

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

ANSAMBLUL REZIDENTIAL „HILS PALLADY APARTMENTS”

REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA

Societatea EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Mun București, Bd. Theodor Pallady nr. 66, sector 3, înregistrată în Registrul Comerțului cu numărul J40/11636/2013, Cod Unic de Înregistrare: 32264612, **prin unic administrator BĂLAȘA BOGDAN**, cetățean român, cu domiciliul în București, Șos. Mihai Bravu nr. 329, bl. 53, sc. 1, et. 4, ap. 11, sector 3, posesor al CI seria RX nr. 772109 emisă de SPCEP Sector 3, la data de 26.08.2015, având CNP 1840819430099, în calitate de dezvoltator al Ansamblului Rezidential “**HILS PALLADY APARTMENTS**” instituie prezentul Regulament ce urmează să fie respectat de către toți locatarii/propietarii imobilelor din Ansamblul Rezidential. Persoanele ce dobândesc dreptul de proprietate asupra imobilelor din Ansamblu se obligă prin clauzele contractuale ale actelor lor de dobândire să respecte prezentul regulament, ce va fi adus la cunoștință și dobânditorilor succesivi ai imobilelor,

APLICABILITATE

1. Acest regulament (denumit în continuare “**Regulamentul**”) are ca obiect regulile generale aplicabile Locatarilor/Proprietarilor imobilelor edificate („Imobilele”) în Ansamblul Rezidential „**Hils Pallady Apartments**”, situat în **Mun. București, Bld. Theodor Pallady nr. 66A, Sector 3**, (denumit în continuare “**Ansamblul Rezidential**”).
2. Prezentul Regulament este elaborat în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, 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, Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
3. Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a menține gradul de confort, calitate și ordine existente în **Ansamblul Rezidential**.
4. Regulamentul este obligatoriu pentru fiecare dintre locatarii/propietarii Imobilelor din Ansamblul Rezidential (denumiți în continuare “**Locatarii**”), indiferent de titlul în baza căruia au dobândit Imobilul și/sau utilizează Imobilul), pentru succesorii acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează Imobilele și/sau Spațiile Comune ori părțile din acestea, indiferent de titlul în baza căruia ocupă Imobilele (chiriași, comodatari, tolerați, etc.) sau de durata șederii lor în **Ansamblul Rezidential**.
5. Acest Regulament este pe deplin aplicabil și obligatoriu și pentru asociația de proprietari care va fi constituită în conformitate cu prevederile din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil și cu cele din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.



6. Regulamentul privește atât utilizarea Spațiilor Comune, cât și a Imobilelor, astfel cum sunt definite în acest Regulament.
7. Toate obligațiile prevăzute în sarcina Locatarilor vor fi respectate de către membrii familiei acestora, chiriasi, vizitatori, precum și de către orice altă persoană care utilizează Imobilul în tot sau în parte și indiferent de titlul în baza căruia îl utilizează. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane în legătură cu obligațiile ce trebuie respectate în interiorul Ansamblului Rezidențial revine în întregime Locatarilor.
8. Neconformarea membrilor familiei Locatarilor, a vizitatorilor, toleranților, precum și a oricărei alte persoane care utilizează Imobilul, în tot sau în parte, cu obligațiile prevăzute de Regulament, va antrenă răspunderea patrimonială a acestor persoane pentru prejudiciul creat, în solidar cu Locatarii Imobilului respectiv.
9. Toate obligațiile prevăzute în acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobânditorilor Locatari, fie ca aceștia sunt subdobânditori 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, un Imobil sau parti din Spațiile Comune.
10. Dispozițiile cuprinse în Regulament sunt aplicabile și persoanelor juridice, indiferent de forma de organizare (societăți, asociații, fundații, organizații etc.), care au sediul și își desfășoară activitatea în Imobile (dobândite prin cumpărare, închiriere sau cu alt titlu) din **Ansamblul Rezidențial**.
Autorizațiile de funcționare ale fiecărei persoane juridice în parte (eliberate de autoritățile competente) vor fi prezentate Administratorului Ansamblului Rezidențial, anual și ori de câte ori li se va solicita acest lucru.
11. Acest Regulament completează fiecare antecontract/contract de vânzare / contract încheiat între promitent vânzător / vânzător Societatea **EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.** și promitentii cumpărători/Proprietari/ locatari.
12. De la data la care Locatarul a luat la cunoștință de prezentul Regulament prin orice modalitate, acesta va respecta în totalitate prevederile acestuia, inclusiv după data constituirii Asociației.
13. Regulamentul va fi comunicat locatarilor prin oricare dintre următoarele modalități: afișarea în incinta Ansamblului Rezidențial, afișare pe websiteul Administratorului, email, afișarea la punctul de acces al Ansamblului Rezidențial, precum și prin orice modalitate aleasă de către Administrator.
Aplicabilitatea acestui Regulament nu este condiționată de constituirea Asociației, astfel încât Regulamentul își va produce efectele indiferent de data la care Locatarii vor decide să înregistreze Asociația.

DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

14. Alături de termenii definiți în cuprinsul acestui Regulament, termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

„Administrator”

înseamnă EDIFICIA STAR CONSTRUCT SRL care a dezvoltat Ansamblul Rezidențial și sau orice altă societate care va asigura servicii de management imobiliar în beneficiul acestuia;



„Ansamblul Rezidential”

“Asociatia”

“Imobilul”

“Cale de Acces”

“Contractul de Administrare”

“Imobil”

„Loc de Parcare”

“Locatar”

„Spații Comune”

“Statut”

“Titlu”

reprezintă ansamblul rezidențial denumit „HILS PALLADY APARTMENTS” format din locuințe individuale, locuințe colective (apartamente), cai de acces, parcuri, spații și facilități de folosință comună situat în Mun Bucuresti, Bld. Theodor Pallady nr. 66A, sector 3, precum și parcarile terane, spațiile verzi, spații cu alte destinații și caile acces situate la adresele postale menționate ;

reprezintă Asociația Proprietarilor constituită/ ce urmează a se constitui în Ansamblul Rezidențial;

reprezintă unitatea locativă achiziționată/utilizată de fiecare dintre Locatari, alcătuită din camere și dependințe, potrivit Titlului;

reprezintă drumurile de acces existente potrivit planurilor arhitecturale ale Ansamblului Rezidențial, inclusiv cele către Locurile de Parcare;

reprezintă contractul care se va încheia cu fiecare dintre Locatari, având ca obiect servicii de administrare și management imobiliar;

reprezintă Apartamentul, împreună cu cota indiviză din Spațiile Comune și cota indiviză din Terenul aferent, ale fiecăruia dintre Locatari;

reprezintă locul individual de parcare deținut cu orice Titlu de un Locatar, aflat în Ansamblul Rezidențial;

reprezintă orice persoană care utilizează Imobilul, indiferent de titlul în baza căruia îl deține (vanzare, schimb, donatie, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.);

reprezintă acele suprafețe construite sau libere de construcții, din cadrul Ansamblului Rezidențial care, prin destinația lor, folosesc tuturor Locatarilor sau unei părți determinate a acestora, în funcție de tipul și natura Imobilului deținut și care, prin natura lor, constituie proprietatea comună și forțată a respectivilor deținători de Imobile și/sau Locuri de Parcare din Ansamblul Rezidențial, inclusiv acele bunuri destinate folosinței comune a proprietarilor , în sensul art. 35 din Legea nr. 196/2018;

reprezintă statutul Asociației;

reprezintă actul juridic bilateral încheiat între promitentul vânzător/vanzător și fiecare dintre



