

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6**

Calea Plevnei nr. 147 - 149, O.P. 12. 711311, București, Tel. 037/620.44.98/99; Fax. 037/620.44.46

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Regulamentului de conviețuire în condominiu al locatarilor/propietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6;

Luând în considerare Expunerea de motive a Primarului Sectorului 6;

Văzând raportul Comisiei de specialitate nr. 5 a Consiliului Local Sector 6;

În conformitate cu prevederile:

- **Legii nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și Completările ulterioare;
- **Hotărârii Guvernului nr. 962/2001** privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152 din 15 iulie 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legii nr. 114/1996** -Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanței Guvernului nr. 40/1999** privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- **Legii nr. 230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- **Legii nr. 61/1991** privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinului nr. 29 din 23 decembrie 1993** pentru aprobarea normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici;

Conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și art. 81 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;  
Consiliul Local al Sectorului 6,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul de conviețuire în condominiu al locatarilor/propietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, conform Anexei care face parte integrantă din prezentă hotărâre.

**Art. 2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă H.C.L. Sector 6 nr. 158/27.11.2014 și H.C.L. Sector 6 nr. 47/23.02.2017.

**Art. 3.** (1) Primarul Sectorului 6, Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 și Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului Sectorului 6.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Emanuel Iacob



**CONTRASEMNEAZĂ**

pentru legalitate  
**Secretarul Sectorului 6,**

Demirel Spiridon

**Nr.: 260**

**Data: 26.10.2017**

REGULAMENT DE CONVIETUIRE ÎN CONDOMINIU AL  
CHIRIAȘILOR/CUMPĂRĂTORILOR DIN IMOBILELE AFLATE ÎN ADMINISTRAREA  
CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6 PRIN DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI  
LOCATIV SECTOR 6

CAPITOLUL I  
DISPOZIȚII GENERALE

**Art. 1.** Sfera de aplicare

- (1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor/cumpărătorilor care locuiesc în imobilele administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6;
- (2) Prezentul regulament stabilește cadrul procedural unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către chiriași/cumpărători pentru a menține gradul de confort și calitate existente în condominiu;
- (3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în acest Regulament;
- (4) Persoanele care locuiesc în blocurile administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, fie ei chiriași saucumpărători, se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

**Art. 2.** Termenii și noțiunile utilizate în prezentul regulament sunt definiți după cum urmează:

- (1) **Clădire-bloc de locuințe-condominiu**- proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- (2) **Proprietate comună** - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;
- (3) **Cumpărător** - persoana fizică care deține acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu, indiferent de modalitatea aleasă pentru cumpărarea locuinței (credit ipotecar/prima casă , plata integrală, plata în ratelunare egale);
- (4) **Chirias al spațiului** - persoana fizică care deține acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu, în baza unui contract de închiriere valabil;
- (5) **Familie** – soțul, soția, copiii și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună;
- (6) **Tinerii**:sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani, la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinată închirierii și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 36 luni de la împlinirea acestei vârste;
- (7) **Contractul de închiriere conform Legii nr.114/1996** : este actul juridic prin care se atribuie cu chirie o locuințăunor persoane sau familii în baza Legii nr.114/1996-Legea locuintei;
- (8) **Contractul de închiriere conform Legii nr.152/1998**:este actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- (9) **Locuință**:construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- (10) **D.A.F.L. Sector 6** – Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6;
- (11) **Majoritate** – 50% plus 1 din locatarii unei scări de bloc.

## CAPITOLUL II REGULI GENERALE PENTRU CHIRIAȘI ȘI CUMPĂRĂTORI

**Art. 3.1.** În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției sau încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, toți locatarii/cumpărătorii sunt obligați să informeze administratorul cu următoarele date personale, necesare completării cărții de imobil:

- a) Nume/prenume (soț și soție, alți membri ai familiei);
- b) C.I și acte de stare civilă;
- c) Număr telefon contact permanent pentru situații neprevăzute (soț și soție);
- d) Adresa de e-mail (soț și soție).

