

## REGULAMENT DE CONDOMINIUM

privind protejarea proprietății și a vieții oamenilor  
în clădirile de locuințe

În temeiul:

- **Constituției României art. 44 (7) și art. 26 (2)**
- **Noul Cod Civil art. 653 și art. 655**
- **Legea nr. 196/2018**
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 art. 17**
- **Legea nr. 121/2014 art. 2 și art. 4**
- **Statutul Asociației de Proprietari**

Asociația de Proprietari, în baza acordului majorității proprietarilor membri (50%+1), adoptă următoarele măsuri obligatorii pentru toți proprietarii/chiriașii/locuitorii/personalul din imobil:

**Art. 1** Orice modificare constructivă asupra proprietății (individuală sau comună) se poate face numai cu acordul asociației de proprietari și, dacă este cazul, în baza unei autorizații de construire.

Prin modificare constructivă se înțelege orice schimbare a formei inițiale a elementelor de construcție (eliminarea pereților, perforare sau mărire goluri în pereți, mansardare, boxe s.a.) sau instalații aferente (schimbare trasee sau suplimentare trasee instalații de orice natură, mărirea necesarului de consum, modificări de diametru s.a.).

**Art. 2** Instalațiile comune (ascensor, interfon, electrice, sanitare, termice, gaze naturale, hidrofor, aerisire/ventilație, evacuare reziduuri toxice, antenă s.a.) se folosesc numai conform destinației acestora.

Cine strică ori deteriorează instalațiile comune va suporta toate costurile ocazionate de repararea ori refacerea acestora precum și toate costurile aferente efectelor produse de stricăciunea respectivă.

**Art. 3** Neluarea măsurilor pentru înlăturarea avariilor provocate de instalațiile sanitare sau de deteriorarea terasei obligă partea în culpă (asociația de proprietari sau proprietarul, după caz) la plata tuturor cheltuielilor (reparații, refacere, renovare, prejudicii, pagube, proceduri juridice).

**Art. 4** Instalațiile de gaze naturale, comune și individuale, nu pot fi utilizate fără revizia tehnică periodică obligatorie conform prevederilor legale în materie.

Este interzisă folosirea instalației de gaze naturale pentru bucătării în scopul încălzirii locuinței. Cine consumă astfel gaze naturale va suporta toate consecințele (diferența de factură, reparațiile clădirii în caz de degradare ori de explozie).

**Art. 5** Ascensorul nu poate fi utilizat fără avizul de funcționare emis de o societate autorizată I.S.C.I.R. conform prevederilor legale în materie.

**Art. 6** Centralele termice, comune și individuale, nu pot fi utilizate fără revizia tehnică periodică obligatorie efectuată de o societate autorizată I.S.C.I.R. conform prevederilor legale în materie.

**Art. 7** Pe timp de iarnă toți proprietarii/chiriașii/locuitorii din imobil au obligația să asigure o temperatură minimă medie interioară de 18 gr. C.

Este interzisă închiderea caloriferelor pe timp de iarnă indiferent de situație.

Proprietarii, individual sau prin asociația de proprietari, pot utiliza orice formă de încălzire conform reglementărilor tehnice de pe piața de energie.

**Art. 8** Toate efectele negative tehnice (deteriorarea construcției), financiare (reparații, pagube, prejudicii, costuri suplimentare) și juridice (răspundere civilă și penală) produse de nerespectarea asigurării temperaturii minime medie interioară de 18 gr. C vor fi suportate de cel/cei vinovați de situație.

**Art. 9** În situația utilizării repartitoarelor de costuri pentru încălzire sau a contoarelor de energie termică toți robinetii termostatici vor fi comandați și montați la calorifere cu limită de acționare manuală de la poziția deschis total până la poziția 2 sau 3, funcție de tipul robinetului termostatic, astfel încât acesta să asigure o temperatură medie interioară de 18 gr. C

Proprietarii/chiriașii/locuitorii/personalul din imobil pot face economii la cheltuielile cu încălzirea, dar numai în limitele și conform principiilor și regulilor eficienței energetice în cadrul condițiilor de exploatare a clădirii cu mai mult de 2 proprietari .

**Art. 10** Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament se poate face numai cu acordul și semnătura pe propria răspundere a tuturor proprietarilor din clădire.

Prevederile prezentului Regulament au caracter de titlu executoriu.

Președinte Asociația de Proprietari,

Cenzor,