„Apartament”

Locatari, prin care vanzatorul s-a obligat sa transmita (antecontract de vanzare cumparare) sau a transmis (contract de vanzare cumparare) dreptul de proprietate asupra fiecaruia dintre Imobile si/sau a acordat un drept de folosinta asupra Imobilului; reprezintă unitatea locativă din Ansamblul Rezidențial în privință căreia se încheie un act juridic în vederea transmiterii dreptului de proprietate sau a dreptului de folosință către Locatar;

„Proprietate Exclusivă”

reprezintă Imobilul și, după caz, Locul/Locurile de Parcare ale fiecăruia dintre Locatari.

15. Toate referirile la Imobil si Apartament se refera si la oricare din componentele acestea.
16. Toate referirile la plural vor include si singularul si viceversa.

REGULI GENERALE

17. Fiecare dintre Locatari va utiliza cu buna credinta Proprietatea Exclusiva si Spatiile Comune, potrivit destinatiei acestora, cu respectarea drepturilor celorlalti Locatari si ale Administratorului, precum si a obligatiilor prevazute de lege.
18. Fiecare dintre Locatari va respecta normele legale, drepturile exclusive ale celorlalti Locatari, drepturile convergente in cadrul proprietatii comune si bunele moravuri.
19. Fiecare Locatar intelege si accepta faptul ca mentinerea standardului de calitate a Ansamblului Rezidential constituie nu numai o obligatie morala, ci reprezinta un deziderat menit sa conserve valoarea comerciala a Ansamblului Rezidential si a fiecaruia dintre Imobile. In consecinta, nerespectarea obligatiilor asumate prin acest Regulament poate antrena raspunderea juridica si poate genera obligatia de a achita daune.
20. Locatarii din Ansamblul Rezidential se bucura de toate drepturile recunoscute de legea romana. Locatarii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrarile de conservare si intretinere a Spatiilor Comune si Imobilelor.
21. Fiecare dintre Locatari se va ingriji de intretinerea Imobilului in mod constant, astfel incat sa fie evitate premisele cauzarii unor daune celorlalti Locatari, Administratorului sau tertilor. Raspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevazuta in Codul Civil, va fi pe deplin aplicabila, iar Locatarul nu va putea invoca neutilizarea Imobilului ca un caz de exonerare de raspundere.
22. Fiecare dintre Locatari va mentine curatenia in cadrul Ansamblului Rezidential si va respecta destinatia spatiilor intrebuintate pentru instalatiile speciale de apa si canalizare, gaze, electrice, etc.

23. Asigurarea curateniei, igienei si salubritatii Ansamblului Rezidential este o indatorire generala a Locatarilor, atat in ceea ce priveste Imobilul, cat si Spatiile Comune, respectand urmatoarele:

a) Colectarea deseurilor menajere si depunerea lor in locurile special amenajat în acest scop.

În cazul în care deseurile menajere sunt depuse în alte locuri decât cele special amenajate, Locatarii înțeleg că există posibilitatea ca deșeurile să nu fie colectate, iar în cazul producerii oricăror daune celorlalți Locatari, este posibilă atragerea răspunderii Locatarilor în culpă.

b) Menținerea curateniei in Spatile Comune;

c) Menținerea curateniei si a destinatiei spatiilor pentru instalatiile speciale de apa, gaze, canalizare, etc.;

d) Interzicerea aruncarii de deșeuri menajere in incinta Ansamblului Rezidential, incluzând dar fără a se limita la parcare, Căi de Acces, Spații Comune sau spatii verzi;

e) Respectarea normelor de protectie a mediului si eliminarea poluarii de orice natura (fonica, salubritate, poluarea surselor de alimentare cu apa, a aerului si a solului);

f) Locatarii detinatori de animale de companie, care vor efectua plimbari cu animalele in Spatiile Comune, vor fi dotati obligatoriu cu ustensile de dezinfectie si pentru stransul dejectiilor (punga, faras, maturica) si vor curata obligatoriu dejectele animalelor pe care le însoțesc, iar animalele clasificate ca fiind periculoase vor fi obligatoriu echipate cu botnita si lesa conform legii; se interzice lasarea nesupravegheata a animalelor de companie in Spatiile Comune si eliminarea dejectiilor acestora in Spatiile Comune;

g) Se interzice efectuarea unor lucrari casnice si de interes personal (batutul covoarelor, spalatul covoarelor, spalatul autovehiculelor etc.) in Spatiile Comune sau in spatiile proprietate exclusiva daca aceste activitati sunt de natura sa afecteze confortul si siguranta celorlalti locatari. Se vor evita actiunile care ar putea deranja Locatarii din imediata apropiere. Se va acorda o atentie deosebita modului in care se realizeaza buna convietuire între vecini (inclusiv in aspecte care vizeaza detinerea animalelor de companie, reuniunile sociale in interiorul Imobilului, etc.)

Orice încălcare a regulilor stabilite la lit. a) – g) de mai sus având ca efect afectarea igienei si salubritatii Spațiilor Comune va fi imputata persoanelor responsabile.

24. Locatarii sunt obligati sa cunoasca si sa aplice toate prevederile legale cu privire la:

a) Cresterea pasarilor si a animalelor de companie in interiorul Imobilului. Locatarii care detin animale de companie trebuie sa se asigure ca acestea nu vor prejudicia in nici un fel integritatea corporala a celorlalti Locatari sau a persoanelor aflate in sedere temporara sau in vizita si sa se asigure ca acestea nu polueaza, inclusiv fonic, Ansamblul Rezidential. Locatarii care dețin animale de companie sunt obligați să se asigure că acestea nu pătrund pe spațiile verzi sau în spații aflate în Proprietatea Exclusivă;

b) Lucrarile de constructii sau amenajari ce pot afecta Imobilul si Spatiile Comune (parcari, alei, etc.)

c) menținerea echipamentelor aferente utilitatilor (stalpi de iluminat, conducte de canalizare, cabluri electrice etc.), Locatarilor fiindu-le interzisă orice activitate ce poate afecta dotarile, echipamentele sau imprejmuirile Ansamblului Rezidential.

