



# ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLOC P32

**Regulament de Ordine Interioară și Conviețuire Socială (ROI)**  
(versiune conform Legii 196/2018 și Statutului Asociației – Art. 20–27)

---

## CAPITOLUL I. Dispoziții generale

**Art. 1.** Prezentul regulament stabilește regulile minime de conviețuire, utilizare și întreținere a spațiilor comune din condominiul situat în București, Bd. Ferdinand I nr. 103, Sector 2 – Bloc P32.

- ♦ **Bază legală:** Art. 17–18 din Legea nr. 196/2018 privind asociațiile de proprietari.

**Art. 2.** Regulamentul este elaborat în baza Legii nr. 196/2018, a Statutului Asociației (2005) și a articolelor 20–27 privind drepturile și obligațiile proprietarilor.

- ♦ **Context:** Articolele 20–27 din Statut prevăd explicit obligațiile de plată, întreținere, liniște și colaborare cu asociația.

**Art. 3.** Regulamentul este obligatoriu pentru:

- toți proprietarii, chiriașii și ocupanții temporari ai apartamentelor;
  - persoanele juridice care dețin sau utilizează spații în bloc.
    - ♦ **Bază legală:** Art. 28 alin. (1) și art. 29 din Legea 196/2018.
- 

## CAPITOLUL II. Drepturile proprietarilor și chiriașilor

**Art. 4.** Proprietarii au dreptul:

1. Să adere sau, din contră, să refuze a deveni membru al Asociației de proprietari
  - Refuzul nu exonerează proprietarul de la îndeplinirea obligațiilor de plată și respectare a regulilor condominiului.
    - ♦ **Bază legală:** Legea 196/2018.
2. Să participe la Adunările Generale, să voteze și să fie aleși în organele de conducere.
  - ♦ **Bază legală:** Art. 39 și art. 43 din Legea 196/2018.
3. Să solicite explicații privind listele de plată și cheltuielile asociației.
  - ♦ **Bază legală:** Art. 28 alin. (2) lit. f.
4. Să conteste sumele afișate în termen de 10 zile de la afișare, în scris.
  - ♦ **Bază legală:** Art. 85 din Legea 196/2018.

5. Să propună măsuri de îmbunătățire a condițiilor de locuire sau administrare.
    - ♦ **Context:** Drept derivat din principiul participării la viața asociației (art. 43).
  6. Să beneficieze de reducerea cotelor de întreținere dacă lipsesc peste 30 zile, cu dovezi legale.
    - ♦ **Bază legală:** Art. 86 alin. (2).
  7. Să aducă îmbunătățiri la proprietatea individuală, fără a afecta structura clădirii.
    - ♦ **Bază legală:** Art. 31 alin. (5).
  8. Să folosească spațiile comune conform prezentului ROI, al destinației lor și cu respectarea normelor de siguranță.
    - ♦ **Bază legală:** Art. 35 și art. 45 alin. (1) lit. f.
- 

## CAPITOLUL III. Obligațiile proprietarilor și chiriașilor

**Art. 5.** Proprietarii și chiriașii au următoarele obligații:

1. Să plătească la termen cotele de contribuție la cheltuielile lunare, fondul de reparații și fondul de rulment.
  - ♦ **Bază legală:** Art. 78–79 din Legea 196/2018.
2. Să anunțe asociația prin intermediul membrilor, **prin mesaj scris sau, după caz, formular fizic/stampilat**, orice modificare privind numărul de locatari, chiriași sau proprietari.
  - ♦ **Bază legală:** Art. 28 alin. (2) lit. c–e.
3. Să transmită și să actualizeze **datele de identificare și contact** ale persoanelor care folosesc locuința, incluzând:
  - numele și prenumele proprietarului;
  - statutul (proprietar, chiriaș sau utilizator);
  - după caz, **numele, prenumele, numărul de telefon și adresa de e-mail** ale chiriașului sau persoanei care folosește locuința.
    - ♦ **Context:** Datele sunt necesare exclusiv pentru administrare, comunicare și calculul corect al cheltuielilor comune.
    - ♦ **Bază legală:** Art. 28 alin. (2) lit. c–e din Legea 196/2018.
    - ♦ **Protecția datelor:** Asociația nu colectează CNP, copii de acte de identitate sau alte date sensibile, decât dacă este cerut expres de lege.
4. Aceste informații se actualizează **cel puțin o dată la 5 ani**, sau ori de câte ori se modifică proprietarii ori locatarii.
5. Să afișeze numărul locuinței la intrare, într-un loc ușor lizibil pentru vecini, reprezentanții Asociației și autorități. Numărul trebuie să fie permanent, clar și instalat astfel încât să permită identificarea rapidă a apartamentului în cazul unor sesizări, lucrări, notificări sau intervenții de urgență. În lipsa marcajului, Asociația poate solicita proprietarului remedierea situației într-un termen rezonabil.

