



**MUNICIPIUL BUCURESTI  
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6  
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI  
LOCATIV SECTOR 6**

**Str. Valea Oltului nr. 31-35, Bl. Corp A+B, et. 1, sector 6,  
Bucuresti Cod fiscal : 26479633; Tel/fax: 021 365.74.73**



COD OPERATOR BAZA DATE CARACTER PERSONAL 16808/2010

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **Având în vedere:**

- **Legea nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărârea 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;
- **Legea nr. 114/1996** privind Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 40/1999** privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- **Legea nr. 230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- **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 ;
- **Ordinul Nr. 29/N din 23 decembrie 1993** pentru aprobarea normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici;
- **Adresa A.N.R.S.C. nr. 400745/28.01.2016;**
- **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică;

### **Ținând cont de faptul că:**

- lunar, în unitățile locative din cartierul “ Constantin Brancuși “, sunt înregistrate diferențe la consumul de apă, diferențe ce nu pot fi recuperate întrucât nu există un cadru legal care să prevadă expres această situație;
- legislația în materie nu prevede expres obligativitatea verificării metrologice a repartitoarelor de costuri de apă ( apometre) lăsând la latitudinea Adunării generale a asociațiilor de proprietari/locatari să prevadă un termen limită pentru verificarea metrologică ( altul decât cel prevazut în certificatul de garanție al produsului);
- legislația actuală nu prevede obligativitatea montării și utilizării repartitoarelor de costuri pentru încălzire, dar montarea acestora și repartizarea consumurilor se fac în conformitate cu prevederile legale, doar dacă se adoptă o hotărâre în acest sens;
- în cartierul “ Constantin Brancuși “ este înființată o singură asociație de proprietari, este necesară existența unui cadru legal clar și transparent care să poată fi aplicabil tuturor chiriașilor și proprietarilor din cartier;
- în cadrul condominiilor, locuitul în comun a mai multor zeci de persoane, aduce în contact personalități cu temperamente, atitudini și caractere diferite. Acestea trebuie armonizate de așa natură încât să existe un echilibru care să nu degenereze în conflicte și confruntări.

- regulile de conviețuire trebuie respectate de toată lumea, stă în puterea administrației locale să ia toate măsurile pentru crearea condițiilor necesare unui trai civilizat, decent, pentru protecția mediului înconjurător în scopul creșterii calității vieții, asigurarea și apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor.

- scopul principal al regulilor instituite prin regulament este acela de a menține gradul de confort și calitate existente în condominiu. Acesta privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a celor de locuit, astfel cum acestea sunt definite în *Regulamentul de conviețuire în condominiu al locatarilor/proprietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6*”.

- Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 are în administrare imobilele din Cartierul Constantin Brâncuși Zona A și C și Ansamblul Social “Dealul Țugulea”, cu un număr de 1784 unități locative. În conformitate art. 34. lit. “c” din Legea nr. 114/1996 Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare, una dintre obligațiile celor care administrează este “asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;”

Fată de cele de mai sus, sustinem și supunem spre aprobare plenului Consiliului Local al Sectorului 6 proiectul de hotărâre privind **modificarea Art. 6 și completarea cu punctul (3) a Art. 7 din Anexa nr. 1 la “H.C.L sector 6 nr. 158/2014 privind aprobarea Regulamentului de conviețuire în condominiu al locatarilor/proprietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6”**.

**Director General,**

**Alin Mihai Vaideanu**

## EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere:

**Legea nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

**Hotărârea 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;

**Legea nr. 114/1996** privind Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;

**O.U.G. nr. 40/1999** privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;

**Legea nr. 230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

**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;

**Ordinul nr. 29/N din 23 decembrie 1993** pentru aprobarea normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici;

**Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică;

Este necesară aprobarea Proiectului de hotărâre „privind **modificarea Art. 6 și completarea cu punctul (3) a Art. 7 din Anexa nr. 1 la H.C.L. Sector 6 nr. 158/2014 privind aprobarea Regulamentului de conviețuire în condominiu al locatarilor din imobilele aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6**”, întrucât :

