

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

**CAPITOLUL I  
DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1** (1) Prevederile prezentului regulament se aplica locatarilor/proprietarilor care locuiesc in imobilele administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6;  
(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea in condominii, definind modalitățile și condițiile ce trebuiesc indeplinite de către locatari pentru a menține gradul de confort și calitate existente în condominium;  
(3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în acest Regulament;  
(4) Persoanelor care locuiesc în blocurile administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, fie ei chiriași (locatari) sau proprietari, 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 imobiliara formata din proprietati individuale, definite apartamente sau spatii cu alta destinatie decât aceea de locuinte, si proprietatea comuna indiviza. Poate fi definit condominiu si un tronson cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comuna;
- (2) **proprietate comună** - toate partile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spatii cu alta destinatie decât aceea de locuinta;
- (3) **proprietate comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor care nu poate fi delimitata** - cel puțin o instalatie pe verticala care alimenteaza în comun tronsoane ori scari sau parti de constructie comune tronsoanelor sau scarilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca pozitie si suprafata;
- (4) **proprietar al spatiului, respectiv al apartamentului** - persoana fizica sau juridica, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spatiu, respectiv apartament, într-un condominiu;
- (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 12 luni de la împlinirea acestei vârste;
- (7) **Locuință socială** – Locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței ;
- (8) **Contractul de închiriere** este actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- (9) **Locuința**: constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependentele, dotarile și utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii;
- (10) **Persoane abuzive** persoanele care au ramas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu

modificările și completările ulterioare, Legea 114/ 1996 privind Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare și Codul Civil;

- (11) **Evacuarea pe cale administrativă** – pentru persoanele care ocupă în mod abuziv fără drept locative și fără contract de închiriere. (documentele pentru evacuare conform Anexei nr. 1 – Notă de constatare în teren și Anexa nr. 2 - Notificare ale prezentului regulament);
- (12) **D.A.F.L. Sector 6** – Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6.
- (13) **Majoritate** – 50% plus 1 din locatarii unei scari de bloc.

## **CAPITOLUL II**

### **REGULI GENERALE PENTRU CHIRIASI ȘI PROPRIETARI**

**Art. 3** În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției sau încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, toți locatarii/proprietarii sunt obligați să informeze administratorul cu următoarele date personale, necesare completării cărții de imobil:

- a) Nume, prenume (soț și soție)
- b) Număr telefon mobil personal (soț și soție)
- c) Număr telefon serviciu (soț și soție)
- d) Număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat.
- e) Adresa de e-mail (soț și soție)
- f) Număr și marca mașina personală

**Art. 4** Toți locatarii/proprietarii vor anunța din timp sau în cel mai scurt timp posibil orice modificare survenită privind locul de muncă și telefonul de contact permanent.

**Art. 5** În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 30 zile, locatarul/proprietarul are obligația să anunțe administratorul, și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact)

**Art. 6** Toți locatarii/proprietarii au obligația de a transmite lunar indexul pentru apa rece și caldă menajeră, în caz contrar metrii cubi (mc) de apă necontorizată vor fi calculați pașal la apartamentele care nu au respectat prevederile de mai sus. Acești metrii cubi nu se vor mai regulariza, pentru luna următoare luându-se în calcul ultima citire/transmitere. Indecșii pot fi transmisi :

- e-mail – [relatiicupublicul@dafls6.ro](mailto:relatiicupublicul@dafls6.ro)

- prin contul personal Asprop ;

- la cutia poștală din cadrul D.A.F.L. Sector 6 și a celor aferente fiecărei scări de bloc;

**Art. 7** (1) Locatarii/proprietarii 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 din dispoziția conducerii D.A.F.L. Sector 6 ; citirea contoarelor pentru regularizare ; verificări ale instalațiilor de încălzire, a repartitoarelor de costuri pentru caldura (acolo unde este cazul cu personal specializat al societății cu care detine contract) și a apometrelor. În situația în care se constată o avarie la instalațiile sanitare, electrice, gaze, etc., locatarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuința pentru verificări, fără preaviz cu 5 zile înainte.

(2) Dacă asupra unui locatar/proprietar există anumite suspiciuni cu privire la starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, repartitoarelor de costuri pentru căldură sau există reclamații din partea celorlalți chiriași/proprietari (vecini), Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 poate oricând să efectueze controale inopinate, cu delegație pentru respectiva destinație, pentru a verifica existența și veridicitatea acestora cu personal specializat în funcție de problema semnalată;

**Art. 8** Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor/proprietarilor 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. 9** Hotărârile privind probleme care îi vizează direct pe titularii contractelor de închiriere și proprietari se vor adopta numai cu acordul scris al majorității locatarilor (50% plus 1) dintr-o scară de bloc, excepție fiind cazurile prevăzute expres de legile în vigoare.