2. Chiriașii/ cumpărătorii vor anunța în scris D.A.F.L. Sector 6, în termen de maxim 15 zile, orice modificare a datelor înscrise anterior în cartea de imobil, conform alin.1.

**Art. 4.** Titularul contractului de închiriere/cumpărătorul este obligat să anunțe în scris, în termen de 15 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei.

**Art. 5.** În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 15 zile, chiriașul / cumpărătorul are obligația să anunțe în scris administratorul și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume/ prenume, telefon de contact).

**Art. 6.** În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere pentru unul sau mai mulți dintre membrii familiei, titularul contractului de închiriere/cumpărătorul este obligat să informeze în scris D.A.F.L. Sector 6 și să aducă probe în acest sens:

- a) adeverință de la asociația de locatari sau de proprietari de unde locuiesc sau de unde vor locui persoanele pentru care se solicită scutirea ;
- b) declarații scrise pe propria răspundere, însoțite de datele de identificare, de la doi vecini ai unității locative administrate de D.A.F.L. Sector 6,
- c) contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română);
- d) acte doveditoare emise de alte instituții abilitate .

Termenul limită de depunere a cererii de scutire de la plata unor cheltuieli incluse în cotele de întreținere este până în ziua de 15 a lunii anterioare lunii pentru care se solicită scutirea.

**Art. 7.** Toți chiriașii/ cumpărătorii au obligația de a declara și achita cotele de întreținere pentru toate persoanele care locuiesc în unitatea locativă, inclusiv pentru persoanele care locuiesc temporar pentru minimum 15 zile dintr-o lună. D.A.F.L. Sector 6 va proceda la introducerea din oficiu a unui număr de persoane la plata cheltuielilor de întreținere dintr-o unitate locativă, urmare a sesizării scrise a doi vecini. Chiriașii/ cumpărătorii locuinței reclamate vor fi anunțați cu privire la introducerea din oficiu a unui număr de persoane, având obligația ca în termen de 15 zile să lămurească situația de fapt cu privire la numărul de persoane care locuiesc temporar/permanent în respectiva unitate locativă, în baza documentelor doveditoare. Dacă persoanele reclamate nu pot fi contactate sau refuză cooperarea, reclamația se consideră justificată, urmând a se introduce din oficiu numărul de persoane conform celor sesizate.

**Art. 8.** Chiriașii/ cumpărătorii care dețin animale de companie sunt obligați să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a lua toate măsurile de curățare și igienizare, în caz contrar vor suporta consecințele legale;

**Art. 9.** Este interzisă tulburarea liniștii chiriașilor / cumpărătorilor între orele 13:00 - 14:00 și 22:00-08:00, prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

**Art. 10.** Hotărârile privind probleme care îi vizează direct pe titularii contractelor de închiriere și pe proprietari se vor adopta numai cu acordul scris al majorității titularilor de contract sau a

proprietarilor (50% plus 1) dintr-o scară de bloc, excepție fiind cazurile prevăzute expres de legile în vigoare.

**Art. 11.** Toți chiriașii/cumpărătorii sunt obligați să-și facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru preîntâmpinarea/stingerea unui focar în conformitate cu legislația în vigoare.

**Art. 12.** Toți chiriașii/ cumpărătorii sunt obligați să păstreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.

**Art. 13.** Obligațiile chiriașilor / cumpărătorilor:

- a) Să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 15 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere, și se aplică numai după perioada de 30 de zile care depășește termenul scadent, fără ca suma penalizărilor să depășească valoarea la care s-au aplicat. În situația în care se depășește și perioada de 30 de zile, penalitățile vor fi calculate începând cu prima zi următoare datei scadente.
- b) Să folosească bunul conform destinației sale (a locui), orice schimbare se va face numai cu acordul expres al Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6;
- c) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, inclusiv a repartitoarelor de costuri pentru apa rece, apa caldă și agent termic;
- d) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, iar dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- e) Să depună sumele necesare completării fondului de garanție, imediat ce acesta se va constitui, pentru plata întreținerii, care se alimentează în avans, reprezentând valoarea cea mai mare a întreținerii într-un an calendaristic pentru fiecare locuință, pentru chiriași și cumpărători;
- f) Să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 și fără autorizație emisă de către Primăria Sectorului 6;
- g) Să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

**Art. 14.** Montarea antenelor, cablurilor TV, electrice sau de orice natură, pe spațiile comune, se va face numai cu acordul scris al Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 și doar în prezența unui reprezentant al acesteia, în urma depunerii unei cereri scrise în acest sens. Montarea acestora fără obținerea unui acord scris din partea administrației, atrage demontarea fără notificare prealabilă, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către proprietarul acestora.