25. Toti Locatarii au obligatia sa respecte, sa aplice si sa dezvolte reguli de convietuire sociala si relatii umane civilizate in cadrul Ansamblului Rezidential si care, in parte, sunt mentionate in prezentul Regulament. Ei vor trebui ca, in orice situatie, sa adopte o atitudine corecta, principiala si demna, iar actiunile lor sa fie rationale, constructive, benefice colectivitatii locale.


26. Regulile la care se face referire in prezentul Regulament sunt obligatorii si pentru persoanele juridice (societati, asociatii, organizatii s.a.) care au sediul si / sau isi desfasoara activitatea in spatii (proprii sau inchiriate) din Ansamblul Rezidential. Obligatiile lor sunt completate de prevederile legale in materie care reglementeaza organizarea si functionarea acestora.

27. Este strict interzisa introducerea si/sau depozitarea in cadrul Ansamblului Rezidential a unor substante chimice periculoase, a explozibililor sau a substantelor poluante, a deseurilor, precum si a oricaror materiale si/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o gresita intrebuintare, pot conduce la aparitia unor situatii periculoase, punand astfel in primejdie viata Locatarilor si/sau integritatea Ansamblului Rezidential.
28. Este strict interzisa deversarea sau depozitarea deseurilor menajere in alte locuri decat cele special amenajate în acest sens pentru colectare.
29. Locatarii au obligatia pastrarii linistii in Ansamblul Rezidential (inclusiv in incinta Imobilului) pe durata intregii zile, in special in intervalul de liniste stabilit pe timpul noptii între orele 22:00-08:00, respectiv în timpul dupa-amiezei între orele 13:00-17:00, indiferent daca este vorba de zile lucratoare sau nelucratoare. Este interzisa producerea zgomotelor care ii pot afecta pe ceilalti Locatari.
30. Este interzisa efectuarea oricaror experimente (fizice, chimice, biologice etc.).
31. Este interzisa abandonarea oricaror obiecte care pot pune in pericol viata sau integritatea Locatarilor.
32. In cazul in care oricare parte din Spatiile Comune este deteriorata, Locatarii vor proceda de indata la remedierea stricaciunilor, urmand ca prejudiciul sa fie ulterior recuperat, conform prevederilor legii aplicabile, de la persoanele responsabile.
33. Fiecare Locatar suportă cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Spatiilor Comune, conform modalitatilor stabilite de Administrator, in conformitate cu cadrul legal existent.
34. Accesul la Imobil se face numai prin zona special amenajata in acest sens. Astfel, fiecare Locatar va utiliza exclusiv Caile de Acces.

DESTINATIA, MODIFICAREA SI AMENAJAREA IMOBILELOR

35. Destinatia exclusiva a fiecarui Imobil este aceea de spatiu de locuit. Fac exceptie Imobilele pentru care exista un acord expres in vederea utilizarii cu o alta destinatie, cum ar fi ca sediu sau punct de lucru al unei societati /persoane fizice autorizate.
36. Locatarii nu vor utiliza Imobilele pentru a derula afaceri comerciale si/sau activitati non profit ori pentru a exercita profesii independente si nu vor deschide in Imobile sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice si/sau profesii liberale decat cu acordul scris prealabil al Administratorului si/sau al Adunarii Generale a Asociatiei (dupa constituirea acesteia) si, in mod obligatoriu, cu aprobarea Locatarilor (care dețin în proprietate Imobile) cu care se invecineaza pe orizontala si pe verticala, indiferent daca Locatarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu este membru al Asociatiei.
37. Obligatia prevazuta la punctul anterior va fi transmisa intocmai de Locatari si va fi respectata de catre toate persoanele care dobandesc in orice mod dreptul de a utiliza Imobilul (vanzare, schimb, donatie, inchiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.).
38. Cu exceptia lucrarilor curente de intretinere, Locatarii nu vor reamenaja Imobilul decat in baza unei autorizatii de construire emisa de autoritatile competente si nu vor efectua niciun fel de lucrari in cazul in care acestea contravin normelor legale sau afecteaza siguranta si/sau estetica Ansamblului Rezidential.
39. Orice prejudiciu provocat Spatiilor Comune sau Imobilelor ca urmare a reamenajarilor sau modificarilor efectuate in conformitate cu prezentul Regulament, va antrena raspunderea juridica si va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar daca lucrarile au fost efectuate in baza unei autorizatii de construire.
40. Cu exceptia lucrarilor urgente, fara de care Imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrarile de reamenajare nu se vor efectua între orele 13.00 – 17.00 si 22.00 – 08.00, in masura in care acestea implica un nivel de zgomot ce ar putea deranja ceilalti Locatari. In

zilele de sâmbătă, duminică și de sărbători legale aceste lucrări sunt interzise fără acceptul Locatarilor învecinați.

