

REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ pentru locatarii din blocul 8 Bîrcea Mare

Cap 1. Prevederi generale

Art.1 Regulamentul de Ordine Interioară (ROI) este un document aprobat de Consiliul Local al oraşului Simeria, prin care se stabilesc reguli privind ordinea în cadrul condominiului pentru asigurarea unei convieţuiri normale şi civilizate a locatarilor.

Art.2 Prezentul Regulament are ca obiect regulile generale aplicabile chiriaşilor de la et. I şi mansardă, cât şi beneficiarilor de la parter din blocul 8 Bîrcea Mare şi stabileşte regulile de comportament în vederea menţinerii unui grad de confort şi a calităţii standardului de viaţă a persoanelor găzduite în acest imobil. Prezentul regulament priveşte atât utilizarea spaţiilor comune cât şi a camerelor închiriate şi este obligatoriu pentru fiecare dintre locatari.

La baza adoptării acestui regulament sunt prevederi din **Legea nr. 61 din 27 septembrie 1991 Legea pentru sancţionarea faptelor de încălcare a unor norme de convieţuire socială, a ordinii şi liniştii publice**, republicată, cu modificările şi completările ulterioare precum şi din **Legea nr.114/1996 legea locuinţei**, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Legea 61/1991 Legea pentru sancţionarea faptelor de încălcare a unor norme de convieţuire socială, a ordinii şi liniştii publice, republicată cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.114/1996 legea locuinţei, Hotărârea Consiliului Local al oraşului Simeria nr. 121/2013, precum şi următoarele principii:

- egalitatea în drepturi şi obligaţii a tuturor chiriaşilor, indiferent de statutul social;
- colaborarea şi întrajutorarea reciprocă, din proprie iniţiativă;
- cunoaşterea şi respectarea hotărârilor şi dispoziţiilor luate la nivelul Consiliului Local şi ale Primăriei oraşului Simeria;
- participarea liber consimţită la creşterea siguranţei şi securităţii locatarilor şi a condominiului în ansamblu;
- transparenţa totală în acţiunile întreprinse;
- adoptarea unei atitudini corecte şi civilizate în toate aspectele vieţii şi a acţiunilor întreprinse.

Art.3 Fiecare locatar înţelege şi acceptă faptul că menţinerea aspectului estetic al imobilului, în exterior şi în interior, constituie o obligaţie menită să prezeve valoarea condominiului în care locuiesc. În consecinţă, nerespectarea obligaţiilor asumate prin acest Regulament poate genera obligaţia de a achita daune sau de a remedia inconvenientul creat la prima abatere, iar la a doua abatere va fi

evacuat fără obligația Primăriei orașului Simeria de a-i pune la dispoziție o altă locuință.

Cap 2. Situația juridică, Organizarea și sistemul de lucru :

Art.4 În conformitate cu HCL nr. 9/2015, etajul I și mansarda, funcționează în regim de locuințe închiriate.

Criteriile de repartizarea locuințelor sunt stabilite în Anexa nr. 1 la HCL nr.9/2015.

Contractele de închiriere pentru locatari se întocmesc de către Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei orașului Simeria.

- a) Contractele de furnizare de servicii sociale pentru beneficiarii de la parter se încheie de către Direcția de Asistență Socială.
- b) Programul de apă caldă pe perioada întregului an și programul de încălzire pe perioada iernii, se stabilește de către conducerea Primăriei.
- c) Plata chiriei și a cheltuielilor cu utilitățile se va face de către locatari la casieria Primăriei orașului Simeria.
- d) Aspectele legate de calculul cheltuielilor cu utilitățile, sunt gestionate de persoana desemnată prin dispoziție/fișa postului.
- e) Pentru adeverințe în vederea întocmirii documentelor de identitate, chiriei de la et.I și mansardă se adresează Compartimentului Administrare Patrimoniu, respectiv persoanelor responsabile cu evidența contractelor, iar beneficiarii de la parter se adresează Direcției de Asistență Socială.
- f) Locatarilor de la et.I și mansardă, precum și unor terțe persoane, le este interzis accesul la parter, fără acordul beneficiarilor găzduiți la parter, sau fără acordul Direcției de Asistență Socială de care aparțin camerele de la parter (găzduire pentru persoane în regim de urgență-servicii sociale).