**Art. 15.** Montarea aparatului de aer condiționat, pe părțile comune, se va realiza numai cu acordul scris al Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 în urma depunerii în prealabil a unei cereri scrise în acest sens și doar în prezența unui reprezentant al acestuia. În cazul în care nu există acord scris, aparatul va fi demontat fără notificare în prealabil, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către proprietarul acestuia.

**Art. 16.** Toți chiriașii/ cumpărătorii, au obligația de a transmite lunar indexul pentru apa rece și caldă menajeră prin următoarele mijloace puse la dispoziție :

- e-mail – [relatiicupublicul@dafils6.ro](mailto:relatiicupublicul@dafils6.ro);
- prin contul personal de întreținere on-line;
- la cutia poștală aferentă fiecărei scări de bloc;

- sms administratorului de bloc.

**Art. 17.** (1) Chiriașii/ cumpărătorii sunt obligați să permită personalului delegat din cadrul Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 accesul în locuință cu un preaviz scris, cu 5 zile înainte, pentru controale de rutină sau prin dispoziția conducerii D.A.F.L. Sector 6 pentru : citirea și verificarea repartitioarelor de costuri pentru apa, verificări ale instalațiilor de încălzire, de alimentare cu apa, a repartitioarelor de costuri pentru căldură (acolo unde este cazul cu personal specializat al societății cu care deține contract). În situația în care se constată o avarie la instalațiile sanitare, electrice, gaze etc chiriașii/ cumpărătorii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări, fără preaviz;

(2) Dacă asupra unui chiriaș/cumpărător există anumite suspiciuni cu privire la starea repartitioarelor de costuri pentru apa, a instalațiilor de alimentare cu apa și/sau de încălzire, repartitioarelor de costuri pentru căldură sau există reclamații din partea celorlalți chiriași/cumpărători (vecini), Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 poate oricând să efectueze controale inopinate, pentru a verifica cu personal specializat în funcție de problema semnalată. Locatarii/cumpărătorii sunt obligați să permită persoanelor delegate din cadrul D.A.F.L. Sector 6 accesul în unitatea locativă.

### **CAPITOLUL III SPAȚIILE COMUNE**

**Art. 18.** Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

- a) introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror alte materiale sau bunuri care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
- b) depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau în subsolul blocului;
- c) blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;
- d) deteriorarea pereților (atât interiori, cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta: murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
- e) depozitarea obiectelor de orice natură în subsolul blocului (spațiul tehnic);
- f) în cazul dispariției elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor și în cazul neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți chiriașii/cumpărătorii de pe scara respectivă;
- g) accesul pe terasele blocurilor va putea fi permis numai în prezența unui reprezentant al administratorului, notificat în prealabil la solicitarea persoanei interesate, cu cel puțin 24 de ore înainte, cu excepția urgențelor;
- h) accesul în incinta camerei centralei tehnice și a subsolului tehnic va putea fi permis numai în prezența unui reprezentant al administratorului, notificat în prealabil la solicitarea persoanei interesate, cu cel puțin 24 de ore înainte, cu excepția urgențelor;
- i) organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (terase, holuri, scară și subsoluri);
- j) fumatul pe holuri, în scările blocului, în subsoluri – în perimetrul spațiilor comune.

**Art. 19.** Toți chiriașii/ cumpărătorii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, iar în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor.

**Art. 20.** Chiriașii/ cumpărătorii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți chiriași/cumpărători, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu.

**Art. 21.** Chiriașii/ cumpărătorii nu vor desfășura în spațiile comune, nici o altă activitate generatoare de poluare fonică ( petreceri, activități sportive, etc.), poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți chiriași/cumpărători.