- 
41. Lucrările de amenajare a Imobilelor se vor efectua numai cu personal calificat și în strictă concordanță cu prevederile legale.
 42. Locatarul va utiliza imobilul în conformitate cu toate cerințele legale aplicabile. În plus, locatarul nu va utiliza imobilul în niciun scop turbulent, jignitor, periculos, ilegal, imoral sau deranjant sau care poate provoca daune persoanelor care ocupă apartamente învecinate.
 43. Este interzisă plasarea oricărui materiale promotionale (bannere, mash-uri, reclame luminoase, etc.) la geamuri pe pereții exteriori ai Imobilului sau în incinta Proprietății exclusive și care ar afecta fațada Imobilului sau aspectul Ansamblului Rezidențial.
 44. Este interzisă modificarea fațadei Imobilului prin închiderea sau modificarea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat, a antenelor etc. De asemenea, 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.
 45. Este interzisă orice acțiune care poate modifica/deteriora integritatea arhitecturală și aspectul estetic al Imobilului și, implicit al Ansamblului Rezidențial. În acest sens, nu se pot scutura covoare, carpete, arunca deseuri, resturi de la balcoane (terasele) și ferestrele Imobilelor, nu se pot întinde rufe la uscat, în exteriorul balcoanelor și teraselor, nu se pot întinde rufe în locurile vizibile ale fațadelor exterioare ale Imobilului astfel încât să fie vizibile din exterior, nici în spațiile verzi sau în alte Spații Comune.
 46. Este interzisă utilizarea balcoanelor și/sau a teraselor, după caz, aferente Imobilelor în vederea amplasării de echipamente tehnice sau antene de telecomunicații, fără aprobarea expresă a Administratorului/Asociației, și, în general nu se vor utiliza echipamente care pot genera interferențe radio, magnetice sau de alt fel cu echipamentele instalate în Ansamblul Rezidențial. Astfel, este interzisă montarea oricărui antene (indiferent de natura sau destinația acestora), amplasarea oricărui obiecte sau realizarea de instalații pe terase și/sau balcoane, cu excepția celor prevăzute în planurile de arhitectură în baza cărora a fost realizat Ansamblul Rezidențial. Nu sunt permise și nu vor fi introduse în cadrul Ansamblului Rezidențial niciun fel de echipamente care pot împiedica sau interfera cu echipamentul de încălzire, aer condiționat, curățenie sau alt echipament de deservire aparținând acestuia.
 47. Având în vedere că Imobilele au destinație rezidențială, Locatarii nu pot ține sau organiza activități comerciale sau publice în Imobilele lor și extensiile acestora și nu pot închiria sau transfera în alt fel acestea unor terțe persoane pentru o astfel de folosință. Organizarea comerțului stradal se poate face numai cu acordul scris al tuturor Locatarilor.
 48. Este interzis accesul presei sau televiziunilor și prezentarea de imagini reprezentând Ansamblul Rezidențial, fără acordul scris al Administratorului și al Asociației.

SPATII COMUNE. DESTINATIE SI INTRETINERE

Generalitati


49. Caile de Acces vor fi utilizate în comun de Locatari, cu buna credință, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de toți Locatarii.
50. Spațiile Comune vor fi utilizate în comun de Locatari, cu buna credință, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de aceștia.
51. Cu excepția Imobilelor, toate bunurile ce deservește Spațiile Comune vor fi utilizate exclusiv în scopul pentru care au fost instalate, Locatarii neavând dreptul să opereze niciun tip de modificări cu privire la acestea.

52. Locatarii vor utiliza Spatiile Comune numai potrivit destinatiei acestora, cu buna credinta, fara ca prin exercitarea acestui drept sa aduca atingere drepturilor celorlalti Locatari, sa contravina legislatiei romane sau sa puna in pericol siguranta Ansamblului Rezidential.
53. Este interzisa folosirea unui anumit Spatiu Comun in alt scop decat cel atribuit de Administrator sau ocuparea permanenta mai mult decat este necesar potrivit destinatiei acestora.
54. Este interzisa extinderea Imobilului in Spatiile Comune.
55. Este interzisa blocarea Spatiilor Comune, prin depozitarea sau instalarea in acest perimetru a oricaror obiecte.
56. Edificarea de catre Locatari a constructiilor de orice fel, indiferent de natura acestora (provizorii sau definitive), in Spatiile Comune este strict interzisa. Se interzice de asemenea depozitarea materialelor de constructii sau a obiectelor de orice fel pe Caile de Acces, Spatii Comune etc. care blocheaza sau obstructioneaza accesul celorlalti Locatari la Imobile si/sau Spatiile Comune;
57. Este interzisa organizarea de petreceri in aer liber sau in cadrul Spatiilor Comune, cat si in incinta Imobilului.
58. Locatarii nu vor desfasura in Spatiile Comune, nicio alta activitate generatoare de poluare fonica, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natura, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spatii si/sau la tulburarea linistii celorlalti Locatari.
59. Sunt interzise accesul auto in afara Cailor de Acces, precum si stationarea sau parcare bicicletelor, autovehiculelor sau a oricarui alt mijloc de transport in afara Locurilor de Parcare.

Reguli privind intretinerea Spatiilor Comune


60. Spatiile Comune vor fi intretinute si ingrijite pe cheltuiala Locatarilor, prin intermediul serviciilor specializate oferite sau contractate de Administrator.
61. Fiecare Locatar trebuie să acționeze pentru folosirea, întreținerea și exploatarea corectă a Spațiilor Comune, urmărind, în special:
 - a) respectarea instrucțiunilor de lucru ale instalațiilor și aplicarea lor în condițiile concrete ale părții respective de proprietate comună;
 - b) utilizarea, cu atenție și corectitudine a tuturor părților și instalațiilor comune;
 - c) menținerea destinației și curățeniei spațiilor pentru instalații speciale de apă, gaze, canalizare;
 - d) asigurarea integrității funcționării și utilizarea corectă a instalațiilor, aparatelor și materialelor destinate siguranței și securității Ansamblului Rezidential si a Locatarilor: Orice deteriorare adusa componentelor Spatiilor Comune va fi imputata persoanelor responsabile de cauzarea prejudiciului.
62. Locatarii si ceilalti utilizatori ai Spatiilor Comune sunt obligati sa adopte orice masuri necesare pentru mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a Ansamblului Rezidential si a tuturor partilor sau oricaror elemente componente ale acestuia.
63. Locatarii si ceilalti utilizatori ai Spatiilor Comune trebuie sa contribuie la mentinerea in stare de siguranta a acestora si sa permita accesul persoanelor autorizate si insotite de reprezentantii Administratorului pentru efectuarea reparatiilor la instalatiile comune.
64. Locatarii vor permite accesul in Apartament persoanelor care efectueaza reparatii la Spatiile Comune, in masura in care aceste remedieri nu se pot efectua din exteriorul apartamentelor, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze în mod nerezonabil utilizarea în mod corepunător a Ansamblului Rezidențial de către Locatari.

