

**ACORD DE ASOCIERE
AL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI
„REZIDENZ – CARTIERUL GERMAN”**



I. Adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actelor de proprietate:

1. Asocierea - adresa

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente/spații cu altă destinație) din complexul rezidențial „Rezidenz – Cartierul german” situat în localitatea Chitila, șos. Banatului, nr. 14, jud. Ilfov, am hotărât să ne asociem în Asociație de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinată de existența proprietății comune, indivizibil legată de proprietățile individuale pe care le detinem în cadrul complexului rezidențial Residenz – Cartierul german. Asociația de proprietari constituie forma de organizare și de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea și exploatarea proprietății și dreptului de proprietate pe care le detinem în comun.

2. Descrierea-individualizarea proprietății

2.1. Scurt istoric al terenului.

2.1.1. Terenul complexului rezidențial Residenz – Cartierul german reprezintă terenul intravilan în suprafață de 68.228,91 mp situat în județul Ilfov, Localitatea Chitila, Sos. Banatului nr. 14, ansamblu imobiliar format din imobile - blocuri cu apartamente având destinația de locuință, precum și a unor spații comerciale/asimilate și a unor spații auxiliare cu destinația de spații de agrement, numit în continuare „Complex Rezidențial” sau „Rezidenz-Cartierul german”.

Dreptul de proprietate asupra imobilului teren pe care a fost edificat Complexul Rezidențial a fost dobândit de investitorul S.C. Parcul Banatului S.R.L. prin contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 887/01.03.2005 de BNPA „Vladica Gheorghe și Rădu Janina” de la S.C. „EDDAN COMIMPEX” S.R.L. cu sediul în Turda, str. Gen. Dragalina, nr. 8, ap. 15, Județul Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/25/1995, CUI 6894953.

2.1.2. Ulterior, S.C. Parcul Banatului S.R.L. a alipit cele 5 suprafețe de teren cumparate având numerele cadastrale 135/8/2, 135/7/1, 135/7/4, 135/7/5 și 135/7/6, conform actului de alipire de terenuri autentificat sub nr.8420 din data de 29.11.2007 de Biroul Notarilor Publici Asociați Vladica Gheorghe și Rădu Janina și intabulat în Cartea Funciara nr. 2506 a localității Chitila, conform Încheierii nr. 179.702 din data de 18.12.2007 eliberată de A.N.C.P.I. – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.

2.1.3. Conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr.116 din data de 14.01.2008 de Biroul Notarilor Publici Asociați Vladica Gheorghe și Rădu Janina suprafața de teren rezultată în urma alipirii descrise la 2.1.2. de 67.944 m.p. din acte (suprafața rezultată la măsurătorile cadastrale, în vederea atribuirii numărului cadastral 2147 fiind de 67.702 m.p.) a fost dezmembrată în 69 de loturi, iar ulterior, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr.1243 din data de

27.02.2008 de Biroul Notarilor Publici Asociați Vladica Gheorghe și Rătiu Janina, 40 de loturi din cele 69 au fost dezmembrate în 791 de loturi.

2.1.4. Pe o parte din loturile dezmembrate au fost înscrise construcțiile – blocuri, construcții intermediare, locuri de parcare, etc. Subsolurile – 1 și 2 – au fost întabulate ca și construcții, sub o parte din cele 791 de loturi în care a fost dezmembrat terenul.

2.2. Descrierea Complexului Rezidențial „Rezidenz-Cartierul german”:

2.2.1. Date generale: Complexul Residenz are o suprafață construită desfășurată de cca. 85 360 mp, iar amprenta la sol a clădirilor este de cca. 22.792,17 mp fiind înconjurată uniform de o amplă zonă verde.

Complexul rezidențial are 48 de clădiri cu trei, patru și cinci etaje. La finalizarea celor patru etape ale proiectului (dacă investitorul va decide și construcția fazei a IV –a, complexul va include:

- 485 de apartamente la standarde occidentale cu 1, 2 și 3 camere;
- 478 de camere utilitare situate la subsolurile clădirilor;
- 320 de locuri de parcare subterane;
- 338 locuri de parcare supraterane (169 pentru rezidenți și 169 vizitatori);
- grădinița privată la parterul blocului 48;
- discount-market, piața agro-alimentară cu locuri de parcare aferente;
- lac artificial și locuri de joacă pentru copii;
- 2 200 mp destinați zonei comerciale, cu acces la Soseaua Banatului;
- acces controlat, 2 intrări monitorizate permanent.

