



Kingdom of the Netherlands

# Regulamentul de Ordine Interioară pentru Asociații de locatari în contextul noii legi a condominiului

Autor: Corina Gaibu si Serhii Kazaku



# Legislația cu privire la condominiu

---

~~Legea condominiului 30.03.2000~~

Legea condominiului 14.07.2022



# Regulamentul privind selectarea administratorului

## (de către APL)

---

Regulament stabilește modul de organizare și desfășurare a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului care va îndeplini și funcția de administrator, și are drept scop asigurarea selectării în mod transparent, echitabil și accesibil a unui candidat competent și integru, care va fi propus primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul spre desemnare

Selectarea gestionarului condominiului în conformitate cu prezentul Regulament se efectuează de **APL** și are loc în următoarele situații:

- ▶ asociație nu și-a desemnat administratorul în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu
- ▶ situația durează mai mult de o lună
- ▶ în adresa autorității administrativ teritoriale în raza căreia este amplasată asociația a fost depusă, din numele a cel puțin unui proprietar din condominiul cu destinație locativa
- ▶ exista dovada nedesemnării administratorului



# Regulamentul privind selectarea administratorului

## (de către APL)

### Etapele de selectare a administratorului de către APL

- ▶ Un membru al condominiului depune cerere la APL de numire a unui administrator cu motivația respectivă
- ▶ Autoritatea administrativ-teritorială examinează cererea și ia decizia de a satisface cererea de organizare a concursului de selectare a administratorului sau de respingere (dacă nu se întrunesc condițiile necesare conform legii)
- ▶ **APL va organiza concursul** pentru ocuparea funcției de gestionar al condominiului. APL va face publică dispoziția de constituire a comisiei de concurs precum și componența nominală a acesteia.
  - Comisia este constituită din minim 3 membri, un membru supleant și secretar. Dintre membrii comisiei de concurs cel puțin unul este petiționarul
  - În termen de 10 zile de la desemnarea comisiei de concurs, autoritatea administrativ-teritorială va elabora și publica anunțul cu privire la organizarea concursului pentru selectarea gestionarului condominiului.
- ▶ După semnarea dispoziției de desemnare a câștigătorului concursului pentru funcția de gestionar al condominiului, **primarul** unității administrativ-teritoriale în raza căreia se află amplasat condominiul, **va elabora și semna** în numele asociației contractul de administrare.



# Regulamentul privind selectarea administratorului

(de către APL)

---

## Remunerarea administratorului desemnat de APL

- ▶ În conformitate cu prevederile art. 83 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, în contractul de administrare se va specifica că remunerația gestionarului este stabilită **în quantumul contractului anterior** semnat de asociație și administratorul anterior, iar în cazul unei asociații noi quantumul **remunerației va fi decisă de adunarea generală** organizată de gestionarul desemnat, în acest caz, decizia adunării generale va fi anexată la contract.



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

- ▶ **Regulament al condominiului** – act de ordine interioară care conține **totalitatea regulilor de comportament** al proprietarilor din condominiu și al altor subiecți, menite să **asigure ordinea și buna funcționare** a condominiului, a regulilor privind modul de folosire a părților comune, precum și **conține totalitatea sancțiunilor** care pot fi **aplicate de către asociație** în caz de încălcare.



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

- ▶ **Articolul 17. Drepturile proprietarului**
- ▶ **(1) Proprietarul are dreptul:**
  - ▶ a) să folosească unitatea conform destinației, în corespundere cu dispozițiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului și ale **regulamentului** condominiului;
  - ▶ b) să folosească părțile comune conform destinației, cu respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului și a **regulamentului** condominiului.
- ▶ **(2) Proprietarul, precum și altă persoană care are dreptul de folosință asupra unității au dreptul să ceară altor proprietari ca unitățile lor și părțile comune să fie folosite conform prezentei legi, actului de constituire a condominiului și **regulamentului** condominiului.**