Cheltuieli aferente Spatiilor Comune

- 
65. Toti Locatarii vor suporta cheltuielile legate de intretinerea, repararea și exploatarea Spatiilor Comune prin serviciile furnizate sau contractate de Administrator. Toti Locatarii din Ansamblul Rezidential vor suporta cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Cailor de Acces, precum si a cheltuielilor legate de intretinerea si conservarea generala a Ansamblul Rezidential.
66. Cheltuielile legate de Imobil si de Spatiile Comune vor fi datorate de fiecare Locatar de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a Imobilului, indiferent daca Imobilul este efectiv locuit sau nu.
67. Dupa natura lor, cheltuielile ce cad in sarcina Locatarilor in legatura cu proprietatea detinuta in Ansamblul Rezidential, sunt urmatoarele:
- (a) cheltuieli legate de Spatiile Comune
 - (b) cheltuieli legate de Imobil.
68. Cota de cheltuieli aferentă Spatiilor Comune in cazul in care Imobilul nu este locuit va fi decisa de catre Administrator.
69. Cheltuielile operationale aferente Spatiilor Comune care vor fi suportate de toti Locatarii sunt urmatoarele:
- a) intretinerea si curatirea spatiilor verzi, a Cailor de Acces, a copacilor, arbustilor, plantelor ornamentale etc.;
 - b) intretinerea, curatirea și buna funcționare a echipamentelor, instalațiilor, mobilierului urban, etc.;
 - c) intretinerea, repararea, înlocuirea instalației de iluminat exterioare și interioare;
 - d) consumul de material de curățenie și intretinere;
 - e) cheltuielile aferente consumului de apă, termoficare și gaze contorizate pentru instalațiile și echipamentele ce deservesc Spatiile Comune;
 - f) intretinerea, repararea și buna funcționare a tuturor spatiilor, instalațiilor și echipamentelor adiacente Ansamblului Rezidential, aferent Spatiilor Comune;
 - g) intretinerea, repararea și înlocuirea tuturor instalațiilor și echipamentelor aferente sistemului de canalizare;
 - h) toate cheltuielile legate de asigurarea serviciilor necesare pentru intretinerea Ansamblului Rezidential.
 - i) intretinerea, revizia și reparațiile ascensoarelor, după caz.
70. Enumerarea cheltuielilor de mai sus nu este limitativa, ci exemplificativa. In consecinta, orice cheltuiala aferenta Spatiilor Comune care nu este precizata in acest Regulament si care nu este legata de un serviciu contorizat si atribuita unui Locatar, va fi suportata de toti Locatarii din Ansamblul Rezidential.
71. Pana la data constituirii Asociatiei, modalitatea de distribuire a cheltuielilor va fi stabilita de catre Administrator si va fi comunicata Locatarilor.
72. Locatarii sunt obligați să permită accesul în Imobile pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii din care fac parte, după caz, precum și în scopul intretinerii Spatiilor Comune.

REGULILE DE CIRCULATIE IN ANSAMBLUL REZIDENTIAL .UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE.

73. Locatarii pot parca autovehiculele în incinta Ansamblului Rezidential, pe locurile de parcare pe care le detin sau le-au inchiriat sau, in masura in care exista, pe alte spatii de parcare in afara de cele proprietate exclusiva sau inchiriate. Locatarii inteleg că această ultimă variantă nu reprezintă un drept, ci o facilitate oferita de catre Ansamblul Rezidential, acestia neputandu-se prevala de aceasta impotriva tertilor care ar parca în prealabil în acele locuri.

- 
74. Locatarii care dețin cu orice Titlu un Loc/Locuri de Parcare, îl/le vor utiliza exclusiv în vederea parcării autovehiculelor. Parcarea autovehiculelor pe Locurile de Parcare se va face utilizând Caile de Acces, iar Locatarii vor evita, în exercitarea acestui drept, să aducă atingere sau să prejudicieze în vreun fel dreptul celorlalte persoane de a utiliza în mod liber Locurile de Parcare, proprietatea acestor persoane, prin blocarea Cailor de Acces sau a intrărilor în Locurile de Parcare.
 75. Viteza maxim admisă în cadrul Ansamblului Rezidențial este de 10 km/h.
 76. Claxonatul, cu excepția cazurilor de avertizare de urgență este interzis în cadrul Ansamblului Rezidențial. Este interzisă ascultarea sau difuzarea de muzică din mașini, precum și turarea excesivă a motoarelor sau producerea oricărui alt tip de zgomot care poate tulbura liniștea în Ansamblul Rezidențial.
 77. În incinta Ansamblului Rezidențial este interzis accesul carutelor, a atelajelor cu tractiune animală sau a vehiculelor neînmatriculate, inclusiv ATV-uri, scutere, mopede
 78. În incinta Ansamblului Rezidențial este interzisă efectuarea de curse sau demonstrații auto-moto;
 79. Pe Caile de Acces din cadrul Ansamblului Rezidențial sunt interzise plimbarile cu autovehicule de orice fel și capacitate, precum și cu motociclete, scutere, ATV-uri, karturi.
 80. Este interzis accesul în cadrul Ansamblului Rezidențial al autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3 tone sau care nu îndeplinesc normele legale privind emisiile de noxe și zgomot, exceptând autovehiculele care asigură intervenția pentru situații de urgență sau prestează un anumit serviciu de interes public (salubritate, vidanjarie etc). La cererea Administratorului, Locatarul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Român (sau autoritatea competentă) care să ateste că autovehiculul respectă aceste norme; în caz contrar, accesul autovehiculului în cadrul Ansamblului Rezidențial va fi restricționat. În cazuri excepționale (mutări mobilier, reparații) se va permite accesul mijlocului de transport necesar, solicitantul urmând să respecte indicațiile referitoare la accesul acestuia (cale de acces, ore staționare).
 81. Se interzice cu desăvârșire staționarea mașinilor pe Calea de Acces dacă acest lucru conduce la îngreunarea sau blocarea circulației, sub sancțiunea aplicării de sancțiuni pecuniare.
 82. Autovehiculele abandonate în Spațiile Comune în cadrul Ansamblului Rezidențial și care stănjenesc, împiedică circulația normală sau periclitează în orice fel activitatea în cadrul Ansamblului Rezidențial, vor fi evacuate prin dispoziția Administratorului și pe cheltuielile proprietarului/posesorului respectivului autovehicul, urmând ca, ulterior, costurile de ridicare să fie recuperate de la proprietar/posesor.
 83. Este interzisă spălarea mașinilor pe trotuarele, aleile, parcarile și Spațiile Comune din Ansamblul Rezidențial.
 84. Drumul de acces din incinta Ansamblului Rezidențial, inclusiv orice alte loturi de teren cu destinație similară (zone de aprovizionare, zone de protecție etc.) se află în proprietatea privată exclusivă a Administratorului, nu este deschis circulației publice, având destinația exclusivă de cale de acces aflată la dispoziția detinatorilor de locuințe din Ansamblul Rezidențial, titularii ai unui drept de servitute de trecere asupra respectivului drum .
 85. Parcajele individuale și drumul de acces aferente Ansamblului Rezidențial reprezintă o proprietate privată, iar accesul conducătorilor auto în interiorul acesteia se face doar în condițiile respectării dispozițiilor prezentului Regulament și a legislației rutiere. Regulile de circulație specifice drumurilor publice completează dispozițiile prezentului Regulament, în măsura în care nu contravin prevederilor acestuia, în caz de contraritate, prevederile prezentului Regulament aplicându-se cu prioritate.
 86. Fiecare conducător auto are obligația să parcheze corespunzător autovehiculul, exclusiv pe locul de parcare detinut în folosință, astfel încât să ocupe un singur loc de parcare și să nu îngreuneze/împiedice circulația pe drumul de acces din incinta, caile de acces în imobilele cu destinația de locuință sau folosirea de către titularii acestora, a locurilor de parcare aflate în imediată apropiere.