Persoanelor fara statut de locatar le este interzis accesul în întregul imobil pentru o perioadă mai mare de 3 zile.

- g) Respectarea programului de liniște este obligatoriu pentru toate persoanele găzduite în Blocul numărul 8 din Bîrcea Mare.
- h) Cheltuielile aferente deteriorărilor provocate la fațada blocului sau alte elemente de construcție/instalații, se recuperează de la persoana care a provocat stricăciunile. În situația în care persoana/persoanele în cauză nu sunt identificate, cheltuielile se împart proporțional la numărul de apartamente/persoane de la et. I și mansardă.
- i) Aspectele legate de întreținerea și administrarea imobilului sunt gestionate de SC Simprest Util SRL prin persoana desemnată de societate, inclusiv în ceea ce privește respectarea programelor și normelor/regulilor stabilite de conducerea Primăriei.

Art.5 Programul (locație, orar) sunt descrise mai jos:

Casieria Primăriei - pentru plata chiriei și a cheltuielilor cu utilitățile:

LUNI,MARTI,MIERCURI – 8-15³⁰ JOI - 8-18³⁰ VINERI - 8- 13

Compartimentul inventar - pentru clarificări privind calculul cheltuielilor cu utilitățile **telefon 0722.226.444 Program Luni-Vineri 08.00-12.00**

Compartimentul Administrare Patrimoniu - pentru încheierea contractelor și eliberare adeverințe **telefon 0254.260.005 interior 117; 0371.406.550**

Poliția locală – pentru probleme ce țin de gestionarea ordinii publice
Telefon 0733.441.651 ; 0733.441.652

SC Simprest Util SRL – pentru probleme legate de întreținere, organizare, administrare, respectarea programului etc **telefon 0721.865.686**

Art.6 Asigurarea curățeniei, igienei și salubrității condominiului este o îndatorire generală a locatarilor, atât în camerele închiriate, cât și în spațiile comune în folosință, respectând următoarele: selectarea deșeurilor menajere și depunerea lor în locuri special amenajate; menținerea curățeniei în spațiile comune; interzicerea aruncării de gunoaie în spațiile comune (scara blocului, spațiile de parcare sau spații verzi);

Art.7 Accesul în imobil de către locatarii de la etajul I și mansardă se face prin ușa laterală a blocului.

Art.8 Este interzisă spălarea autovehiculelor și a covoarelor în perimetrul imobilului.

Art.9 Este interzisă creșterea, deținerea sau accesul în interiorul imobilului a oricăror animale de casă.

Art.10 Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul imobilului a substanțelor chimice periculoase, a explozibililor, 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 locatarilor și/sau integritatea imobilului.

Art.11 Cu excepția lucrărilor urgente fără de care apartamentul sau imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrările de amenajare și întreținere se vor efectua în afara orelor de odihnă care sunt zilnic între orele 13:00 – 14:00 și 22:00-08:00. Încălcarea acestei reguli atrage sancțiuni contravenționale conform Legii 61/1991.

Art.12 Gunoiul menajer se va depozita în conformitate cu prevederile stabilite de către conducerea Primăriei oraşului Simeria. Pentru respectarea condițiilor contractuale, este interzisă aruncarea gunoiului nemenajer (rigips, bucati de beton, etc.) în pubele. De asemenea, este recomandată separarea PET-urilor de plastic, hârtiei și cartoanelor, dozelor de aluminiu de gunoiul menajer și aruncarea acestora în recipiente separate tip clopot.