- scopul principal al regulilor instituite prin regulament este acela de a menține gradul de confort și calitate existente în condominiu;
- regulamentul privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a celor de locuit, astfel cum acestea sunt definite în prezentul Regulament;
- lunar, în unitățile locative din cartierul “Constantin Brâncuși“, sunt înregistrate diferențe la consumul de apă, diferențe ce nu pot fi recuperate întrucât nu există un cadru legal care să prevadă expres această situație;
- legislația în materie nu prevede expres obligativitatea verificării metrologice a repartitoarelor de costuri de apă ( apometre) lăsând la latitudinea Adunării generale a asociațiilor de proprietari/locatari să prevadă un termen limită pentru verificarea metrologică ( altul decât cel prevăzut în certificatul de garanție al produsului);
- legislația actuală nu prevede obligativitatea montării și utilizării repartitoarelor de costuri pentru încălzire, dar montarea acestora și repartizarea consumurilor se fac în conformitate cu prevederile legale, doar dacă se adoptă o hotărâre în acest sens;
- în cartierul “Constantin Brâncuși“ este înființată o singură asociație de proprietari, este necesară existența unui cadru legal clar și transparent care să poată fi aplicabil tuturor chiriașilor și proprietarilor din cartier;
- în conformitate cu Art. 34. lit. c) din Legea nr. 114/1996 Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare, una dintre obligațiile celor care administrează este “*asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun*”.

Ținând cont de Raportul de specialitate al Direcției de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 și de cele expuse mai sus, supun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Sectorului 6 proiectul de hotărâre privind **modificarea Art. 6 și completarea cu punctul (3) a Art. 7 din Anexa nr. 1 la H.C.L. Sector 6 nr. 158/2014 privind aprobarea Regulamentului de conviețuire în condominiu al locatarilor din imobilele aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6**.

**PRIMAR,**

Gabriel Mutu

### HOTĂRÂRE

privind **modificarea Art. 6 și completarea cu punctul (3) a Art. 7 din Anexa nr. 1 la "H.C.L. Sector 6 nr. 158/2014 privind aprobarea Regulamentului de conviețuire în condominiu al locatarilor/proprietarilor 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;

Ținând seama de 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** privind Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. 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. j) 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 modificarea Art. 6 și completarea cu punctul (3) a Art. 7 din Anexa nr. 1 la H.C.L. Sector 6 nr. 158/2014 privind aprobarea "Regulamentului de conviețuire în condominiu al locatarilor/proprietarilor care beneficiază de unități locative aflate în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6" conform Anexei (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) ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Anexa (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) va fi utilizată de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**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,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
pentru legalitate  
**Secretarul Sectorului 6,**

Demirel Spiridon

**Nr.:**

**Data:**

**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 aplică locatarilor/proprietarilor care locuiesc în imobilele administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6;

(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locatari 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) 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 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) **Proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată** - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

(4) **Proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului** - persoana fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, 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**: 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) **Persoane abuzive**: persoanele care au rămas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 114/1996 privind Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare și Codul Civil;

(11) **Evacuarea directă prin intermediul unui executor judecătoresc** – pentru persoanele care ocupă în mod abuziv fără drept locativ și fără contract de închiriere (documentele pentru

evacuare conform Anexei nr. 1 – Notă de constatare în teren și Anexa nr. 2 – Somație, 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 scări de bloc.

## **CAPITOLUL II REGULI GENERALE PENTRU CHIRIAȘI ȘI PROPRIETARI**

**Art. 3.** În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției sau încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, toți locatarii/propietarii 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) Acte de stare civilă;
- c) Număr telefon contact permanent pentru situații neprevăzute (soț și soție);
- d) Adresa de e-mail (soț și soție).

**Art. 4.** Toți locatarii/propietarii 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/propietarul are obligația să anunțe administratorul și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact).

**Art. 6. alin (1)** a) Toți locatarii/propietarii au obligația de a transmite lunar indexul pentru apa rece și caldă menajeră prin următoarele mijloace puse la dispoziție :

- e-mail – [relatiicupublicul@dafls6.ro](mailto:relatiicupublicul@dafls6.ro);
- prin contul personal de întreținere on-line;
- la cutia poștală aferentă fiecărei scări de bloc;
- sms administratorului de bloc;

**b)** dacă un locatar nu transmite, lunar, indecșii de apă rece și apă caldă sau nu permite accesul reprezentantului D.A.F.L. Sector 6 pentru verificarea sau citirea contoarelor, apartamentul respectiv se consideră necontorizat, iar consumul repartizat nu se adaugă la ultimul index comunicat;