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

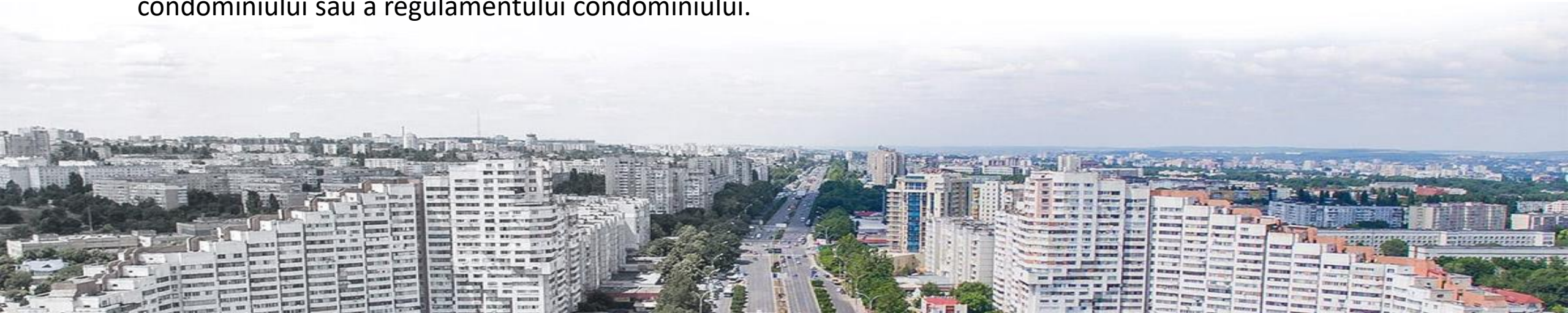
- ▶ **Articolul 18. Obligațiile proprietarului**
- ▶ **(5) Proprietarilor și celor care ocupă unitatea li se interzice să desfășoare, atât în unități, cât și în părțile comune, activități interzise de regulamentul condominiului, activități care dăunează bunurilor sau care sunt antisanitare, dăunătoare sănătății, periculoase sau ilicite.**



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

- ▶ **Articolul 19. Înlăturarea încălcărilor**
- ▶ **(1) Asociația poate cere prin acțiune în instanța de judecată:**
- ▶ a) **să se oblige un proprietar** să aducă unitatea acestuia la o stare conformă prezentei legi, actului de constituire a condominiului și **regulamentului condominiului**;
- ▶ b) să fie autorizată asociația însăși să asigure conformarea unității proprietarului cu prezenta lege, actul de constituire a condominiului și regulamentul condominiului;
- ▶ c) să se oblige proprietarul să ramburseze cheltuielile suportate ori care vor fi suportate de către asociație conform lit. b) ori pentru înlăturarea încălcării de către proprietar a prezentei legi, a actului de constituire a condominiului sau a regulamentul condominiului.



# Regulamentul de Ordine Interioară



**1** Cine și cum stabilește regulile ?

**2** Cine și cum constată abaterile ?



**4** Cine și cum aplică sancțiunile ?

**3** Cine și cum stabilește sancțiunile ?



# Regulamentul de Ordine Interioară

## ▶ Articolul 29. Regulamentul condominiului și alte regulamente

- ▶ (1) Adunarea generală poate adopta un regulament al condominiului, care cuprinde reguli de comportament al proprietarilor și al altor subiecți menite să asigure ordinea și buna funcționare a condominiului, precum și modul de folosire a părților comune, inclusiv reguli **privind**:
  - ▶ a) deținerea animalelor. În special, sunt nule prevederile din regulament care interzic deținerea de animale dacă aceasta este conformă cu uzanțele și regulile sanitare;
  - ▶ b) instalarea dispozitivelor de uscare a rufelor ori a aparatelor de aer condiționat în exteriorul clădirii;
  - ▶ c) controlul zgomotului;
  - ▶ d) gestiunea deșeurilor;
  - ▶ e) fumatul;
  - ▶ f) locurile de parcare;
  - ▶ g) locurile de joacă și recreere.



