



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de conviețuire în condominiu al chiriașilor/proprietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 prin Administrația Comercială Sector 6

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6, Nota de fundamentare a Administrației Comerciale Sector 6 nr. 8542/23.05.2022, precum și Raportul de specialitate al Direcției Generale Servicii Publice Locale nr. 3589/20.06.2022, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând avizele ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 1 și nr. 5;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice nr. 29/1993 pentru aprobarea Normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. al Sectorului 6 nr. 135/2021 privind înființarea Administrației Comerciale Sector 6 și desființarea Administrației Piețelor Sector 6;

În baza Legii nr. 287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1), art. 166 alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de conviețuire în condominiu al chiriașilor/proprietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 prin Administrația Comercială Sector 6, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă H.C.L. al Sectorului 6 nr. 260/26.10.2017.

Art. 3. (1) Primarul Sectorului 6 prin Administrația Comercială Sector 6 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi contestată de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Dubălaru

CONTRASEMNEAZĂ

pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)

din O.U.G. nr. 57/2019

Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 169

Data: 26.07.2022

**REGULAMENT DE CONVIETUIRE ÎN CONDOMINIU AL
CHIRIAȘILOR/CUMPĂRĂTORILOR DIN IMOBILELE AFLATE
ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6 PRIN
ADMINISTRAȚIA COMERCIALĂ 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 Administrația Comercială 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 Administrația Comercială Sector 6, fie ei chiriași sau cumpărători, se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

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

- (1) **Condominiu** - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;
- (2) **Proprietatea comună** – toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;
- (3) **Proprietar** - 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 rate lunare egale);
- (4) **Cumpărător cu rate lunare egale** – persoană fizică care a cumpărat prin intermediul unui credit oferit de o instituție financiară bancară/nebancară, care locuiește în acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu.
- (5) **Chiriaș al spațiului** - persoană fizică care deține acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu, în baza unui contract de închiriere valabil;
- (6) **Familie** – grup de persoane între care există drepturi și obligații care izvorăsc din căsătorie, rudenie (inclusiv adopție), precum și din alte raporturi asimilate relațiilor de familie, care locuiesc și gospodăresc împreună;
- (7) **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;
- (8) **Contractul de închiriere conform Legii nr.114/1996** - este actul juridic prin care se atribuie cu chirie o locuință unor persoane sau familii în baza Legii nr.114/1996-Legea locuinței;
- (9) **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;
- (10) **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;
- (11) **A.C.S.6** - Administrația Comercială Sector 6;
- (12) **Majoritate** - 50% plus 1 din proprietarii 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 cu rate lunare egale/propietarii, sunt obligați să informeze Administrația Comercială Sector 6 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 Administrația Comercială 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 cu rate lunare egale/propietarul este obligat să anunțe în scris, în termen de 15 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei (conform art.30, alineat 1 și 2 din Legea 196/2018).

Art. 5. În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 15 zile, chiriașul / cumpărătorul cu rate lunare egale / proprietarul, are obligația să anunțe în scris Administrația Comercială Sector 6 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 cu rate lunare egale / proprietarul, este obligat să informeze în scris Administrația Comercială Sector 6 prin depunerea unei cereri (model aprobat de către Administrația Comercială Sector 6 cuprinzând și datele de identificare, de la doi vecini ai unității locative administrate de Administrația Comercială Sector 6), la care se vor anexa acte doveditoare, după cum urmează:

- 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) contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română);
- c) orice alte documente justificative .

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 în curs pentru care se solicită scutirea.

Art. 7. Toți chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/propietarii 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. Administrația Comercială 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 cu rate lunare egale/propietarii 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 cu rate lunare egale/propietarii 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/cumparatorilor cu rate lunare egale/propietarilor 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 legislația în vigoare.

Art. 11. Toți chiriașii/cumparatorii cu rate lunare egale/propietarii sunt obligați să-și facă dezinsecția și deratizarea unității locative individuale ori de câte ori este nevoie pentru preîntâmpinarea/stingerea unui focar în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 12. Toți chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/propietarii 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 cu rate lunare egale/propietarilor:

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 Administrației Comerciale 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 rulment, 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 nici o modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Administrației Comerciale Sector 6 și fără autorizație emisă de către Primăria Sectorului 6;

g) Să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 cu modificările și completările ulterioare privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință 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 Administrației Comerciale 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 Administrației Comerciale 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 cu rate lunare egale/prorietarii, au obligația de a transmite lunar indexul pentru apa rece și caldă menajeră, în intervalul 07-10 ale fiecărei luni, în funcție de citirea furnizorului, prin următoarele mijloace puse la dispoziție :

- e-mail – contact@acs6.ro;
- prin contul personal de întreținere on-line;
- la cutia poștală aferentă fiecărei scări de bloc;
- sms / foto apometre, (prin intermediul aplicației whatsapp), administratorului de bloc.

Art. 17. (1) Chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/prorietarii sunt obligați să permită personalului delegat din cadrul Administrației Comerciale Sector 6 accesul în locuință (conform art 31/Legea 196/2018) cu un preaviz scris, cu 5 zile înainte, pentru controale de rutină sau prin dispoziția conducerii Administrației Comerciale Sector 6 pentru: citirea și verificarea repartitioanelor de costuri pentru apă, verificări ale instalațiilor de încălzire, de alimentare cu apă, a repartitioanelor 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 cu rate lunare egale/prorietarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări, fără preaviz;

(2) Dacă asupra unui chiriaș/cumpărător cu rate lunare egale/prorietar există anumite suspiciuni cu privire la starea repartitioanelor de costuri pentru apă, a instalațiilor de alimentare cu apă și/sau de încălzire, repartitioanelor de costuri pentru căldură sau există reclamații din partea celorlalți chiriași/cumpărători cu rate lunare egale/prorietar (vecini), Administrația Comercială Sector 6 poate dispune efectuarea de controale inopinate, pentru a verifica cu personal specializat în funcție de problema semnalată. Locatarii/cumpărătorii cu rate lunare egale/prorietarii sunt obligați să permită persoanelor delegate din cadrul Administrației Comerciale 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;
- h) accesul în incinta camerei centralei tehnice și a subsolului tehnic;

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 cu rate lunare egale/proprietarii 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 cu rate lunare egale/ proprietarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți chiriași/cumpărători cu rate lunare egale /proprietari, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu.