Art.13 Intervenția neautorizată asupra instalațiilor de utilități reprezintă infracțiune conform prevederilor Legii nr.318/2003 și se pedepsește cu închisoare de la 1 la 5 ani.

Art.14 În spațiile comune ale imobilului se interzice fumatul.

Art.15 Intervenția neautorizată asupra sigiliilor contoarelor individuale de apartament se sancționează în conformitate cu prevederile legale.

Art.16 Spațiile comune, în afară de casa scarii, holuri, bai vor putea fi date în folosință către locatari, respectiv debarale, în urma unei cereri care va conține obligatoriu următoarele elemente:

- Durata închirierii;
- Scopul închirierii;
- Suprafața închiriată

În cazul în care există două sau mai multe cereri înregistrate pentru acel spațiu, comisia care atribuie contractele de închiriere va stabili metoda de atribuire.

Art.17 Locatarii vor utiliza spațiile comune (casa scarii, holuri, băi, debarale) în concordanță cu regulile de bună conduită și bună vecinătate, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți locatari, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța imobilului sau a locatarilor.

Art.18 Este interzisă depozitarea în interiorul întregului imobil a oricăror obiecte voluminoase pe căile de acces (holuri, casa scării) care ar împiedica accesul și evacuarea persoanelor în cazul unor situații de urgență.

Art.19 Toți locatarii sunt obligați conform regulamentului să întrețină curățenia și integritatea materială a spațiilor comune (casa scării, holuri, băi, debarale), orice remediere rezultată urmare a nerespectării acestei reguli fiind în sarcina locatarului sau locatarilor care au produs pagube spațiului. Programul de curățenie va fi stabilit de către locatari și va fi comunicat persoanei desemnate din cadrul societății comerciale Simprest Util Srl și afișat într-un loc vizibil din

interiorul imobilului.

Art.20 Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber, în incinta, în exteriorul imobilului, sau în cadrul spațiilor comune.

Art.21 Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune nicio activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți locatari.

Art.22 Spațiile comune(casa scării, holuri, băi, debarale) și de locuit vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala locatarilor.

Art.23 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 fi aprobate în prealabil de conducerea Primăriei și vor fi realizate în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente, cu excepția lucrărilor curente de întreținere. Nu vor fi efectuate lucrări în cazul în care acestea ar putea afecta siguranța și/sau estetica imobilului.

Art.24 Nu se admite modificarea spațiilor de locuit prin eliminarea unor părți de construcție sau amenajarea altor elemente de construcții.

Art.25 Orice prejudiciu provocat spațiilor comune (casa scării, holuri, băi, debarale) ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui.

Art.26 Locatarii sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a imobilului.

Art.27 Toți locatarii din imobil vor suporta în cote egale cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea spațiilor comune (casa scării, holuri, băi, debarale) din imobilul respectiv și prestarea serviciilor de deratizare, dezinsecție, dezinfectie.

Art.28 Scutirea de la plată a unor cheltuieli se face prin solicitarea scrisă a locatarilor, adresată conducerii primăriei, pentru motive bine justificate.

Art.29 Obligațiile locatarilor. Locatarii au următoarele obligații:

a) să plătească integral și la termenele stabilite sumele ce compun chiria și cheltuielile stabilite în contract;

b) să respecte Regulamentul de Ordine Interioară, privind normele de

conviețuire în spații de folosință în comun și prevederile contractuale;

c) să efectueze cheltuielile de întreținere, de reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

d) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii ; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

e) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

f) să predea la mutarea din locuință administratorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare primire a locuinței;

g) să cunoască și să respecte normele de prevenire și apărare împotriva incendiilor, conform instrucțiunilor afișate de către S.V.S.U.Simeria;

h) să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al locatarului la construcție și la rețele de gaze, electrice și sanitare;

i) Este interzis locatarilor să permită persoanelor străine, care nu locuiesc în imobil, să folosească utilitățile comune.

j) Să dea dovadă de respect față de vecini, indiferent de vârstă, situația socială sau de sănătate în care se află, să folosească un limbaj cuviincios cu toți cetățenii, să nu recurgă la forță indiferent de situație.