# Regulamentul de Ordine Interioară

- ▶ (3) **Adunarea generală are următoarele competențe exclusive:**
- ▶ k) aprobă, modifică și revocă regulamentul condominiului și alte regulamente ale asociației;
- ▶ **Articolul 43.** Adunarea cu interes special
- ▶ (1) Anumiți proprietari, determinați după un criteriu obiectiv (toți proprietarii dintr-un condominiu atunci când asociația are ca membri proprietari din mai multe condominii; toți proprietarii dintr-o scară; toți proprietarii de debarale; toți proprietarii de locuri de parcare; toți proprietarii care au acces la un anumit serviciu ori la anumite părți comune; alte **categorii de proprietari care pot fi stipulate** în statut sau **în regulamentul asociației**) (în continuare – proprietari cu interes special) pot fi convocați într-o adunare cu interes special și pot adopta hotărâri care se referă la interesul special (hotărâre specială), în măsura în care nu afectează interesele celorlalți proprietari din condominiu. În acest sens, convocarea adunării cu interes special se realizează de administratorul asociației, la cererea în formă textuală a cel puțin 10% din numărul total al proprietarilor care cad sub incidența criteriului respectiv.



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

- ▶ (2) Regulamentele asociației **nu se supun înregistrării** de stat.
- ▶ (3) Regulamentele asociației se redactează pe înțeles și succint.
- ▶ (4) Regulamentele adoptate prin hotărârea adunării generale sunt obligatorii pentru toți proprietarii, pentru asociație și organele asociației.



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

- ▶ **Articolul 44.** Administratorul asociației
- ▶ p) aplică sancțiunile prevăzute de regulamentul condominiului;
- ▶ **Articolul 72.** Intervențiile și lucrările proprietarului
- ▶ (1) Proprietarului i se interzice să efectueze intervenții sau lucrări neautorizate la fațadă sau oricare alt element al părților comune ale condominiului, inclusiv la decorul arhitectural al clădirii. În cazul încălcării acestei prevederi, administratorul asociației aplică art. 19. Adicional, dacă aceasta e prevăzut în statut sau în regulamentul intern, administratorul stabilește, cu acordul consiliului, proprietarului care nu înlătură încălcarea o penalitate de la 1 la 3 unități convenționale pentru fiecare zi de încălcare. Penalitatea acumulată se include în factura lunară trimisă proprietarului de către asociație.



# Regulamentul de Ordine Interioară

---

- ▶ **Articolul 30.** Nulitatea dispozițiilor statutului și ale regulamentelor
- ▶ Sunt lovite de nulitate absolută dispozițiile statutului asociației ori ale regulamentelor asociației care:
  - ▶ a) contravin dispozițiilor prezentei legi ori altor dispoziții legale imperative;
  - ▶ b) limitează drepturile unui sau mai multor proprietari în mod disproporționat scopului urmărit prin limitare.



- 
- ▶ Va multumim pentru atentie!
  - ▶ Corina Gaibu
  - ▶ Tel.069174909
  - ▶ [corina.gaibu@gmail.com](mailto:corina.gaibu@gmail.com)



# Fond de reparație și dezvoltare

---

**Articolul 56.** Protecția contului bancar destinat fondului

**(1) Se interzice sechestrarea ori executarea silită a mijloacelor din contul bancar al fondului pentru satisfacerea creanțelor creditorilor asociației, cu excepția cazului în care creanța rezultă dintr-un contract încheiat cu asociația în care se prevede expres că asociația va efectua plăți în temeiul respectivului contract din contul bancar al fondului (clauza de plată din fond).**



- 
- ▶ Va multumim pentru atentie!
  - ▶ Corina Gaibu
  - ▶ Tel.069174909
  - ▶ [corina.gaibu@gmail.com](mailto:corina.gaibu@gmail.com)