**Art. 22.** Este interzisă parcare de motociclete, moped, scutere, etc. pe platformele de acces și în curțile interioare ale imobilelor.

#### **CAPITOLUL IV REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE ÎNCHEIATE CU DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6**

**Art. 23.** Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract.

**Art. 24.** Este interzisă subînchirierea unității locative de către chiriași.

**Art. 25.** Titularilor contractelor de închiriere în baza Legii nr.114/1996 și/sau Legii nr.152/1998 le este interzis să introducă în contractul de închiriere și alte persoane care nu fac parte din familie.

**Art. 26.** Titularul de contract de închiriere în baza Legii nr.114/1996 și/sau Legii nr.152/1998 poate introduce la plata cotelor de întreținere, însoțitorii persoanelor cu handicap grav sau permanent care, conform rapoartelor medicale au nevoie de un însoțitor, precum și persoanele care locuiesc împreună cu acesta o perioadă mai mare de 15 zile consecutive.

**Art. 27.** Să predea locatorului, respectiv D.A.F.L. Sector 6, la rezilierea contractului de închiriere, locuința în stare bună de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit ca la repartizarea unității locative.

#### **CAPITOLUL V REGULI SPECIALE PENTRU CUMPĂRĂTORII ( PROPRIETARI) CARE SUNT ADMINISTRAȚI DE DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6**

**Art. 28.** În cazul în care cumpărătorul își închiriază unitatea locativă sau ia în spațiu terțe persoane, acesta este obligat să informeze în scris D.A.F.L. Sector 6, în termen de 15 zile calendaristice, cu privire la persoanele care vor locui, cu respectarea prevederilor articolului 3- Capitolul II din prezentul Regulament.

**Art. 29.** Cumpărătorii, sau eventualii chiriași ai acestora, vor utiliza spațiile comune potrivit destinației acestora, cu respectarea drepturilor celorlalți chiriași/ cumpărători, precum și a obligațiilor prevăzute de lege.

**Art. 30.** Cumpărătorii vor suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea proprietății.

**Art. 31.** Este interzisă, în orice mod, extinderea proprietății pe spațiile comune.

**Art. 32.** Cumpărătorii, au obligația de a permite accesul personalului DAFL în incinta proprietății, pentru a efectua reparații la instalațiile comune ce traversează proprietatea exclusivă a acestora.