2.2.2. Fazele de construcție:

FAZA 1 - 12 blocuri / 133 de apartamente:

- 4 blocuri tip B – P+3, cu 2 apartamente pe etaj;
- 3 blocuri tip A – P+4, cu 3 apartamente pe etaj;
- 1 bloc tip B – P+4, cu 2 apartamente pe etaj;
- 3 blocuri tip A – P+5, cu 3 apartamente pe etaj;
- 1 bloc tip B – P+5, cu 2 apartamente pe etaj.

FAZA 2 - 10 blocuri / 98 apartamente:

- 4 blocuri tip B – P+3, cu 2 apartamente pe etaj;
- 3 blocuri tip A – P+4, cu 3 apartamente pe etaj;
- 1 bloc tip B – P+4, cu 2 apartamente pe etaj;
- 1 bloc tip A – P+5, cu 3 apartamente pe etaj;
- 1 bloc tip B – P+5, cu 2 apartamente pe etaj.

FAZA 3 – 14 blocuri / 130 apartamente:

- 6 blocuri tip B – P+3, cu 2 apartamente pe etaj;
- 2 blocuri tip A – P+4, cu 3 apartamente pe etaj;
- 6 blocuri tip B – P+4, cu 2 apartamente pe etaj;

FAZA 4 – 12 blocuri / 124 apartamente:

- 4 blocuri tip B – P+3, cu 2 apartamente pe etaj;
- 4 blocuri tip A – P+4, cu 3 apartamente pe etaj;
- 4 blocuri tip B – P+4, cu 2 apartamente pe etaj (dacă se va decide și construcția acestora).

2.2.3. Blocurile/imobilele au fost date în folosință în anul 2008 și nu sunt incluse în Lista monumentelor istorice. În incinta Complexului Rezidențial nu se găsește nici o construcție care se află pe lista monumentelor istorice.



2.2.4. Accesul la Cladiri se face din partea carosabilă direct supateran sau prin subsoluri. Căile de acces in Complexul Rezidential sunt controlate prin amplasarea a doua bariere la cele doua cai de acces: din sos. Banatului si din str.

2.2.5. Structura de rezistență a Cladirilor este pe stâlpi, grinzi și planșee din beton armat, dimensionate în conformitate cu legislația și normativele în vigoare.

2.2.6. Complexul Rezidential va fi iluminat corespunzător, va avea spații verzi tip peluză și flori ornamentale, copaci, lac artificial, piata centrala si vor fi prevazute in cadrul terenului care are destinatia de spatiu de agrement impreuna cu spații de joacă pentru copii, mobilier urban, zone de întreținere și relaxare.

2.2.7. Spațiile comune din fiecare cladire reprezintă acele parti si dependinte comune din cadrul cladirii care prin natura si destinatia lor folosesc tuturor deținătorilor de apartamente din cadrul cladirii și numai acestora și care, prin natura si destinatia lor, vor constitui proprietatea comună, forțată și perpetuă, a tuturor deținătorilor de apartamente din cladirea respectiva: conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, termoficare, energie electrica, casa scarii, terasa/acoperis, ascensorul, centrala termica proprie (la unele blocuri), spatiul pentru depozitarea gunoierului menajer, structura de rezistenta, fatade si altele asemenea.

2.2.8. Spațiile comune subterane reprezinta acele parti si dependinte comune de la subsolurile comune nr. 1 și nr. 2, care prin natura si destinatia lor, folosesc tuturor proprietarilor de locuri de parcare din subsolurile comune si tuturor proprietarilor din complex care au acces la dotarile speciale subterane, cum sunt: ALA 1 si ALA 2., in Faza I si ALA 3 in Faza II, camere tehnice (centrale sau puncte termice) , holuri comune unde sunt amplasate diverse alte instalatii tehnice (tablouri electrice, tablouri de comanda, tablouri alarma antiincendiu, sistem antiincendiu (statie de pompare, centrala de comanda , retea antiincendiu, spinklere , sensori antifum etc.), tablouri comanda telecomunicatii etc.

