

REGULAMENT CONDOMINIU

APLICABILITATE

Acest regulament ("Regulamentul") are ca obiect regulile generale aplicabile proprietarilor imobilului din Cluj-Napoca, condominiu situat în str.

1. În egală măsură, acest Regulament detaliază raporturile dintre Proprietari și **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI**
2. Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a menține gradul de confort și calitate existente în Condominiu .
3. Regulamentul va fi obligatoriu pentru fiecare dintre proprietarii imobilelor, înregistrați în Registrul de Carte Funciară a Mun.Cluj-Napoca ("**Proprietarii**"), pentru succesorii legali ai acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează apartamentele/spatiile de birouri parcarile și/sau Spațiile Comune ori părți din acestea, indiferent de titlul în baza căruia ocupă apartamentele/spatiile de birouri,parcarile (chiriași, comodatari, tolerați etc.) sau de durata șederii lor în Condominiu.
4. De asemenea, acest Regulament va fi pe deplin aplicabil și obligatoriu pentru **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI**
5. Regulamentul privește atât utilizarea Spațiilor Comune, cât și a Imobilelor, astfel cum acestea sunt definite în acest Regulament.
6. Toate obligațiile prevăzute în sarcina Proprietarilor vor fi respectate de către membrii familiei acestora, chiriași, vizitatori, tolerați, precum și de către orice altă persoană care utilizează Imobilul în tot sau în parte și indiferent de titlul în baza cărora îl utilizează. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane în legătură cu obligațiile ce trebuie respectate în interiorul imobilului revine în întregime Proprietarului. Neconformarea membrilor familiei Proprietarilor, a vizitatorilor, toleraților, precum și a oricărei alte persoane care utilizează Imobilul în tot sau în parte cu obligațiile prevăzute de Regulament va antrena răspunderea patrimonială a acestor persoane pentru prejudiciul creat, în solidar cu Proprietarii Imobilului respectiv.
7. Toate obligațiile prevăzute în acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobânditorilor Proprietarilor, fie aceștia cu titlu universal sau particular. Prin subdobânditor se înțelege orice persoană care dobândește, cu titlu oneros sau gratuit, prin acte între vii sau succesiune, drepturi în virtutea cărora poate utiliza, în tot sau în parte, o Proprietate Exclusivă sau părți din Spațiile Comune.
8. Prin acest Regulament Proprietarul declară că a luat la cunoștință de prevederile conținute în acest Regulament, că le acceptă și că le va respecta în totalitate.
9. Regulamentul intră în vigoare de la data de 11.09.2018 .
10. Acest Regulament va putea fi modificat de adunarea generală a **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI**, ori de câte ori este nevoie și condițiile o impun, prin votul majorității.

REGULI GENERALE

12. Fiecare Proprietar va utiliza Proprietatea Exclusivă și Spațiile Comune potrivit destinației acestora, cu respectarea drepturilor celorlalți Proprietari , precum și a obligațiilor prevăzute de lege.

13. Fiecare dintre Proprietari va respecta normele legale, drepturile exclusive ale celorlalți Proprietari, drepturile convergente în cadrul coproprietății comune și bunele moravuri.
14. Fiecare Proprietar înțelege și acceptă faptul că menținerea standardului de calitate a imobilului constituie nu numai o obligație morală, ci reprezintă un deziderat menit să prezerve valoarea comercială a Condominiului și a fiecăruia din Imobile. În consecință, nerespectarea obligațiilor asumate prin acest Regulament poate genera obligația de a achita daune.
15. Proprietarii din Condominiu se bucură de toate drepturile recunoscute de legea română. Nu mai puțin însă, toți Proprietarii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrările de conservare și întreținere a Spațiilor Comune și a celorlalte Proprietăți Exclusive în măsura în care acestea se realizează potrivit normelor legale incidente.
16. Fiecare dintre Proprietari se va îngriji de întreținerea Proprietății Exclusive în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Proprietari, Administratorului sau terților. Răspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevăzută în Codul Civil Român, va fi pe deplin aplicabilă, iar Proprietarul nu va putea invoca neutilizarea Proprietății Exclusive ca un caz de exonerare de răspundere.
17. Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul Condominiului a unor substanțe chimice, a explozibililor 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 primejdie viața Proprietarilor și/sau integritatea imobilului.
18. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate.
19. Este interzisă producerea zgomotelor care pot afecta ceilalți Proprietari.
20. Este interzisă (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice etc.).
21. Este interzisă abandonarea (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) a oricăror obiecte care pot pune în pericol viața sau integritatea Proprietarilor. Este strict interzisă depozitarea substanțelor chimice sau de orice natură, a explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor (cu excepția încăperilor de depozitare special amenajate pentru deșeuri), 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 primejdie viața Proprietarilor și/sau integritatea Imobilului.
22. În cazul în care, oricare parte din Spațiile Comune este deteriorată, Proprietarii vor proceda de îndată la remedierea stricăciunilor, fără ca lucrările de reparații să fie condiționate de recuperarea prejudiciului de la cei vinovați.
23. Fiecare Proprietar va suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Proprietății Exclusive.