87. Este strict interzisa parcare a vehiculelor pe drumul de acces, pe sectoarele pietonale si pe trotuare, pe spatiile verzi, in fata iesirilor de urgenta, in zonele de aprovizionare, in zona rampei sau a usilor/cailor de acces.
- Parcarea autovehiculelor de orice tip pe locurile care sunt prevăzute cu instalații de alimentare electrica este interzisă, cu excepția autovehiculelor cu motoare electrice și care se află în proces de alimentare și care au un drept de a utiliza aceste stații de alimentare, exprimat în scris, reprezentând acordul expres de voință al Administratorului în vederea accesării instalațiilor de alimentare.
88. Conducătorii vehiculelor care utilizeaza drumul de acces si parcajele din incinta Ansamblului Rezidential inteleg si accepta, implicit, regulile de circulatie si conduita stabilite de Administrator prin prezentul Regulament, inclusiv cu privire la blocarea autovehiculelor stationate neregulamentar, in interiorul și exteriorul Ansamblului Rezidential, iar intrarea in incinta Ansamblului Rezidential reprezinta acordul tacit si neechivoc al conducatorilor auto cu privire la aplicarea prevederilor prezentului Regulament si suportarea eventualelor sanctiuni pentru nerespectarea acestuia.
- Locatarii Ansamblului se obliga sa aduca la cunostinta oricaror persoane interpuse (vizitatori, subdobanditori, chiriasi, comodatari, rude, alte persoane care folosesc cu orice titlu imobilele detinute sau carora li s-a solicitat accesul in Ansamblul Rezidential etc.) dispozitiile prezentului Regulament de Ordine Interioara, inclusiv cu privire la raspunderea directa a acestora si sanctiunile aplicabile, in cazul incalcarii dispozitiilor acestuia.
89. Administratorul își rezervă dreptul de a delimita anumite zone în care se vor aplica reguli specifice, de a instala semnalistica orizontala sau verticala pe care o va considera necesara in vederea asigurarii unei folosinte adecvate a parcajelor existente, a fluidizarii circulatiei pe drumul de acces din incinta Ansamblului Rezidential, a prevenirii incalcarii normelor aplicabile in incinta Ansamblului Rezidential si a asigurarii conditiilor de siguranta si confort pentru locatarii Ansamblului si bunurile acestora.
90. Administratorul își rezervă dreptul de a interzice accesul anumitor vehicule în incinta Ansamblului, inclusiv in scopul tranzitarii acestuia.
91. Constituie incalcare a prezentului Regulament și se sancționează cu blocarea roților autovehiculului:
1. oprirea sau staționarea autovehiculului pe drumul de acces din incinta Ansamblului sau in zonele cu o alta destinatie decat aceea de parcare;
 2. ocuparea fara drept a unuia sau mai multor locuri de parcare, decat cel detinut in folosinta;
 3. oprirea sau staționarea autovehiculului pe sectoarele pietonale si pe trotuare, pe spatiile verzi, in fata iesirilor de urgenta, in zonele de aprovizionare, in zona sau in dreptul căilor de acces/evacuare.
 4. Abandonul autovehiculului in afara locului de parcare pentru care detine un titlu valabil
- In cazul in care detinatorul autovehiculului cu privire la care s-a aplicat sanctiunea blocarii rotilor, contacteaza Administratorul in vederea deblocarii autovehiculului, in termen de maxim 24 de ore de la data aplicarii sanctiunii blocarii, mentionata in Notificarea prin care a fost instiintat cu privire la blocarea autovehiculului, emisa de Administrator, tariful de deblocare mentiona la art. 92 nu se datoreaza in cazul primei abateri, procesul verbal de deblocare semnat de faptuitor, constituind Avertisment cu privire la fapta savarsita. In cazul in care, ulterior, se va constata savarsirea unei noi abateri si se va aplica sanctiunea blocarii rotilor cu privire la acelasi autovehicul, deblocarea acestuia se va face conform procedurii prevazute in prezentul Regulament, doar dupa achitarea tarifului de deblocare mentionat la art. 92.

In situatia in care detinatorul autovehiculului sanctionat contacteaza Administratorul in vederea deblocarii autovehiculului, dupa trecerea unui termen de maxim 24 de ore de la data si ora aplicarii sanctiunii blocarii si intocmirea notificarii de instiintare, deblocarea

autovehiculului se va efectua doar dupa achitarea tarifului de deblocare, potrivit procedurii mentionate la art. 94-98.

Administratorul va fi indreptatit sa tina o evidenta a autoturismelor cu privire la care s-a luat masura blocarii rotilor si s-au emis Notificari de instiintare privind sanctiunea aplicata, respectivele notificari constituind dovada deplina a savarsirii unei fapte similare anterior aplicarii unei noi sanctiuni.

92. Constatarea abaterilor si aplicarea sanctiunilor prevazute se face în conformitate cu prezentul Regulament, de catre agenții proprii ai Administratorului sau prin intermediul unui prestator externalizat.

Pentru deblocarea rotii unui autovehicul aflat in una dintre situatiile prevazute la art. 91, tariful de deblocare este de 1.000 (unamie) lei (TVA inclus);

93. **Plata tarifului de blocare, precum si deblocarea vehiculelor cu privire la care s-au constatat abateri de la Regulament, inclusiv intocmirea formalitatilor aferente, se face exclusiv in zilele lucratoare, de luni pana vineri, in intervalul orar: 9.00-17.00.**
BLOCAREA AUTOVEHICULULUI

