REGULAMENTUL INTERN
AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI „GYOPÁR”

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 *(1)* Prezentul regulament reprezintă documentul de ordine interioară al **Asociației de Proprietari „Gyopár”,** cu sediul în **Mun. Odorheiu Secuiesc** str. **Independenței nr. 16/A**, denumită în continuare **asociație de proprietari**, care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a condominiului.

(2) În aplicarea prezentului regulament, organele asociației de proprietari și proprietarii din condominiu vor ține cont de următoarele principii:

a) principiul egalității în drepturi și obligații, în condițiile legii, indiferent de statutul social;

b) principiul tratamentului egal, al egalității între proprietari și al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;

c) principiul colaborării pentru apărarea drepturilor și a intereselor comune ce derivă din dreptul de proprietate comună indiviză;

d) principiul asumării respectării hotărârilor și deciziilor luate în cadrul organelor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;

e) principiul transparenței totale în ceea ce privește acțiunile sau inacțiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;

f) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul asociației de proprietari și din cadrul condominiului;

g) principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre proprietarii din condominiu.

Art.2 *(1)* Prezentul regulament conține regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari.

(2) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018.

(3) Dispozițiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și nu derogă de la acestea.

Art.3 Prezentul regulament al condominiului a fost inițiat de Comitetul Executiv al asociației de proprietari, a fost dezbătut și adoptat în adunarea generală a asociației de

proprietari din data de **18.04.2019**, cu acordul majorității proprietarilor prezenți, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, și va adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Art.4 Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

Art.5 *(1)* Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligați să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

CAPITOLUL II - FOLOSINȚA PĂRȚILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI

Art. 6 Fiecare proprietar/locatar poate folosi, în condițiile legii și acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii sau a proprietății.

Art. 7 Fiecare proprietar/locatar poate exercita folosința bunurilor comune, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți proprietari în condiții normale.

Art. 8 *(1)* Proprietarii din condominiu au obligația de a menține și întreține curățenia proprietății comune, să protejeze și să mențină aspectul și integritatea clădirii.

(2) Proprietarii din condominiu sunt obligați să respecte întocmai măsurile stabilite de autoritatea administrației publice locale pentru asigurarea igienei publice și salubrității, precum și regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Art.9 Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

Art.10 Instalațiile comune se utilizează numai conform destinației acestora. Instalațiile și bunurile comune care necesită, conform legislației în vigoare, verificări periodice, nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obținerea avizelor de funcționare.

Art.11 Este interzisă depozitarea sau abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună, dacă prin acest fapt se împiedică utilizarea normală a clădirii sau a părților comune sau dacă se aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

Art.12 *(1)* Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu (intrări principale sau secundare) sau în proprietățile individuale (parcarea bicicletelor, cărucioarelor, depozitarea de mobile, etc, pe holuri sau coridoare).

(2) Este interzisă scuturarea îmbrăcămintelor, covoarelor, etc. din ferestre sau balcoane.

Art.13 *(1)* Proprietarii din condominiu pot efectua, în cadrul proprietății individuale, lucrări de modificare și modernizare a proprietății, cu condiția ca acestea să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, esteticii exterioare a imobilului/condominiului, proiectului inițial al imobilului, instalațiilor sanitare ale condominiului, să nu deterioreze sau să nu afecteze proprietățile individuale sau pe cele comune, și să nu încalce drepturile de folosință ale celorlalți proprietari, conform proiectului clădirii.

(2) Este interzisă desființarea de porțiuni din rețelele de canalizare, sisteme de aerisire ale acestora, etc.

Art.14 Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii.

CAPITOLUL III NORME DE CONDUITĂ ȘI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI

Art.15 Drepturile proprietarilor din condominiu nu pot fi lezate de nici o acțiune sau inacțiune a celorlalți proprietari din condominiu, de chiriași, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

Art.16 Niciun proprietar nu poate, prin orice acțiune sau inacțiune, aduce atingere dreptului celorlalți proprietari din condominiu de acces la serviciile de utilități publice.

Art.17 Este interzisă restricționarea accesului pe părțile comune a proprietarilor din condominiu, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația în vigoare.

Art.18 *(1)* Este interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul condominiului a oricăror substanțe periculoase sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în pericol viața și siguranța proprietarilor/locatarilor sau integritatea clădirii.

(2) Este interzisă depozitarea sau deversarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate, conform legislației în vigoare.

Art.19*(1)* Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniștii proprietarilor/locatarilor din condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) Este interzisă tulburarea liniștii proprietarilor/locatarilor din condominiu între orele **22:00 — 08:00**, conform 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, precum și în intervalul **15:00 - 18:00,** de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

Art.20 Proprietarii/locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia pe spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

CAPITOLUL IV— DISPOZIȚII FINALE

Art.21 În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

Art.22 În baza prezentului regulament nu sunt stabilite sau aplicate sancțiuni de către organele asociației de proprietari, iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenție.

Art.23 Prezentul regulament se poate modifica/completa cu acordul majorității proprietarilor din asociație, și va fi adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea a unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptarea modificărilor/completărilor.

Art.24 Prezentul regulament este adus la cunoștință tuturor proprietarilor din condominiu, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, în termen de 7 zile de la adoptare.

Art.25 Prezentul regulament intră în vigoare îi1 termen de 10 zile de la adoptare, dar nu mai devreme de îndeplinirea obligației prevăzute la art. 24.

Președintele asociației de proprietari,

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI GYOPÁR ② C.U.I.: 11728272 ODORHEIU SEC. HARGHITA ROMÂNIA