Art. 21. Chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/ proprietarii 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 parcarea de motociclete, moped, scutere, precum și alte vehicule, obiecte pe platformele de acces și în curțile interioare ale imobilelor.

CAPITOLUL IV

REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE ÎNCHEIATE CU ADMINISTRAȚIA COMERCIALĂ SECTOR 6

Art. 23. Să achite chiria precum și cotele de contribuție, 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 contribuție, 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 Administrația Comercială 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 CU PLATA IN RATE LUNARE EGALE ȘI PROPRIETARII, CARE SUNT ADMINISTRAȚI DE ADMINISTRAȚIA COMERCIALĂ SECTOR 6

Art. 28. În cazul în care proprietarul își închiriază unitatea locativă sau ia în spațiu terțe persoane, acesta este obligat să informeze în scris Administrația Comercială 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. Proprietarii, 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 cu rate lunare egale/proprietarii 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 cu rate lunare egale/proprietarii au obligația de a permite accesul personalului Administrației Comerciale Sector 6 în unitatea locativa individuala, pentru a efectua reparații la instalațiile comune ce traversează proprietatea exclusivă a acestora.

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

Art. 33. Reguli generale

(1). Toți chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/proprietarii au obligația să-și monteze pe cheltuiala proprie repartitoare de costuri pentru apă rece și apă caldă (apometre) și de a transmite lunar indexul repartitoarelor de costuri pentru apa rece și apa caldă menajeră din locuință, cu respectarea intervalului comunicat de către Administrația Comercială Sector 6;

(2). Toți chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/proprietarii au obligația de a permite accesul reprezentanților Administrației Comerciale 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 cu rate lunare egale/proprietarii au obligația efectuării lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de instalații aflate în folosința exclusivă a acestora) etc;

(3). Dacă un chiriaș/cumpărător cu rate lunare egale/proprietar nu transmite lunar indecșii 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 Administrației Comerciale Sector 6, chiar daca chiriașul/cumpărătorul transmite lunar indecșii. Consumul alocat începând cu a doua lună consecutivă în care nu se permite citirea repartitoarelor de costuri pentru apă de către personalul Administrației Comerciale 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 locuință 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 repartitoarele 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 procedează 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 procedează 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 procedează 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 apa 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 cu rate lunare egale/propietarul 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 cu rate egale lunare/propietarii au obligația de a transmite la registratura Administrației Comerciale 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 Administrației Comerciale 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 calculului 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 rece 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 apă 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 furnizorului centralizat de apă caldă menajeră și agent termic, desemnat la nivelul Municipiului București, conform art. 117 din regulamentul pentru furnizarea și utilizarea energiei termice, modificat prin H.G. 337/2018, care precizează că „oprirea încălzirii se face după trei zile consecutive în care temperatura medie a aerului exterior depășește +10 grade Celsius, între orele 20.00 - 06.00” sau cu întrunirea a minim 80%+1 dintr-un condominiu, pe baza unui tabel cu semnături întocmit de către locatarii/cumpărătorii aceluși condominiu și depus de către aceștia la registratura Administrației Comerciale Sector 6 .

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 a cel puțin 80% din chiriașii/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 Administrația Comercială Sector 6 în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

(8) Dacă asupra unui chiriaș/cumpărător cu rate lunare egale/proprietar există anumite suspiciuni cu privire la starea repartitoarelor de costuri pentru căldură sau există reclamații din partea celorlalți chiriași/cumpărători, Administrația Comercială Sector 6 va anunța societatea prestatoare de servicii privind repartitoarele pentru verificare;

(9) Hotărârile adoptate de către majoritatea chiriașilor/cumpărătorilor cu rate lunare egale/proprietarilor 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 Administrației Comerciale Sector 6 sau transmise prin e-mail la adresa contact@acs6.ro;

(11) În situația în care minim 80% din chiriașii/cumpărătorii cu rate lunare egale/proprietarii 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. Proprietarii care locuiesc în imobilele dotate cu centrală termică la nivel de condominiu, administrate de Administrația Comercială Sector 6, au posibilitatea de a solicita debranșarea totală de la sistemul de încălzire al condominiului, doar cu aprobarea Administrația Comercială Sector 6 și numai în condițiile respectării prevederilor legale.

CAPITOLUL VIII DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 39. Toate cererile și sesizările chiriașilor/cumpărătorilor cu rate lunare egale/proprietarilor pot fi făcute în scris și depuse la registratura Administrației Comerciale Sector 6 sau transmise pe e-mail la adresa contact@acs6.ro, ori comunicate telefonic administratorilor sau personalului tehnic de permanență, în funcție de problema sesizată.

CAPITOLUL IX SANCTIUNI ȘI CONTRAVENTII

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

- 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;
 - Legii 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea , organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor, cu modificarile si completarile ulterioare
 - 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. 345/2020 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, modificat si completat de H.C.G.M.B. nr. 181/2017;
- Ordinul 343/2010 – 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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Dubălaru