94. In cazul constatarii savarsirii uneia dintre abaterile mentionate in prezentul Regulament, inclusiv ca urmare a sesizarii primite de catre Administrator din partea oricarei persoane indreptatite, vor fi supuse blocării, cu precădere și la latitudinea Administratorului, autovehiculele care blochează ori îngreunează circulația, autovehiculele parcate în alte locuri decât cele special amenajate, potrivit articolelor precedente, autovehiculele abandonate, precum și cele care ocupa fara drept parcajele detinute de alti utilizatori sau locurile de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati.
95. Conducatorul oricarui vehicul care a patruns in incinta Ansamblului Rezidential intelege si accepta în mod expres sanctiunile stipulate prin prezentul Regulament, constand in blocarea roților de către Administrator, în caz de parcare inadecvată, abuzivă sau abandonul autovehiculului, caz în care conducatorul autovehiculului va plăti integral tariful de deblocare menționat la art. 92 si **isi asuma obligatia de a evacua autovehiculul, imediat dupa deblocare, in afara Ansamblului Rezidential.**
96. Administratorul nu își asumă raspunderea pentru prejudiciile ce pot apărea ca urmare a blocarii autovehiculului sau a lipsei folosintei acestuia pana la data deblocarii.
97. Administratorul, prin intermediul agentilor proprii sau al unui prestator externalizat, va proceda la blocarea uneia din roțile din față ale autovehiculului cu dispozitive special fabricate în acest sens. Dispozitivul va asigura imposibilitatea îndepărtării acestuia, nepermițând demontarea roții blocate. Anterior blocării roților, autovehiculul va fi fotografiat în vederea dovedirii încălcării prezentului Regulament de către conducătorul auto. De asemenea, după blocarea roții vor fi realizate fotografiile cu autovehiculul având roata blocată. Pe parbrizul autovehiculelor blocate va fi aplicată o **Notificare** de înștiințare care va cuprinde informații cu privire la abaterea săvârșită, precum și la pașii pe care conducătorul auto trebuie să-i urmeze pentru deblocarea autovehiculului.
98. In vederea deblocarii autoturismului sanctionat, conducătorul auto va contacta reprezentantul desemnat al Administratorului, **exclusiv** la numarul de telefon de contact mentionat pe **Notificarea** de înștiințare afisata pe parbrizul autovehiculului, se va prezenta la data si ora convenita cu / comunicata de acesta pentru deblocarea autovehiculului, dar nu mai tarziu de finalul urmatoarei zile lucratoare, unde va completa în întregime si semna Procesul Verbal pus la dispoziție de personalul cu atributii in deblocarea rotilor si va achita, daca este cazul, tariful de deblocare a autovehiculului, potrivit conditiilor mentionate in prezentul Regulament. In cazul in care conducatorul auto, refuza completarea si semnarea Procesului Verbal de deblocare, reprezentantul desemnat al Administratorului nu va putea fi obligat sa încaseze tarifului menționat mai sus și, implicit, sa procedeze la deblocarea autovehiculului.



Incasarea tarifului de deblocare se face in numerar si, doar in mod exceptional, prin virament bancar, deblocarea autoturismului fiind conditionata de creditarea contului indicat de Administrator, cu suma reprezentand taxa de deblocare.

Deblocarea roților se face după ce în prealabil i se vor pune în vedere conducătorului auto sa ia act de prevederile Regulamentului, afisate vizibil in zonele de acces in Ansamblul Rezidential, iar acesta va semna cu privire la luarea la cunostinta a regulilor mentionate.

99. Intreaga raspundere (civilă, contravențională sau penală) cu privire sau in legatura cu orice pagubă sau prejudiciu cauzat ca urmare a blocării autovehiculelor, inclusiv privind lipsa folosintei acestuia pe durata blocării sau pentru eventualele daune, furturi, cauzate de autori necunoscuti, revine conducatorului auto, detinator al autovehiculului blocat, si este consecinta faptei culpabile a acestuia rezultata din incalcarea prezentului Regulament.
100. Personalul de pază al Administratorului nu are atribuțiuni de pază a autovehiculelor parcate în incinta Ansamblului Rezidential.
101. Administratorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea civilă, contravențională sau penală pentru orice pagubă sau prejudiciu cauzat autovehiculelor, inclusiv ca urmare a blocării acestora, pentru bunurile lăsate în interiorul acestora sau pentru eventualele daune, furturi, precum și pentru orice fel de daune cauzate de autori necunoscuti sau catre de alti locatari ai Ansamblului ori de terțe persoane, autovehiculelor aflate în incinta Ansamblului Rezidential.

CONVIEȚUIREA SOCIALĂ ȘI RELAȚII INTERUMANE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI REZIDENTIAL

102. Este interzisa tulburarea linistii locatarilor din incinta Ansamblului Rezidential, indiferent de modalitate. In acest sens, Locatarii vor respecta ordinea si linistea publica, in special în intervalul de liniste stabilit între orele 22.00-08.00 si 13.00-17.00.
103. Fumatul in Spatiile Comune din interiorul clădirilor cu mai multe Apartamente si din interiorul ascensoarelor ce deservesc aceste clădiri este strict interzis. Fumatul in Spatiile Comune exterioare este interzis, cu exceptia locurilor special amenajate si marcate in acest sens.
104. Locatarii au obligația de a promova relații umane normale, civilizate, de bună conviețuire, cu toți Locatarii, prin sprijin reciproc si asistenta mutuala, prin modelarea anumitor atitudini în bună înțelegere si cu respectarea drepturilor celorlalti Locatari.
105. Fiecare Locatar are obligația de a contribui și susține, prin măsuri adecvate, securitatea Ansamblului Rezidential și a celorlalți Locatari, ținând seama că inviolabilitatea locuinței si linistea publica trebuie asigurate. În acest scop, se vor avea în vedere următoarele:
 - a) anunțarea imediată a celor în drept (Administrator, Asociație, poliție, ISU, firma de paza si protectie, etc.) a oricărui eveniment care ar periclita securitatea Ansamblului Rezidential sau/și a Locatarilor;
 - b) utilizarea corectă a mijloacelor aflate la dispoziție pentru localizarea (prevenirea) oricăror evenimente care ar periclita securitatea Ansamblului Rezidential;
 - c) sesizarea tuturor neregulilor constatate precum și anuntarea aparitiei unor evenimente neprevăzute (inundații, scurgeri de gaze, incendii, violarea locuinței, ș.a.);
 - d) la părăsirea domiciliului, fiecare Locatar va controla instalațiile și bunurile care ar putea provoca evenimente nedorite și care ar afecta, astfel, securitatea Ansamblului Rezidential și implicit, a Locatarilor, cum ar fi:
 - i. robineți de apă, gaze, etc.;
 - ii. prize și receptori electrici;
 - iii. instalații și utilaje în funcțiune controlată.

e) depozitarea produselor inflamabile, blocarea căilor de acces la sursele mijloacelor de prevenire, aruncarea tigărilor și a altor materiale susceptibile de a provoca incendii, sunt interzise.

106. În cazuri extreme (calamități, dezastru, cutremure, etc.), fiecare Locatar își va oferi disponibilitatea pentru realizarea măsurilor necesare îndepărtării pericolelor.

107. Persoanele juridice care funcționează în Ansamblul Rezidențial vor asigura măsurile de securitate necesare Locatarilor, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și legislația română aplicabilă.