6. Să anunțe în prealabil orice **lucrări de renovare, modernizare sau reparație**, indicând perioada estimată și tipul lucrărilor.
    - ♦ **Bază legală:** Art. 30 alin. (3); Normativ P118/3-2015.
  7. Să evacueze corect deșeurile; dacă nu, **asociația va prelua curățarea, iar costurile și o contribuție suplimentară de remediere vor fi imputate apartamentului respectiv la următoarea întreținere.**
    - ♦ **Bază legală:** Art. 35 alin. (2); Legea 211/2011.
  8. Să respecte liniștea, curățenia și conviețuirea civilizată.
  9. Să nu deterioreze părțile comune.
  10. Să permită accesul pentru reparații comune.
  11. Să mențină locuința proprie într-o stare care să nu genereze disconfort sanitar pentru ceilalți locatari (mirosuri persistente, dăunători, infestări, scurgeri, infiltrații etc.); în caz contrar, **asociația poate solicita remedierea situației, iar dacă este necesar, poate informa autoritățile competente.**
- 

## CAPITOLUL IV. Reguli de conviețuire, liniște și depozitare

**Art. 6.** Pentru asigurarea climatului de ordine și liniște publică necesar desfășurării normale a activității economice și social-culturale și promovarea unor relații civilizate în viața cotidiană, cetățenii sunt obligați să aibă un comportament civic, moral și responsabil, în spiritul legilor țării și al normelor de conviețuire socială. În acest sens, toți locatarii precum și orice altă persoană care vizitează temporar imobilul vor respecta următoarele reguli:

1. Este interzisă producerea de zgomote puternice de orice natură între orele **21:00–09:00** și **13:00–14:00**.
  - ♦ **Bază legală:** Legea nr. 61/1991, art. 2 pct. 25.
2. Înaintea unor lucrări mai ample, proprietarul este obligat să anunțe Asociația și încurajat să informeze vecinii.
  - a. Anunțul va include menționarea perioadei în care se vor desfășura lucrările. În cazul apariției unor întârzieri, acestea vor fi comunicate către Asociație în timp util.
  - b. Lucrările de renovare, în mod special cele care produc zgomot se **vor efectua într-un interval de maxim 2 ore între orele 11:00 – 21:00**, iar **în weekend se vor evita, fiind admise doar în cazuri excepționale.**
  - c. În zilele de sărbători legale, lucrările de renovare care produc zgomot sunt permise doar în intervalul 14:00–16:00.
3. În afara intervalelor de liniște prevăzute la pct 1, locatarii au obligația de a respecta niveluri sonore care să nu depășească limitele admise de legislația în vigoare (55 dB ziua, 45 dB noaptea) și să nu provoace disconfort locatarilor din vecinătate.
  - ♦ **Bază legală:** Legea nr.121/2019

4. Depozitarea obiectelor (mobilier, cutii, materiale, cărucioare de copii) pe casa scării, holuri sau alte spații comune este permisă doar temporar (maxim **5 zile consecutive** sau **24 de zile cumulate/an**) și doar cu aprobarea scrisă a vecinilor de palier și/sau a **Asociației (formular fizic/stampilat)**.
5. Depozitarea bicicletelor, trotinetelor sau altor mijloace de deplasare omologate (inclusiv cărucioare de copii) în spațiile comune este permisă doar dacă:
  - a. Există acordul scris al vecinilor de palier și avizul asociației.
  - b. Proprietarul sau chiriașul **nu are datorii mai vechi de 6 luni**.
  - c. Numărul maxim de mijloace de deplasare depozitate pentru un apartament = **numărul de persoane înscrise la întreținere**.
  - d. Depozitarea pentru perioade mai lungi de **5 zile consecutive**, pentru situațiile în care este obținut aviz, se taxează conform valorilor stabilite anual și prevăzute în Anexa financiară anuală – Tarife, contribuții și taxe.
  - e. Este **interzisă depozitarea în bloc** a mijloacelor de deplasare cu **motor termic sau baterii artisanale/modificate**.
  - f. **Cărucioarele pentru persoane cu dizabilități** fac excepție, cu condiția să nu blocheze căile de evacuare.

♦ **Bază legală:** Legea nr. 307/2006; Normativ P118/3-2015; HG 1739/2006.