**c)** În cazul în care, în momentul verificării, se constată violarea sigiliilor chiar și numai la unul dintre repartitoarele de costuri pentru apă, respectivul apometru nu este luat în calcul, luând în calcul un consum paușal, consum ce va fi paușal până la remedierea situației. Consumul repartizat nu se va adauga la index;

**d)** 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 apometrelor de către personalul D.A.F.L. Sector 6, consumul alocat după această perioadă este în sistem paușal și nu se adaugă la index;

**e)** La 30 zile după expirarea termenului de valabilitate metrologică (conform ultimului buletin de verificare metrologică);

Dacă nu s-a efectuat verificarea contoarelor de apartament, apartamentul respectiv va fi considerat necontorizat chiar dacă are numai un contor expirat, consumul alocat după această perioadă este în sistem paușal și nu se adaugă la index;

**f)** Dacă se constată că montajul este executat incorect se procedează la atenționarea proprietarului și consumul se alocă în sistem paușal până la remedierea situației, consum ce nu se adaugă la index;

**g)** Dacă se constată sustrageri de apă (necontorizate), apartamentul respectiv se consideră necontorizat până la remedierea improvizației și vor fi anunțate organele competente pentru a lua măsurile legale ce se impun;

**h)** Pe perioada în care, chiar dacă un singur repartitor de costuri pentru apă, montat într-un spațiu cu destinație de locuință sau altă destinație, este defect sau scos din circuit, repartizarea cheltuielilor pentru apă pentru acel repartitor de costuri se face în sistem paușal;

### **alin.(2) Alocarea de consumuri**

**a)** După calcularea consumurilor individuale de apă rece și apă caldă rezultate din diferențele dintre indecșii noi și indecșii vechi se realizează alocarea de consumuri după cum urmează: - Pentru apartamentele pentru care există citiri sau raportări de indecși, se alocă consumul rezultat din diferența dintre indecșii noi și indecșii vechi;

*b) În cazul în care, în urma calculelor de alocare, se constată anomalii - consumuri de apă mult prea mici/mari, se vor lua măsuri de verificare și de depistare a cauzelor, iar pentru acel/acele spațiu/spații pentru care au rezultat anomalii, repartizarea cheltuielilor se va face prin alocarea unui număr de unități de consum similar cu consumul în paușal, în funcție de numărul de persoane care locuiesc;*

**alin. (3) Repartizarea diferențelor/pierderilor**

*a) Diferențele dintre consumul înregistrat de contorul general al blocului și suma consumurilor din bloc, separat pentru apa rece și apa rece din apa caldă, se repartizează în mod egal pe toate apartamentele din condominiu;*

*b) În cazul unor avarii, când la nivel de branșament se înregistrează consumuri excepționale catalogate drept pierderi, acestea sunt repartizate în mod egal pe toate apartamentele din condominiu;*

*c) În cazul în care există apartamente care sunt considerate în sistem paușal, diferențele dintre consumul înregistrat de contorul general al blocului și suma consumurilor din bloc, separat pentru apa rece și apa rece din apa caldă, se repartizează în mod egal, pe număr de persoane, pe toate apartamentele aflate în sistem paușal;*

*d) Condominiile care au în dotare apometru, montat cu acordul scris al majorității ( 50%+1), pentru îngrijirea spațiului verde aferent imobilului, costurile vor fi repartizate tuturor locatarilor din condominiu, pe număr de persoane;*

**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 prin dispoziția conducerii D.A.F.L. Sector 6; citirea contoarelor pentru regularizare; verificări ale instalațiilor de încălzire, a repartitoarelor de costuri pentru căldură (acolo unde este cazul cu personal specializat al societății cu care deține 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 locuință 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;

**(3) Montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru agentul termic:**

*a) Montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru agentul termic în condominii se va efectua numai cu acordul scris al locatarilor, cu o majoritate de 50% plus 1, dintr-un condominiu;*

*b) 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;*

*c) Persoanele juridice autorizate pentru montarea și exploatarea repartitoarelor de costuri se vor selecta numai cu acordul scris al majorității locatarilor și/sau proprietarilor dintr-un condominiu;*