2.2.9. Spații comune mai multor cladiri reprezinta acele parti si dependinte comune mai multor cladiri din Complexul Rezidential care, prin natura si destinatia lor, folosesc proprietarilor de Apartamente din mai multe blocuri din Complexul Rezidential. In afara celor subterane mentionate la punctul anterior, care deservesc mai multe cladiri, se mentioneaza si spatiile comune supaterane respectiv, drumurile si aleile de circulatie , spatiile verzi comune, , spatii de depozitare a recipientilor pentru deseuri menajere si reciclabile, instalatia de iluminat stradal, transformatoarele de curent electric

2.2.10. Spațiile comune Generale reprezintă Căile de acces in Complexul Rezidential, drumurile și aleile interioare care asigură accesul la fiecare dintre cladirile din Complexul Rezidential, terenul care are destinatia de spatiu de agrement si locul de joaca pentru copii, locuri parcare vizitatori, lac artificial ,cabine poarta paza .

2.3. Măsuri de protecție și siguranță:

2.3.1. Măsuri de protecție la foc – încadrate în Gradul II de rezistență - Blocurile sunt dotate cu instalații de detecție și avertizare la incendiu și hidranți interiori și exteriori pentru stingere racordați la ansamblul de instalații ce reprezintă măsuri de protecție la foc: bazin cu apă pentru incendiu (rezervă intangibilă), stație de pompare, instalații alimentare.

2.3.2. Masurile de protecție specială:

- instalație de protecție împotriva descărcărilor electrice atmosferice;
- zgomot – izolație fonică germană (DIN 4109);
- instalații și senzori de detectare gaze;
- adăpost de apărare civilă;

- protecție solară Raffstore cu protecție la vânt, temperatură și ploaie, acționat electric, tip Warema;
- post video-interfon la intrări și pentru fiecare apartament;



2.4. Facilități:

2.4.1. Complexul rezidențial Residenz – Cartierul german include o serie de facilități și dotări pentru deservirea imobilelor – apartamente – deținute de proprietari, în condițiile de folosință stabilite prin regulamentul de coproprietate al complexului:

- 14 centrale termice – deservesc cladirile din fazele I , II, III și IV ;
- stație pompare – deserveste întregul complex rezidențial și asigură pomparea apei către blocuri și sistemul antiincendiu ;
- sistem de iluminat stradal;
- sistem de climatizare cu chillere ;
- sistem dublu (cu senzori) de iluminare a scarilor și holurilor
- sistem intranet de comunicare cu porțile de acces/paza ;
- sistem de comunicare de urgență în dotarea lifturilor ;

2.4.2. Cladirile de locuinte nr. 9,10,17,18,19,și 20 au spații comerciale la parter și nu au alte spații destinate unor activități lucrative. Spațiile comerciale sunt în proprietate , activitățile fiind desfășurate de către proprietari sau chiriași acestora.

Proprietarii și locatarii spațiilor comerciale se supun aceluiași reguli stabilite de Regulamentul de coproprietate, opozabil acestora și proprietarilor și/sau locatarilor din apartamente în egală măsură.

2.4.3. Dotări generale:

2.4.3.1. Exterior:

- Structura: beton armat de 20 cm pentru zona seismică C (rezistă la o acțiune seismică de 8 grade pe scara Richter);
- Fațade: termosistem din polistiren de 12 cm cu tencuială decorativă;
- Ferestre: profile PVC cu 5 camere prevăzute cu rupere de punte termică;
- Terasă: grădinile de la parter și terasele de la penthouse-uri sunt prevăzute cu plăci ceramice;
- Balcoane: plăci ceramice tip Marazzi prevăzute cu sistem de punte termică.

2.4.3.2. Interior - spații comune:

- Casa scării și holuri: plăci gresie, balustrada, vopsea lavabilă, uși cu geamuri;
- Unități exterioare de aer condiționat;
- Facilități suplimentare: sistem de încălzire centralizat; sistem antiincendiu, degivrare panăla parcare subterană
- interfon;
- Lifturi Schindler.

2.4.3.3. blocurile/imobilele sunt legate la rețelele de utilități (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate, cablu TV și altele asemenea) locale.

2.5. Descrierea și individualizarea proprietății individuale

2.5.1. Proprietatea individuală (apartamentul, locul/locurile de parcare, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplină libertate, dar cu respectarea normelor comunitare instituite prin Regulamentul de coproprietate, Statutul asociației de

proprietari și prezentul Acord de asociere. Fiecare apartament, boxă sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință constă din suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și zidurile de perimetru cu suprafața interioară a acestora. Zidurile interioare, podelele și tavanele se consideră ca făcând parte din apartament, respectiv din spațiul în care sunt cuprinse.

Zidurile de învecinare între apartamente și/sau spațiu fac parte în cota-parte egală din fiecare dintre acestea.