**Art. 7.** În caz de nerespectare **Asociația prin intermediul membrilor** poate solicita eliberarea spațiului și, dacă e necesar, sesiza ISU-BIF, Garda de sa sau Poliția Locală Sector 2 pentru intervenție și remedierea situației, respectiv aducerea spațiului la forma inițială.

♦ **Bază legală:** Art. 44 din Legea 307/2006.

---

## **CAPITOLUL V. Folosirea și întreținerea proprietății comune**

**Art. 8.** Proprietatea comună include scările, subsolul, acoperișul, liftul, instalațiile verticale și părțile exterioare ale clădirii.

♦ **Bază legală:** Art. 31 alin. (1) din Legea 196/2018.

**Art. 9.** Modificările asupra părților comune se pot face doar cu aprobarea Adunării Generale și a proprietarilor afectați.

1. Prin excepție, sunt permise intervențiile de tip înfrumusețare care nu afectează structura, funcționalitatea sau siguranța imobilului (ex.: flori, plante decorative, rafturi ușoare, tablouri, elemente de decor), cu condiția obținerii acordului vecinilor de palier și a respectării normelor de siguranță și evacuare.

2. Acțiunile voluntare de renovare, igienizare sau reparații minore asupra spațiilor comune (ex.: vopsire, retușuri, curățare, refacerea unor finisaje deteriorate) pot fi întreprinse de proprietari sau grupuri de proprietari numai după notificarea și aprobarea prealabilă a Asociației, pentru a asigura conformitatea cu normele tehnice și pentru a evita suprapunerea cu alte lucrări planificate.

**Art. 10.** Ocuparea temporară a unui spațiu comun (depozitare, dulapuri, rafturi etc.)

1. Este permisă doar persoanelor fără datorii mai vechi de 6 luni și doar cu aprobarea scrisă a vecinilor de palier și/sau a **Asociației (formular fizic/stampilat)**.  
Taxa de utilizare se stabilește anual și este prevăzută în Anexa financiară anuală – Tarife, contribuții și taxe.
  - ♦ Bază legală: Art. 45 alin. (1) lit. f din Legea 196/2018.
2. În cazul ocupării fără aprobare, Asociația va aplica taxa lunară până la eliberarea spațiului și poate decide eliberarea spațiului cu amputarea costurilor aplicabile proprietarului imobilului în cauză.
3. Suprafața minimă la care se raportează o abatere de ocupare a spațiului comun va fi rotunjită în sus, începând cu 1mp, indiferent de suprafața exactă ocupată.

**Art. 11.** Folosința temporară și închirierea spațiilor comune

1. Asociația, poate închiria temporar spații comune **fără schimbarea destinației acestora (fără modificări în Cartea Funciară)**, prin licitație organizată public între proprietari, în următoarele condiții:
  - a. Prețul minim de pornire pentru licitație este stabilit anual și este prevăzut în Anexa financiară anuală – Tarife, contribuții și taxe.
  - b. Perioadă minimă de închiriere: **12 luni**, cu plată anticipată integrală.
  - c. Închirierea nu conferă drept exclusiv, ci doar **folosință temporară și revocabilă**.
    - ♦ Bază legală: Art. 45 alin. (1) lit. f și art. 46 alin. (2) din Legea 196/2018.
2. Este strict interzisă depozitarea sau utilizarea în spațiul închiriat a materialelor periculoase, inflamabile, toxice, corozive, explozive ori a altor substanțe sau obiecte care pot prezenta risc pentru locatari ori structura clădirii.
3. Este interzisă folosirea spațiului pentru activități care generează consum ridicat, continuu sau nejustificat de energie electrică, precum:
  - a. folosirea electricității pentru încălzire;
  - b. Instalarea și/sau utilizarea de servere, rack-uri, UPS-uri sau alte sisteme electronice și/sau orice tip de consumator lăsat conectat permanent la rețeaua de electricitate;
  - c. folosirea aparatelor mari consumatoare sau care pot suprasolicita instalația electrică a imobilului.
4. Este interzisă încărcarea bateriilor de biciclete, trotinete electrice, scutere electrice sau a altor celule/litiu-ion în spațiul închiriat, indiferent de capacitate sau număr.

5. Chiriașul este obligat să respecte limita de putere disponibilă, să utilizeze doar echipamente electrice în parametri normali și să nu efectueze modificări improvizate asupra instalației electrice.
6. În cazul nerespectării prezentelor reguli, Asociația poate dispune:
  - a. rezilierea folosinței;
  - b. imputarea prejudiciilor;
  - c. recuperarea cheltuielilor necesare repunerii în starea inițială a spațiului;
  - d. sesizarea autorităților competente, când situația o impune.