*d) Locatarii și/sau proprietarii imobilelor dotate cu centrală termică la nivel de condominiu administrate de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 au posibilitatea de a renunța la calculul agentului termic în funcție de repartitoare de costuri numai cu acordul în scris al majorității și se va proceda la calculul agentului termic în sistem paușal;*

*e) Calculul pentru consumul agentului termic în sistem paușal se va efectua de către D.A.F.L. Sector 6 în conformitate cu prevederile Ordinului 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;*



f) Dacă asupra unui locatar/proprietar există anumite suspiciuni cu privire la starea repartitoarelor de costuri pentru căldură sau există reclamații din partea celorlalți chiriași/proprietari, 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;

g) Hotărârile adoptate de către majoritatea locatarilor dintr-un condominiu își vor produce efectele până la exprimarea în scris a unei alte opinii în acest sens și respectiv adoptarea unei alte hotărâri în condițiile prevăzute de prevederile prezentelor Norme;

h) Hotărârile adoptate privind repartitoarele de costuri 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);

i) În situația în care majoritatea locatarilor și/sau proprietarilor dintr-un condominiu solicită contorizarea/renunțarea la repartitoarele 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. 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 titularilor de contract sau a proprietarilor (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 prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a lua toate măsurile de curățare și igienizare 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 6 și fără autorizație emisă de către Primăria Sectorului 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 nr. 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**  
**ÎNCHIEATE 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.** (1) Titularului de contract îi este interzis să locuiască împreună cu alte persoane care nu fac parte din familie în locuința repartizată (ex: prieten/prietenă, verișori/verișoare, etc). Excepție fac însoțitorii persoanelor cu handicap grav sau permanent care conform rapoartelor (dovezilor) medicale au nevoie de un însoțitor, precum și persoanele (concubin/concubină) care locuiesc împreună cu titularul de contract. Aceste persoane (însoțitorii, concubin/concubine) vor fi introduse la plata cheltuielilor de întreținere, dacă locuiesc mai mult de 15 zile consecutive;

(2) 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 părăsirii 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 muncă în țară 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 Administrare a Fondului Locativ 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 Locativ 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 PROPRIETARIILE CARE SUNT ADMINISTRATE DE**  
**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6**

**Art. 19.** În cazul în care proprietarul își închiriaza 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 membri 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 și, de asemenea, vor contribui cu cota parte indiviză la cheltuielile pentru reparațiile și întreținerea părților comune;

**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 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 din patrimoniul părților comune, precum și a neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți locatarii/proprietarii 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. 26.** Toți locatarii/proprietarii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor;

**Art. 27.** Locatarii/proprietarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți chiriași, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu;

**Art. 28.** Locatarii/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 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 Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, însoțită de avizul Primăriei Sectorului 6;

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

**Art. 31.** Toți locatarii/proprietarii 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.

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

**Art. 32.** Toate cererile și sesizările locatarilor/proprietarilor pot fi făcute în scris și depuse la registratura Direcției de Adminsitrare a Fondului Locativ Sector 6 sau transmise pe e-mail la adresa [relatiicupublicul@dafis6.ro](mailto:relatiicupublicul@dafis6.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 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 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.

	<p style="text-align: center;"><b>MUNICIPIUL BUCUREȘTI</b> <b>CONSILIUL LOCAL SECTOR 6</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Str. Valea Oltului, nr. 31 - 35, bl. CORP A+B, etaj 1, sector 6, București,</i> <i>Cod fiscal : 26479633; Tel/fax: 021.365.74.73</i></p>
---	--

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 fără 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. Dl./D-na.....
- 2. Dl./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,

MEMBRII COMISIEI,

.....

.....

ADMINISTRATOR,

.....

.....

.....

MARTOR,

.....

MARTOR,

.....

	<p style="text-align: center;"><b>MUNICIPIUL BUCUREȘTI</b> <b>CONSILIUL LOCAL SECTOR 6</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Str. Valea Oltului, nr. 31 - 35, bl. CORP A+B, etaj 1, sector 6, București,</i> <i>Cod fiscal : 26479633; Tel/fax: 021.365.74.73</i></p>
---	--

COD OPERATOR BAZA DATE CARACTER PERSONAL 16808/2010

## SOMAȚIE

*CĂTRE,*

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

Prin prezenta vă somăm că 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.**

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

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

**DIRECTOR GENERAL,**