RAPORTURILE CU ADMINISTRATORUL. RAPORTURILE DINTRE LOCATARI. RELATIILE CU TERTII

108. Administratorul Ansamblului Rezidențial va îndeplini toate obligațiile asumate cu privire la administrarea Ansamblului Rezidențial.

109. Drepturile și obligațiile decurgând din prezentul Regulament vor însoți orice act juridic, între vii sau pentru cauză de moarte, încheiat de Locatari. Prevederile din prezentul Regulament vor constitui parte integrantă a oricărui asemenea act încheiat de Locatari. Fiecare Locatar care închiriază sau transmite în orice mod folosința Imobilului către un terț, are obligația de a aduce la cunoștința acestuia, prevederile prezentului Regulament și obligația de a se conforma acestora pe toată durata șederii sale în Imobil, fără obiecții. Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul oricărui tip de contract prin care se transmite folosința Imobilelor către un terț, Locatarii sunt obligați să introducă o clauză expresă și clară în contractele respective care să prevadă că terțul care primește Imobilul în folosință acceptă obligațiile ce rezulta din prezentul Regulament.

110. Fiecare Locatar răspunde față de ceilalți Locatari pentru orice încălcare a Regulamentului, săvârșită de el personal sau de orice terț care deține sau folosește Imobilul sau. În aceste situații, Administratorul are dreptul să procedeze la luarea măsurilor necesare în vederea recuperării oricăror eventuale daune, precum și să aplice o sancțiune pecuniară.

111. Independent de sancțiunile prevăzute în paragraful precedent, orice încălcare a prevederilor Regulamentului, atunci când prin aceasta se produce vreun prejudiciu Spațiilor Comune, obligă pe cel care le-a cauzat la acoperirea integrală a prejudiciului astfel cauzat.

112. În cazul în care deteriorarea Spațiilor Comune a fost provocată de un terț și nu este posibilă recuperarea imediată a prejudiciului, cheltuielile pentru remediere vor fi suportate de Locatari.

113. Locatarii sunt datori să tolereze eventualele inconveniente ca urmare a verificării, reparării sau întreținerii instalațiilor care deservesc Spațiile Comune sau Imobilele, precum conductele de aprovizionare cu apă, conductele de canalizare, instalația electrică, instalația de detectare a incendiilor, instalația de telefonie, antena centrală sau interioară t.v., etc, care trec vertical sau orizontal prin diverse Imobile și constituie servituți reciproce.

114. Orice diferende sau litigii între Locatari în legătură cu drepturile și obligațiile lor și în general orice litigiu dintre aceștia legat de interpretarea și aplicarea Regulamentului sau acordurilor încheiate în baza acestuia, vor fi soluționate în principal pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o soluție pe această cale, litigiul va fi soluționat de instanțele de judecată competente.

SANCTIUNI



115. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va constitui temeiul acțiunii în justiție a Administratorului, Asociației și/sau a fiecărui Locatar în parte (după caz), împotriva persoanelor care au cauzat încălcarea Regulamentului pentru recuperarea daunelor și/sau obligarea acestora la repararea prejudiciului.
116. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament, abaterile de la acesta, ignorarea cu bună știință a unora dintre ele, vor atrage sancțiuni pecuniare (amenzi) ce vor fi plătite către Administrator, în contul indicat de acesta pe facturile aferente serviciilor de administrare.
117. În cazul abaterilor ce intră sub incidența unor alte reglementări în vigoare, acestea vor fi sancționate conform dispozițiilor legale respective.
118. În cazul în care un Locatar sau alt ocupant al Imobilelor nu respecta reglementările menționate, Administratorul și/sau Asociația îl vor chema în judecată pe chirias/ocupantul Imobilului, cât și pe Locatarul respectivei Proprietăți Exclusive, aceștia fiind răspunzători în solidar.
119. Prevederile prezentului regulament se aplică și persoanelor juridice care își desfășoară activitatea în Ansamblul Rezidențial, situație în care prezentul înscris se va corobora și cu prevederile legislației specifice în materie.

DISPOZITII FINALE

120. Acest Regulament se completează cu prevederile ce vor fi stabilite prin Statutul Asociației.
121. În cazul în care orice prevedere a prezentului Regulament este lipsită de valabilitate și/sau nesuscetibilă de punere în executare, acea prevedere este total independentă și va fi considerată ca independentă de restul prevederilor Regulamentului. Celelalte prevederi ale Regulamentului vor rămâne pe deplin valabile și susceptibile de executare.

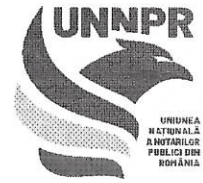
Societatea EDIFICIA STAR CONSTRUCT SRL declară că a citit prezentul înscris și este de acord cu conținutul său, ce reprezintă voința sa, înțelege toate clauzele acestuia și își asumă pe deplin toate consecințele și efectele juridice ale acestuia.

Redactat, procesat și autentificat la Marina Sergiu-Sorin și Asociații, Societate Profesională Notarială, cu sediul în Mun. București, Sectorul 2, str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20, într-un singur exemplar original care a fost depus la arhiva biroului.

EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L..
prin unic administrator
BĂLAȘA BOGDAN



MARINA SERGIU-SORIN ȘI ASOCIAȚII
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Licența de funcționare nr. 159/3324/01.07.2020
București, Sectorul 2, Str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20,
Tel/Fax: 021.252.20.50, 021.252.20.70
E-mail: office@mssnotariat.ro



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1354
Anul 2021, luna Aprilie ziua 15

Eu, **IONICĂ DIANA ANDREEA**, notar public, la cererea părții, m-am deplasat la adresa din Mun. București, Bld. Theodor Pallady nr. 47, sector 3, unde am găsit pe:

BĂLAȘA BOGDAN, cetățean român, cu domiciliul în București, Șos. Mihai Bravu nr. 329, bl. 53, sc. 1, et. 4, ap. 11, sector 3, identificat cu CI seria RX nr. 772109 emisă de SPCEP Sector 3, la data de 26.08.2015, având CNP 1840819430099, în calitate de reprezentant al **Societății EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun București, Bd. Theodor Pallady nr. 66, sector 3, înregistrată în Registrul Comerțului cu numărul J40/11636/2013, Cod Unic de Înregistrare: 32264612,

care, după ce a citit actul, a declarat ca i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă vointa sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b, din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Se achită onorariul în sumă de 300 lei plus 57 lei TVA, cu OP/2021.

NOTAR PUBLIC
IONICĂ DIANA ANDREEA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare,
de **IONICĂ DIANA-ANDREEA**, notar public, astăzi,
data autentificării actului și are aceeași forță
probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