## Art 12. Alte reguli de siguranță

1. Orice intervenție asupra instalațiilor comune (electricitate, apă, gaz, încălzire, telecomunicații, senzori, sprinklere etc.) se face doar de personal autorizat și cu acordul asociației unde este cazul.
2. Este interzisă:
  - a. blocarea căilor de evacuare și obstrucționarea accesului serviciilor de urgență.
  - b. aruncarea de obiecte, mucuri, apă, resturi pe geam sau de la balcon;
  - c. scuturarea covoarelor sau rufelor pe geam/balcon deasupra spațiilor comune sau a altor apartamente.
  - d. hrănirea păsărilor sau a animalelor sălbatice, ori fără stăpân la geam, pe scară, pe acoperiș, în zona intrărilor în imobil sau în grădina imobilului.

În cazul în care sunt aruncate resturi, alimente, obiecte sau alte materiale pe geam ori de la balcon, Asociația poate dispune curățarea zonei afectate prin personalul de curățenie al imobilului. Pentru această intervenție se aplică persoanei responsabile o **contribuție de remediere** egală cu valoarea unei zile de lucru suplimentare a personalului de curățenie.

3. Deținerea animalelor de companie este permisă cu respectarea normelor sanitare, de siguranță și liniște. Obligațiile proprietarilor de animale:
    - a. gestionează animalele periculoase strict conform legislației;
    - b. nu lasă animalul nesupravegheat în spațiile comune;
    - c. nu permit murdărirea sau deteriorarea spațiilor comune;
    - d. curăță imediat orice urmă lăsată de animal;
    - e. iau măsuri pentru a preveni zgomote repetate și deranj excesiv (lătrat persistent etc.).
  4. Fumatul (inclusiv țigarete clasice, țigări electronice, dispozitive de tip heated tobacco, narghilea sau produse similare) este strict interzis în toate spațiile comune interioare ale imobilului.
-

## CAPITOLUL VI. Sesizări, reclamații și responsabilități

**Art. 13.** Asociația ia în analiză **sesizările formulate în scris**, identificate cu numele și datele de contact ale reclamantului.

1. Conducerea Asociației efectuează verificări minime și rezonabile pentru a valida sesizările scrise primite de la proprietari.
    - a. În cazul în care sesizarea identifică în mod clar apartamentul sau proprietarul vizat și descrie o faptă ce poate fi observată sau verificată (ex.: murdărirea spațiilor comune, deteriorarea bunurilor comune, depozitări nepermise), Asociația poate dispune măsurile prevăzute în regulament pe baza aparenței rezonabile a încălcării.
    - b. Persoana vizată are dreptul de a prezenta dovezi sau explicații, iar Asociația va reanaliza măsurile dispuse dacă acestea se dovedesc neîntemeiate.
  2. Pentru situațiile de **disconfort între vecini** (zgomot ocazional, discuții, neînțelegeri minore), locatarii sunt **încurajați să încerce soluționarea amiabilă directă** înainte de implicarea Asociației.
  3. Asociația înțelege și comunică faptul că:
    - a. acțiunile sale vor fi în conformitate cu prezentul regulament, hotărârile Adunării Generale și legea;
    - b. **nu substituie autoritățile** în cazurile ce țin de ordine publică, contravenții sau infracțiuni.
  4. Pentru situații urgente sau grave (violente, amenințări, distrugeri, tulburarea gravă și continuă a liniștii publice, suspiciuni de furt, incendiu etc.), **responsabilitatea apelării la autoritățile competente revine direct persoanelor implicate**:
    - a. apel la **112** sau sesizare către poliție/jandarmerie/ISU, după caz.
  5. Asociația poate sprijini cu puncte de vedere, copii ale proceselor verbale sau alte documente la solicitarea autorităților.
- 

## CAPITOLUL VII. Sancțiuni, taxe și condiții speciale

**Art. 14.** Nerespectarea regulamentului atrage:

1. avertisment scris;
2. contribuție suplimentară, respectiv de remediere;
3. suspendarea dreptului de a folosi și/sau închiria spațiile comune pentru datornici (>6 luni);
4. în cazurile grave sau repetate, asociația poate sesiza autoritățile competente sau poate acționa conform căilor legale prevăzute;
6. acțiune în instanță pentru prejudicii.