DESTINAȚIA, MODIFICAREA ȘI AMENAJAREA IMOBILELOR

24. Funcțiunea exclusivă a fiecărui imobil este aceea de spațiu de locuit.
25. În măsura în care Imobilul a fost achiziționat de către o persoană juridică, locuinta va fi tratată ca un activ.
26. Proprietarii pot utiliza imobilele pentru a derula afaceri comerciale și/sau activități ori pentru a exercita profesii independente și nu vor deschide în imobile sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice și/sau profesii liberale, care pot aduce inconveniente linistii publice, decât cu acordul scris prealabil al Administratorului și Asociației de

- Proprietari și în mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se învecinează pe orizontală și pe verticală, indiferent dacă Proprietarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al Asociației.
27. Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Proprietarii nu vor reamenaja imobilul decât în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente, atunci când este cazul și în orice caz, nu vor efectua nici un fel de lucrări în cazul în care acestea ar contraveni normelor legale ori ar putea afecta siguranța și/sau estetica Tronsonului și/sau a imobilului.
 28. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.
 29. Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare și întreținere se vor efectua numai între orele 9⁰⁰ – 18⁰⁰ în măsura în care acestea implică un nivel de zgomot ce ar putea deranja vecinii. În zilele de sâmbătă și duminică aceste lucrări sunt interzise, fără acceptul vecinilor.
 30. Cu excepția suporturilor de flori și a coliviilor, este interzisă amplasarea pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori a unor obiecte care depășesc limita peretelui imobilului. Montarea suporturilor de flori și a coliviilor se va face astfel încât să se evite producerea oricărui accident.
 31. Este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Condominiului a oricăror animale care pot afecta liniștea celorlalți Proprietari sau care pot pune în pericol viața sau sănătatea persoanelor care locuiesc în Condominiu. În particular, este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Condominiului a animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este recunoscută ca violentă), veninoase sau incontroabile precum și a animalelor domestice destinate consumului (găini, iepuri etc.).

SPAȚIILE COMUNE. DESTINAȚIE ȘI ÎNTREȚINERE

Generalități

32. Spațiile Comune din Condominiu reprezintă proprietatea comună, forțată și perpetuă a tuturor Proprietarilor din Tronsonul respectiv, vor fi utilizate în comun de aceștia iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de toți Proprietarii.
33. Spațiile Comune sunt delimitate prin planurile arhitecturale aferente Condominiului.
34. Cu excepția Proprietăților Exclusive, toate și oricare dintre bunurile ce deservește Spațiile Comune sunt încorporate în acestea și devin imobile prin destinație.
35. Proprietarii vor utiliza Spațiile Comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți Proprietari, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța Condominiului sau a persoanelor din Condominiu.
36. Este interzisă folosirea unui anumit Spațiu Comun în alt scop decât cel prevăzut prin proiectele arhitecturale sau ocuparea permanentă ori mai mult decât este necesar potrivit destinației acestora.
37. Este interzisă extinderea Proprietății Exclusive pe Spațiile Comune.
38. Este interzisă blocarea Spațiilor Comune, prin depozitarea sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte.
39. Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în cadrul Spațiilor Comune dacă acestea deranjează vecinii.