**CAPITOLUL VI**  
**CITIREA ȘI CALCULAREA CONSUMURILOR INDIVIDUALE**  
**DE APĂ RECE ȘI APĂ CALDĂ**

**Art.33. Reguli generale**

- (1). Toți chiriașii/cumpărătorii au obligația de a transmite lunar indexul repartitoarelor de costuri pentru apa rece și apa caldă menajeră din locuință, cu respectarea intervalului comunicat de către D.A.F.L.Sector 6;
- (2). Toți chiriașii /cumpărătorii au obligația de a permite accesul reprezentanților D.A.F.L.Sector 6 în locuință pentru verificarea/citirea repartitoarelor de costuri pentru apa caldă și apa rece. Verificarea acestora presupune : verificarea montării, conform specificațiilor tehnice, precizate de producător, privind poziția, astfel încât acestea să înregistreze consumurile de apă de la toate obiectele sanitare și aparatele de uz casnic racordate la sistemul de alimentare cu apă al apartamentului; modul în care sunt aplicate sigiliile, astfel încât să nu se poată interveni neautorizat fără deteriorarea vizibilă a sigiliilor ; verificarea înregistrării consumurilor de la fiecare instalație interioară de apă. În vederea eliminării pierderilor de apă din apartamente chiriașii/cumpărătorii au obligația efectuării lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de instalații aflate în folosință exclusivă a acestora) etc;
- (3). Dacă un chiriaș/cumpărător nu transmite lunar indexul de apă rece și apă caldă, apartamentul respectiv se consideră necontorizat, iar consumul repartizat în sistem paușal se adaugă la ultimul index comunicat/citit;
- (4). Spațiul cu destinație de locuință sau altă destinație se consideră ca fiind necontorizat și în cazul în care timp de două luni consecutive nu se permite citirea repartitoarelor de costuri de către personalul D.A.F.L. Sector 6, chiar dacă chiriașul/cumpărătorul transmite lunar indexul. Consumul alocat începând cu a doua lună consecutivă în care nu se permite citirea repartitoarelor de costuri pentru apă de către personalul D.A.F.L.Sector 6 este în sistem paușal și se adaugă la ultimul index comunicat/citit, iar apartamentul respectiv este considerat necontorizat până la momentul în care va permite accesul în locuința pentru citirea și verificarea repartitoarelor;
- (5). În cazul în care, în momentul verificării, se constată violarea sigiliilor, indiferent de motiv, chiar și numai la unul dintre repartitoare de costuri pentru apă, apartamentul respectiv va fi impus la plata unei cantități reprezentând *de 3 (trei)* ori consumul în sistem paușal pentru fiecare persoană din apartamentul respectiv pentru luna curentă. În lunile următoare apartamentul respectiv se consideră necontorizat dacă nu procedeză la verificarea și sigilarea repartitoarelor găsite în neregulă, iar consumul lunar ce va fi repartizat în sistem paușal până la remedierea situației, nu se va adăuga la ultimul index comunicat/citit;
- (6). Dacă se constată că montajul unui repartitor de costuri de apă este executat incorect, se procedeză la atenționarea chiriașului/cumpărătorului, iar consumul lunar pentru respectivul apartament se alocă în sistem paușal până la remedierea situației, consum ce nu se adaugă la ultimul index citit/transmis;
- (7). Dacă se constată sustrageri de apă , apartamentul respectiv se consideră necontorizat până la intrarea în legalitate. Apartamentul respectiv va fi impus la plata unei cantități reprezentând *de 3 (trei) ori* consumul în sistem paușal pentru fiecare persoană din apartamentul respectiv pentru luna curentă. În lunile următoare apartamentul respectiv se consideră necontorizat dacă nu procedeză la intrarea în legalitate, iar consumul lunar ce va fi repartizat în sistem paușal până la remedierea situației, nu se va adăuga la ultimul index comunicat/citit. Totodată vor fi anunțate organele competente pentru a lua măsurile legale ce se impun;
- (8). Dacă un singur repartitor de costuri, pentru apă rece sau apă caldă menajeră, montat într-un spațiu cu destinație de locuință sau altă destinație este defect, repartizarea cheltuielilor pentru apă rece și/ sau caldă pentru acea unitate locativă se face în sistem paușal, consum ce nu se adaugă la ultimul index citit/transmis;
- (9). Valabilitatea metrologică a repartitoarelor de costuri pentru apa caldă și apa rece din locuințe:

- a) Termenul de valabilitate metrologică al repartitoarelor de costuri va fi conform cu certificatele de garanție care le însoțesc sau cu buletinele de verificare metrologică. Montarea și verificarea acestora se va efectua pe cheltuiala proprie a chiriașilor/cumpărătorilor;
- b) De la expirarea termenului de valabilitate metrologică a repartitoarelor de costuri pentru apa dintr-o unitate locativă, conform datelor înscrise în ultimul buletin de verificare, chiriașul/cumpărătorul este obligat ca în termen de 30 zile să își efectueze verificarea metrologică, sau înlocuirea acestora. După expirarea termenului de valabilitate metrologică, apartamentul respectiv va fi considerat necontorizat, pentru apometrul ce are verificarea expirată, iar consumul alocat va fi în sistem paușal, fără drept de regularizare, până la momentul în care chiriașul/cumpărătorul va face dovada verificării metrologice/ înlocuirii repartitorului respectiv;
- c) La finalizarea procedurilor de verificare/schimbare a repartitoarelor de costuri pentru apa din apartament, chiriașii/cumpărătorii au obligația de a transmite la registratura D.A.F.L. Sector 6 copiile documentelor care atestă verificarea metrologică a repartitoarelor, certificatele de garanție ale acestora, procesele verbale de sigilare;

(10). Consumul maxim în sistem paușal se stabilește astfel: 6 mc / persoană / lună pentru apa rece și 3mc/persoană/lună pentru apa caldă, procedura de introducere lunară a indecșilor repartitoarelor de costuri pentru apa rece și apa caldă fiind următoarea:

10.1. Consumul lunar în sistem paușal se adaugă la index, în situațiile prevăzute în prezentul Regulament la art.33 aliniatele (3) și (4), cu regularizarea consumului doar în cazul în care indecșii calculați și introduși în sistem au o valoare mai mică decât indecșii înregistrați de repartitoarele de costuri la regularizare, în baza indecșilor citați de către reprezentanții D.A.F.L.Sector 6 ;

10.2. Consumul lunar în sistem paușal nu se regularizează ulterior și nu se adaugă la index, pentru luna următoare luându-se în calcul ultima citire/raportare valabilă, în situațiile prevăzute în prezentul Regulament la art.33 aliniatele (5), (6), (7), (8) și (9);

#### **Art.34. Alocarea de consumuri**

În cazul în care, în urma calculelor de alocare, se constată anomalii - consumuri de apă mult prea mici/mari raportat la nr. de persoane, se vor lua măsuri de verificare și depistare a cauzelor, iar pentru acel/acele spații pentru care se constată neconformități, repartizarea cheltuielilor se va face prin alocarea unui consum similar cu consumul în paușal, în funcție de numărul de persoane care locuiesc în mod real în respectivele apartamente.

#### **Art.35. Repartizarea diferențelor/pierderilor**

(1) În cazul în care toate unitățile locative din condominiu sunt contorizate, cu respectarea prevederilor art.33, diferențele dintre consumul înregistrat de contorul general al blocului/scării și suma consumurilor din bloc/scară, separat pentru apa rece și apa caldă din apa caldă, se repartizează tuturor apartamentelor din condominiu, proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în fiecare apartament, astfel: un procent de maxim 10% din consumul facturat de către furnizor se consideră pierderi/diferențe de apă rece pentru consumul spațiilor comune și se distribuie pe număr de persoane, diferența rămasă urmând a se repartiza tot pe număr de persoane.

(2) În cazul în care există apartamente care sunt considerate necontorizate, se face totalul consumurilor de apă rece și apa caldă din unitățile locative considerate contorizate, pe baza indecșilor citați/transmiși și:

2.1. Dacă totalul consumurilor înregistrate în unitățile locative considerate contorizate este mai mare decât consumul facturat de către furnizor, se va face ajustarea prețului pentru un metru cub de apă, astfel încât să se procedeze la încasarea strictă a consumului facturat de către furnizor;

2.2. Dacă se constată un consum total declarat mai mic decât consumul total facturat de către furnizorul de apă, se vor parcurge următorii pași:



**Pasul 1.** Din valoarea facturii primite de la furnizor se scade un procent de maxim 10% pentru consumul/pierderile aferente spațiilor comune și se va repartiza tuturor unităților locative (indiferent dacă sunt contorizate sau nu), în mod egal pe numărul de persoane din condominiu;

**Pasul 2.** Din cantitatea de apă facturată de către furnizor, se scade cantitatea de apă rece aferentă procentului de 10% pentru pierderi/diferențe și cantitatea de apă (rece și caldă) consumată în unitățile locative considerate contorizate, iar diferența se repartizează, pe numărul de persoane din apartamentele considerate necontorizate, în limita maximă a consumurilor paușale prevăzute în prezentul Regulament.

**Pasul 3.** Diferențele de apă dintre totalul consumului facturat de către furnizor și totalul consumurilor alocate unităților locative, atât în sistem contorizat, cât și în sistem paușal, după scăderea procentului de maxim 10% pentru pierderi/diferențe, se repartizează tuturor apartamentelor, în mod egal pe număr de persoane.

(3) Condominiile care au în dotare repartitor de costuri pentru apă, montat cu acordul scris al majorității (50%+1), pentru îngrijirea spațiului verde aferent imobilului, costurile vor fi repartizate în mod egal pe toate apartamentele din condominiu.

## **CAPITOLUL VII CALCULUL CONSUMULUI ENERGIEI TERMICE**

**Art.36.** Furnizarea/ sistarea agentului termic se va face în funcție de programul RADET sau cu întrunirea majorității dintr-un condominiu, pe baza unui tabel cu semnături întocmit de către locatarii/cumpărătorii aceluși condominiu.