**Art. 10** Locatarii/proprietarii care dețin animale de companie sunt obligați să respecte prederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a lua toate măsurile curățarea și igienizarea după aceștia, în caz contrar vor suporta consecințele legale.

**Art. 11** Obligațiile locatarilor/proprietarilor:

- a) Să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 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 stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească sumă la care s-au aplicat ;
- 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;
- 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 constituit 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 proprietari;
- 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 și fără autorizație emisă de către Primăria Sector 6;
- g) Să anunțe în scris în termen de 5 zile calendaristice orice modificare intervenită în componența familiei ;
- h) Să respecte proiectul comun pentru închiderea balcoanelor, în caz contrar elementele folosite pentru închiderea balcoanelor vor fi demontate iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către proprietarul acesteia.
- i) Să respecte prevederile Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

### **CAPITOLUL III**

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

**Art. 12** Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;

**Art. 13** Este interzisă subînchirierea unității locative de către chiriași.

**Art. 14** Titularul de contract îi este interzis să locuiască împreună alte persoane care nu fac parte din familie în locuința repartizată (ex: prieten/prietenă, concubin/concubină, verișori/verișoare, etc). Excepție fac însoțitorii persoanelor cu handicap grav sau permanent care conform rapoartelor (dovezilor) medicale au nevoie de un însoțitor;

**(1) Locatarii sunt obligați să permită persoanelor delegate din cadrul D.A.F.L. Sector 6 accesul în unitatea locativă în vederea efectuării de controale inopinate;**

**Art. 15** Să predea locatorului, respectiv D.A.F.L. Sector 6, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;

**Art. 16** Să anunțe în scris situația parasirii domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice. 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 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
- b) declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copiile după buletinul de identitate sau cartea de identitate ale persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere, ;
- c) contract de munca în țara sau străinătate (tradus în limba română) ;
- d) declarație pe propria răspundere, dată în acest sens, legalizată la notariat.

**Art. 17** Montarea antenelor se va face numai cu acordul scris al Direcției de Administrarea a Fondului Locative Sector 6 și doar în prezența unui reprezentant al acesteia, în urma depunerii unei cereri scrise în acest sens. Antenele montate fără obținerea unui acord scris din partea administrației, vor fi demontate, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către proprietarul acesteia.

**Art. 18** Montarea aparatului de aer condiționat se va realiza numai cu acordul scris al Direcției de Administrare a Fondului Locative Sector 6 în urma depunerii în prealabil a unei cereri scrise în acest sens și doar în prezența unui reprezentant al acestuia, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către proprietarul acesteia.

#### **CAPITOLUL IV**

### **REGULI SPECIALE PENTRU PROPRIETARI CARE SUNT ADMINISTRATI DE ADMINISTRAȚIA DE DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6**

**Art. 19** În cazul în care proprietarul își închiriază unitatea locativă, acesta este obligat să informeze D.A.F.L. Sector 6 cu privire la persoanele care vor locui ;

**Art. 20** În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere pentru unul sau mai mulți membrii din familie, proprietarul trebuie să anunțe în scris la sediul D.A.F.L. Sector 6.

**Art. 21** Proprietarii vor utiliza spațiile comune potrivit destinației acestora, cu respectarea drepturilor celorlalți proprietari, precum și a obligațiilor prevăzute de lege ;

**Art. 22** Proprietarii vor suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea proprietății ;

**Art. 23** Este interzisă extinderea proprietății pe spațiile comune ;

**Art. 24** Proprietarii vor primi în cadrul proprietății comune persoanele autorizate să efectueze reparații la părțile comune, în măsura în care aceste remedieri se vor efectua în Proprietatea Exclusivă.

#### **CAPITOLUL V SPAȚIILE COMUNE**

**Art. 25** 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 oricărui 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 oricărui obiecte;

- d) deteriorarea peretilor (atat interiori cat si exteriori) spatiilor comune, înțelegând prin aceasta: murdărirea, pictarea, spargerea sau gaurirea acestora.
- e) depozitarea obiectelor de orice natură în subsolul blocului (spațiul tehnic).
- f) în cazul disparitiei elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținand ferestrelor, usilor, balustradelor din patrimoniul partilor comune, precum si a neidentificării faptasului, in conformitate cu legea, costurile de inlocuire vor fi suportate de toți locatarii/propietarii de pe scara respectivă.
- g) accesul pe terasele blocurilor;
- h) accesul in incinta camerei centralei tehnice si a subsolului tehnic;
- i) organizarea de petreceri in cadrul spatiilor comune ale imobilelor de locuinte.(terase, holuri,scara si subsoluri).
- j) fumatul pe holuri, scarile blocului, in subsoluri – in perimetrul spatiilor comune.