40. Sunt interzise accesul auto în afara Căilor de Acces ori staționarea sau parcarea bicicletelor, autovehiculelor sau a oricărui alt mijloc de transport în afara Locurilor de Parcare sau pe trotuarul (acostamentul) proprietarului .
41. Proprietarii nu vor desfășura în Spațiile Comune, nici o activitate generatoare de poluare fonică, 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 Proprietari.

Reguli privind întreținerea Spațiilor Comune

42. Spațiile Comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala Proprietarilor prin intermediul serviciilor specializate contractate de Asociația de proprietari .
43. Este interzisă reamenajarea sau modificarea Spațiilor Comune, cu excepția cazului în care reamenajările sunt necesare pentru întreținerea, conservarea sau îmbunătățirea acestora. În orice situație, lucrările vor trebui aprobate în prealabil de Asociația de proprietari și, cu excepția lucrărilor curente de întreținere, vor fi realizate în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente. Nu vor fi efectuate lucrări în cazul în care acestea ar putea afecta siguranța și/sau estetica Tronsonului și/sau a Condominiului.
44. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.
45. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a Condominiului.
46. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune trebuie să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a acestora și să permită accesul persoanelor autorizate și însoțite de reprezentanții Administratorului pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune.
47. Proprietarii vor primi în cadrul Proprietății Exclusive persoanele care efectuează reparații la Spațiile Comune, în măsura în care aceste remedieri nu se pot face în afara Proprietății Exclusive.

CHELTUIELILE CU SPAȚIILE COMUNE

Generalități. Clasificarea cheltuielilor

48. Toți Proprietarii dintr-un Tronson vor suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Spațiilor Comune din Tronsonul respectiv.
49. Toți Proprietarii din Condominiu vor suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Căilor de Acces, Terenului și Spațiilor Comune Subterane , proportional cu cota indiviza aferenta imobilului unde locuieste .
50. Cheltuielile legate de Proprietatea Exclusivă și de Spațiile Comune vor fi datorate de fiecare Proprietar si se vor achita in conformitate cu listele de plata intocmite de Administrator si semnate de reprezentantii asociatiei de proprietari.
51. Beneficiarii vor suporta contravaloarea tuturor cheltuielilor legate de Proprietatea Exclusivă și de Spațiile Comune.
52. După natura lor, cheltuielile ce cad în sarcina Beneficiarilor în legătură cu proprietatea deținută în Condominiu, sunt următoarele:
 - Cheltuieli legate de Spațiile Comune Generale;

- Cheltuieli legate de Proprietatea Exclusivă.
53. În funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din Condominiu, acestea se vor clasifica în:
- Cheltuieli pe cota parte de proprietate indiviza deținută în Condominiu (Cota de Proprietate Indiviza)
 - Cheltuieli pe consumatori tehnici și de altă natură.
54. Cota de cheltuieli aferente Spațiilor Comune în cazul în care imobilul nu este locuit va fi decisă de către Asociație, potrivit Statutului său.

CALCULUL ȘI APLICAREA COTEI DE PROPRIETATE ȘI A COTEI DE PROPRIETATE GENERALĂ

55. Cota de Proprietate Generală reprezintă procentul deținut de suprafața totală construită a imobilului în suprafața totală construită în cadrul Condominiului.
56. Cota de Proprietate reprezintă procentul deținut de suprafața totală construită a imobilului în suprafața totală construită a Tronsonului respectiv.
57. Suportarea cheltuielilor potrivit Cotei de Proprietate Generală și a Cotei de Proprietate se va face în toate cazurile cu excepția situației în care respectiva cheltuială se suportă proporțional cu numărul de persoane ce locuiesc într-un imobil . Cazurile în care cheltuiala se suportă proporțional cu numărul de persoane ce locuiesc într-un imobil nu sunt prevăzute decât prin hotărâre a Asociației de proprietari.