**Art.37. Montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru agentul termic:**

- (1) Conform legislației în vigoare, montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru agentul termic se poate efectua și în imobilele care sunt dotate la nivel de scară cu centrale termice, dar nu este o condiție obligatorie;
- (2) Montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru agentul termic în condominii se va efectua numai cu acordul scris al cel puțin 80% din chiriași/cumpărătorii unui condominiu ;
- (3) Montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru agentul termic în condominii se va realiza numai de persoane juridice autorizate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice în conformitate cu Ordinul nr. 343/2010 pentru aprobarea "Normei tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum";
- (4) Persoanele juridice autorizate pentru montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri se vor selecta numai cu acordul scris al chiriașilor/cumpărătorilor dintr-un condominiu ce doresc contorizarea;
- (5) Contractele de prestări servicii privind citirea și calculul agentului termic în funcție de repartitoarele de costuri se vor încheia anual/sezon.
- (6) În cazul în care nu mai sunt întrunite condițiile art. 36 alin. (2), locatarii unui condominiu au posibilitatea de a renunța la calculul agentului termic în funcție de repartitoarele de costuri, numai la sfârșitul perioadei contractuale;
- (7) Calculul pentru consumul agentului termic în sistem paușal, se va efectua de către D.A.F.L. Sector 6 în conformitate cu prevederile legislației în vigoare ;
- (8) Dacă asupra unui chiriaș/cumpărător există anumite suspiciuni cu privire la starea repartitoarelor de costuri pentru căldură sau există reclamații din partea celorlalți chiriași/cumpărători, Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 va anunța societatea prestatoare de servicii privind repartitoarele pentru verificare;
- (9) Hotărârile adoptate de către majoritatea chiriașilor/cumpărătorilor dintr-un condominiu conform art. 36 alin.2 își vor produce efectele până la exprimarea în scris a unei alte opinii în acest sens și

respectiv adoptarea unei alte hotărâri, aplicabilă după expirarea perioadei contractuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

(10) Hotărârile adoptate privind repartitoarele de costuri pentru agentul termic, se vor depune în scris, până la data de 01 septembrie, la registratura Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 sau transmise prin e-mail la adresa [relatiicupublicul@dafls6.ro](mailto:relatiicupublicul@dafls6.ro);

(11) În situația în care minim 80% dinchiriașii/cumpărătorii dintr-un condominiu doresc contorizarea agentului termic cu repartitoare de costuri, după data de 01 septembrie, hotărârea adoptată va fi depusă până la data de 15 ale lunii în curs și își va produce efectele cu data de 01 ale lunii următoare.

**Art. 38.** Cumpărătorii care locuiesc în imobilele dotate cu centrală termică la nivel de condominiu, administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, au posibilitatea de a solicita debransarea totală de la sistemul de încălzire al condominiului, doar cu aprobarea D.A.F.L. Sector 6 și numai în condițiile respectării prevederilor legale.

## CAPITOLUL VIII DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

**Art. 39.** Toate cererile și sesizările chiriașilor/cumpărătorilor pot fi făcute în scris și depuse la registratura Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 sau transmise pe e-mail la adresa [relatiicupublicul@dafls6.ro](mailto:relatiicupublicul@dafls6.ro), ori comunicate telefonic administratorilor sau personalului tehnic de permanență, în funcție de problema sesizată.

## CAPITOLUL IX SANCTIUNI ȘI CONTRAVENȚII

**Art. 40.** Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

- Codului Civil;
- Codului de Procedură Civilă;
- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legii nr. 114/1996 - Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.G.M.B. nr. 119/2010 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor publice de salubritate în municipiul București;
- H.C.G.M.B. nr. 120/2010 privind aprobarea Normelor de salubritate și igienizare ale municipiului București;

**Art. 41.** Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 6 prin împuternicirile acestuia.

La data intrării în vigoare a prezentului Regulament de conviețuire în condominiu își încetează aplicabilitatea Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014 și modificat prin H.C.L. nr. 47/2017.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Emanuel Iacob