**Art. 15.** Penalități pentru întârzierea la plată

1. Pentru sumele restante afișate pe lista lunară de plată, Asociația de Proprietari aplică penalități de întârziere la nivelul conform nivelului prevăzut de legislația în vigoare.
    - Valoarea aplicată va fi actualizată anual în documentul *Anexa financiară anuală – Tarife, contribuții și taxe*.
  2. Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației este de 30 de zile calendaristice de la data afișării listei lunare de plată.
  3. Penalitățile se calculează numai după trecerea unui termen de 30 de zile de la scadența sumelor datorate și nu pot depăși, cumulată, cuantumul debitului principal.
- 

## **CAPITOLUL VIII. Dispoziții finale**

**Art. 16.** Regulamentul intră în vigoare după aprobarea în Adunarea Generală a Asociației de Proprietari P32.

**Art. 17.** Regulamentul poate fi modificat sau completat prin hotărâre a Adunării Generale.

**Art. 18.** Dispoziții financiare

1. Cuantumul taxelor, tarifulor și contribuțiilor aplicabile în Asociația de Proprietari P32 nu este inclus în prezentul Regulament.
2. Toate valorile numerice sunt stabilite și aprobate anual în documentul *Anexa financiară anuală – Tarife, contribuții și taxe*.
  - Anexa este parte integrantă a Regulamentului și obligatorie pentru toți proprietarii, chiriașii și ocupanții imobilului.

**Art. 19.** Prevederile din prezentul Regulament sunt validate în Adunarea Generală

1. Articolele pot fi modificate, în limitele legale, în urma supunerii la vot
2. Este obligatoriu ca modificările dorite să fie cerute în prealabil și incluse pe agenda Adunării Generale

**Art. 20.** Regulamentul se afișează la avizier și se comunică electronic, la cerere.



# ANEXA FINANCIARĂ ANUALĂ

Tarife, contribuții și taxe aplicabile în Asociația de Proprietari P32

(suport oficial ROI)

---

## 1. Penalitate de întârziere la plata întreținerii

- Se aplică penalitatea maximă permisă de legislația în vigoare pentru asociațiile de proprietari (în prezent **0,2%/zi de întârziere**, fără ca totalul penalităților să depășească debitul principal).
- 

## 2. Contribuții și taxe asociate spațiilor comune

### 2.1. Depozitare biciclete / trotinete / mijloace de deplasare (cu aviz)

- Tarif lunar per mijloc: **10 lei/lună**
- Termen de aplicare: până la 5 zile gratuit, ulterior conform tarifului.

### 2.2. Utilizare temporară spațiu comun (dulapuri, rafturi etc.)

- Tarif: **10 lei/mp/lună**
- Aplicabil persoanelor fără datorii mai vechi de 6 luni.

### 2.3. Utilizare temporară neaprobata (ocupare neautorizată)

- Tarif: **10 lei/mp/lună**, aplicat până la eliberarea spațiului.
- 

## 3. Contribuția chiriașilor spațiilor închiriate

### 3.1. Costuri de întreținere

Chiriașii spațiilor comune suportă:

- **1/4 din costurile lunare ale scării** (apă, electricitate, încălzire, iluminat, alte cheltuieli comune).  
Valoarea este calculată lunar conform listei de întreținere.

### 3.2. Preț de pornire pentru licitație

- Preț minim: **10 lei/mp/lună**

### 3.3. Termen minim de închiriere

- 12 luni (nemodificabil prin anexă)
- 

## 4. Taxe speciale

Următoarele taxe vor fi aliniate și vor reflecta eventualele costuri și cheltuieli de remediere a daunelor create (reparații, curățenie, amenzi etc.)

- Taxă pentru remedierea deșeurilor evacuate incorect
  - Contribuție suplimentară de remediere în caz de încălcare a ROI
  - Alte taxe aprobate prin AG
- 

## 5. Stabilirea tarifelor / ajustări anuale

- Valorile din prezenta **anexă se revizuiesc și aprobă anual în Adunarea Generală.**
  - Tarifele și taxele aplicabile pe metru pătrat pentru utilizarea sau închirierea spațiilor comune se stabilesc anual în funcție de **valoarea medie a tarifelor practicate pentru spații de depozitare în proximitatea imobilului**, calculată pe baza a **minimum 3 oferte relevante.**
  - Valoarea finală aprobată poate varia cu **maximum ±25%** față de media rezultată, în funcție de condițiile specifice ale spațiului, cererea existentă și decizia Adunării Generale.
- 

## 6. Intrare în vigoare

Anexa intră în vigoare la data aprobării ROI și rămâne valabilă până la aprobarea versiunii următoare