**Art. 26** Toți locatarii/propietarii sunt obligati sa intretină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor.

**Art. 27** Locatarii/propietarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinatiei acestora, fara ca prin exercitarea acestui drept sa aduca atingere drepturilor celorlalti chiriasi, sa contravina legislatiei romane sau sa puna in pericol siguranta condominiului sau a persoanelor din condominiu.

**Art. 28** Locatarii/propietarii nu vor desfasura in spatiile comune, nici o alta activitate generatoare de poluare fonica ( petreceri, activități sportive, etc.), poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natura, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spatii si/sau la tulburarea linistii celorlalti locatari.

## **CAPITOLUL VI INTERIORUL UNITĂȚILOR LOCATIVE**

**Art. 29** În interiorul unităților locative este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete din interiorul locuinței care să afecteze structura de rezistență a blocului; pentru orice alte modificări chiriașii sunt obligați să anunțe în scris cu 7 zile lucrătoare înaintea demarării lucrărilor Directia de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, însoțită de avizul Primăriei Sectorului 6.

**Art. 30** Toți locatarii/propietarii sunt obligați să-și facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar în conformitate cu legislația în vigoare;

**Art. 31** Toți locatarii/propietarii sunt obligați sa pastreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infectie care să afecteze sănătatea celor din jur;

## **CAPITOLUL VII DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art. 32** Toate cererile si sesizarile locatarilor/propietarilor pot fi facute in scris si depuse la registratura Directiei de Admistrare a Fondului Locativ Sector 6, sau transmise 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 VIII SANȚIUNI ȘI CONTRAVENȚII**

**Art. 33** Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor coform:

- Codului Civil
- Codului de Procedura 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 cu
- Legii nr. 114/1996 privind 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. 34** Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 6 prin împuterniciții acestuia;



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6

Str. Valea Oltului, nr. 139 - 141, sector 6, București,  
Cod fiscal : 26479633; Tel/fax: 021.365.74.73

COD OPERATOR BAZA DATE CARACTER PERSONAL 16808/2010

NOTĂ DE CONSTATARE  
ÎN TEREN

Încheiată astăzi.....

Subsemnații..... numiți  
în baza deciziei nr. .... având funcția de ..... angajați ai  
**Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, București** deplasându-ne în  
str..... nr.....bl..... ap.....am constatat următoarele:

1. În prezent locuința este ocupată în mod abuziv fara vreun drept locativ și fără contract de închiriere  
de numitul/a..... și bunurile sale, familia fiind formată din:

- 2.1.....
- 2.2.....
- 2.3.....
- 2.4.....
- 2.5.....

Această situație de fapt este constatată în prezența a 2 martori și anume:

- 1. DI./D-na.....
- 2. DI./D-na.....

Abuzivii au domiciliul în

.....  
anterior locuind în:

.....  
Atașăm notei de constatare declarațiile a 2 vecini.

De asemenea, atașăm și fotografiile efectuate la fața locului.

DIRECTOR GENERAL,

.....

ADMINISTRATOR,

.....

MARTOR,

.....

MARTOR,

.....

MEMBRII COMISIEI,

.....

.....

.....



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6**

**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6**

*Str. Valea Oltului, nr. 139 - 141, sector 6, București,  
Cod fiscal : 26479633; Tel/fax: 021.365.74.73*

COD OPERATOR BAZA DATE CARACTER PERSONAL 16808/2010

**NOTIFICARE**

**CĂTRE,**

**D-nul/D-na .....**  
**București**  
**Str. ...., nr.....bl....., ap.....**

Prin prezenta vă somăm ca în termen de 30 de zile de la primirea prezentei, să eliberați locuința situată la adresa specificată mai sus, pe care o ocupați în mod abuziv, fără forme legale și să predați cheile acesteia **Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, București.**

**In caz de neconformare în termen, vă înștiințăm că vom proceda la evacuarea dumneavoastră, urmând să suportați rigorile legii.**

Evacuarea a fost dispusă în temeiul Hotărârii Consiliului Local Sector 6 al municipiului București nr...../ .....

Evacuarea se va face și în lipsa dumneavoastră fără a ne asuma vreo răspundere asupra bunurilor aflate în locuință.

**DIRECTOR GENERAL,**