Art.30 Orice situație nereglementată în prezentul Regulament, poate fi adoptată prin revizuire, urmând ca până la momentul modificării Regulamentului, acestea să fie soluționate în conformitate cu prevederile legale în domeniu.

INIȚIATOR
PRIMAR,
RÎȘTEIU EMIL IOAN



AVIZAT
SECRETAR
JR. TODOR NICOLAE ADRIAN



Directia de Asistență Socială

Nr.6601/14.06.2017

*Termenul
lunii operative*

Primar,

Emil Toan Bișteiu

*Foculomeu I.
de totuși
pe nume.
medicină de
conștientizare*

Raport privind gestionarea Blocului de locuințe nr.8 Bîrcea Mare

În urma sesizării telefonice a domnilor* Civitu Claudiu Doru și Muntean Gheorghe, m-am deplasat la Bîrcea Mare la blocul 8, împreună cu Pinteș Adrian Iacob, director executiv DAS.

Domnii Civitu și Munteanu ne-au relatat unele fapte deosebit de grave:

Domnul Neferu Iulian care locuiește în același bloc, la etaj, se duce în camera domnului Bigaz Viorel și îi cere țigări și bani, amenințându-l că îl agresează fizic dacă nu îi dă.

*Al. Bolșoi
Al. Ștaicu*

Domnul Kovacs Marton și soția, Kovacs Ramona l-au agresat fizic pe domnul Bigaz Viorel; Familia Kovacs are un limbaj neadecvat față de copii și ceilalți locatari, iar pe copii îi instigă la fapte care conduc la distrugerea fațadei blocului (pereți, geamuri)

Deoarece la parter locuiesc 3 persoane vulnerabile, Civitu, Muntean și Bigaz (cu grade de handicap și pensie de boală), domnul Kovacs și domnul Neferu profită de vulnerabilitatea lor creând tot timpul probleme.

În prezent, fațada blocului este în continuă degradare din cauza loviturilor cu mingea și altor jocuri practicate de copii în fața intrării.

Geamul de la camera domnului Bigaz Viorel a fost spart, iar rama plasei de țânțari de la bucătărie a fost deteriorată de către domnul Neferu.

Deși s-a stabilit un program de apă caldă, se fac presiuni asupra domnului Civitu, pe de o parte pentru prelungirea acestuia, pe de altă parte pentru respectarea acestuia. Având în vedere că este o persoană cu handicap, situația nu mai poate fi gestionată în mod corespunzător, ajungându-se la stări conflictuale și de violență fizică și verbală.

În acest sens, propunem ca domnul Ștaicu Florea să preia responsabilitatea organizării și gestionării aspectelor tehnice privind reparațiile sanitare/electrice, centralele pentru încălzire și furnizarea de apă caldă, așa cum a fost prevăzut initial, precum și asigurarea respectării de către locatari a programului de liniste, a spațiului de joacă și a unor norme minime de conviețuire civilizată. Din discuția purtată cu domnul Ștaicu Florea, a reieșit că este în principiu de acord, detaliile urmând să fie stabilite împreună cu conducerea Primăriei.

Vă rugăm să luați de urgență măsurile corespunzătoare, deoarece, în condițiile date, domnul Civitu Claudiu Doru nu este capabil și nu mai poate gestiona problemele complexe și presiunile din partea locatarilor care au apărut.

De asemenea, vă rugăm ca pentru evitarea unor conflicte care pot degenera, să aprobați ca patrula Poliției Locale a Orașului Simeria, să se deplaseze de 2 ori pe săptămână pentru verificarea ordinii publice.

Sef Serviciu. Anisoara Coardă