Cheltuieli legate de Spațiile Comune Generale

- Următoarele cheltuieli sunt atribuite Spațiilor Comune Generale și vor fi suportate de toți Proprietarii din Condominiu:
 - întreținerea și curățirea spațiului verde, a Căilor de Acces, a copacilor, arbuștilor, plantelor ornamentale etc.;
 - întreținerea, curățirea și buna funcționare a echipamentelor electrice , instalațiilor de alimentare cu apă , etc.;
 - consumul de materiale de curățenie și întreținere;
 - cheltuielile aferente consumului de energie electrică, apă, și gaz contorizate pentru instalațiile și echipamentele ce deservește Spațiile Comune Generale;
 - supravegherea de către personal specializat a întregului perimetru suprateran interior al Condominiului și achiziția și întreținerea echipamentelor de supraveghere;
 - întreținerea, repararea și buna funcționare a tuturor spațiilor, instalațiilor și echipamentelor din subsolul Condominiului aferente Spațiilor Comune Subterane;
 - întreținerea, repararea și înlocuirea tuturor instalațiilor și echipamentelor aferente sistemului de canalizare;
 - toate cheltuielile legate de salarizarea, remunerarea sau plata în orice mod a personalului ce prestează servicii legate de întreținerea Terenului (pază, grădinar, menajere, mecanici, instalatori etc.).

Fondul de rulment

59. În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari, prin grija Administratorului va stabili cuantumul și cota de participare a Proprietarilor la constituirea fondului de rulment după ce a aprobat bugetul de venituri și cheltuieli al asociației într-un an de exercitiu

financiar. Fondul de rulment se va dimensiona astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale Condominiului la nivelul unei luni (se va hotari în Adunarea Generala). Pentru început, stabilirea cuantumului se face prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor condominii echivalente ca mărime, urmând ca, ulterior, această determinare să se efectueze prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea, la nivel de Condominiu, a cheltuielilor lunare înregistrate în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației.

60. Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei-părți ce revine fiecărui Proprietar, potrivit hotărârii Asociației de proprietari . Reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată.
61. Fondul de rulment deja încasat se restituie numai în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței imobilului nu se stipulează altfel.

RAPORTURILE CU ADMINISTRATORUL

62. Imobilul va fi administrat de către un Administrator, care poate fi persoana fizică și/sau juridică. În acest sens, asociația de proprietari prin reprezentantul legal – președinte va încheia un contract de Administrare, în schimbul unei remunerații, va presta în beneficiul Proprietarilor anumite servicii.

63. Contractul de Administrare se va transfera pe Asociație, urmând să își producă efectele între Asociație și Administrator .
64. Drepturile și obligațiile părților implicate vor fi detaliate în cadrul Contractului de Administrare.

SANCTIUNI

65. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va constitui temeiul acțiunii în justiție a Administratorului, Asociației și/sau a fiecărui Proprietar în parte (după caz), împotriva celor vinovați pentru recuperarea daunelor și/sau obligarea acestora la conformare.

66. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va atrage sancțiuni pecuniare (amenzi) al căror cuantum va fi stabilit de organele abilitate.
67. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant nu respectă reglementările menționate, Administratorul și/sau Asociația îl poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul și pe Proprietarul respectivei Proprietăți Exclusive, în solidar.
68. În cazul în care gunoiul menajer nu este depozitat corespunzător în containerele destinate, în funcție de gradul de umplere a acestora, locatarului (dacă vor exista dovezi foto și/sau video) îi va fi perceput un tarif pentru serviciul de igienizare a spațiului regăsit pe lista de cheltuieli în luna următoare constatării abaterii. – articol introdus în urma A.G. din primul trimestru al anului 2023. Suma aprobată ulterior de CEX este de 50 lei.
69. Dacă locatarii nu vor ridica dejecțiile lăsate de animalele lor de companie în parcul pentru copii (și exista dovezi foto și/sau video), locatarului îi va fi perceput un tarif pentru serviciul de curățenie a spațiului. – articol introdus în urma A.G. din primul trimestru al anului 2023. Sumele aprobate ulterior de CEX sunt : 200 lei (prima abatere), 500 lei (a doua abatere) și 1.000 lei de la a 3-a abatere.

DISPOZIȚII FINALE

70. În cazul în care oricare dintre prevederile conținute în acest Regulament se va dovedi contrară normelor legale, clauza respectivă va fi nulă iar celelalte prevederi vor fi pe deplin aplicabile.
71. 72. Cate 1 exemplar din prezentul regulament va putea fi predat la solicitarea scrisă a proprietarilor (costurile de multiplicare fiind suportate de solicitant sau gratuit la adresa