2.5.2. Sunt considerate ca fac parte din proprietatea individuală și dependințele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Dreptului de proprietate asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îi corespunde și o cota-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în prezentul acord de asociere, preluate potrivit actului de proprietate sau care au fost recalculate potrivit prevederilor art. 45 din Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Prin proprietate individuală, în sensul prezentului acord de asociere, se înțelege și proprietatea aparținând unei singure persoane, în indiviziune cu cotele stabilite sau în devalmasie, ca bunuri comune ale sotilor.

2.5.3. Sunt considerate ca făcând parte din proprietatea individuală și terenurile aflate în proprietatea exclusivă a deținătorilor de apartamente sau spații cu altă destinație decât la parterul blocurilor.

2.6. Proprietatea comună include toate partile din Complexul Rezidențial care nu sunt parti dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință sau care nu se află în folosință exclusivă a vreunui proprietar. Toate aceste parti formează obiecte ale coproprietății fortate, adică ale stării de indiviziune fortată și perpetua, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

2.6.1. Proprietatea comună dintr-o clădire include următoarele: terenul aferent construcției, fundațiile, fațadele, intrările, suprafața exterioară a zidurilor de perimetru ale proprietății individuale, scările comune, casa scării, trotuarele, canalizarea, instalațiile de apă și încălzire centrală, de gaze, electricitate și telefonice de la punctul de bransament sau de racordare la rețeaua strădală (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalația interioară a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, culoarele clădirii, camerele tehnice, încăperile/construcțiile destinate depozitării gunoaielor, instalații de ventilație, canale termice, acoperișul – terasa și învelitoarea acestuia, antena și cablul TV până la priza de bransament, sistemele de securitate, sistemele de avertizare antiefracție și sistemele de detectare a noxelor, bazinele de apă și oricare alte asemenea amenajări și/sau dotări încorporate sau care deservește clădirea respectivă.

Se consideră, de asemenea, în indiviziune fortată culoarele și aleile de trecere din subsolurile comune 1 și 2, platformele exterioare sau încorporate clădirii, care nu se află în proprietatea exclusivă sau individuală, amplasate, de regulă, separat de proprietatea individuală, dacă au destinația de a servi, în comun, toate proprietățile individuale dintr-o clădire sau din complex. Suprafețele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietăților individuale, podelele și tavanele din jurul acestor proprietăți și orice conducte, cabluri, linii de utilități, care trec prin acestea și care deservește mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comună, fiind supuse stării de indiviziune fortată.

2.6.2. Proprietatea comună din complexul rezidențial include următoarele: terenul aferent întregului Complex rezidențial, cu excepția terenului aferent construcțiilor și celui aflat în proprietatea exclusivă a deținătorilor de apartamente de la parter, clădirile care sunt construite și deservește întregul complex, incluzând toate elementele de construcție descrise la punctul 2.6.1. pentru proprietatea individuală și toate instalațiile tehnice, dotările și celelalte amenajări destinate deservirii întregului Complex rezidențial: instalații de ventilație comune, sistemele de canalizare, sistemele de siguranță, antena și cablul TV până la intrarea în clădiri, sistemele de securitate comune, sistemele de avertizare antiefracție și sistemele de detectare a noxelor, bazinele de apă și oricare alte asemenea amenajări și/sau dotări încorporate sau care deservește întregul complex rezidențial.

2.6.3. Se considera, de asemenea, în indiviziune drumurile și aleile interioare, zonele de agrement și locul de joacă, căile de acces în și din subsolurile comune, platformele exterioare sau încorporate clădirilor aflate în proprietatea comună, cu excepția celor care se află în proprietatea exclusivă sau individuală, amplasate, de regula, separat de proprietatea individuală, dacă au destinația de a servi, în comun, toate proprietățile individuale din complex. Toate amplasamentele și dotările enumerate în continuare sunt considerate de folosința comună, fiind supuse stării de indiviziune forțată, conform prevederilor din contractul de vânzare-cumpărare al fiecărui proprietar .

2.7. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, împreună cu boxa, locul/locurile de parcare, terenul exclusiv și cota-parte indiviză din proprietatea comună asupra unei clădiri și din proprietatea comună asupra complexului reprezintă o parcelă individuală de proprietate imobiliară și formează o unitate care nu poate fi înstrăinată sau transferată în orice mod, ci numai ca un tot.

2.8. Fiecare dintre aceste proprietăți imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată în deplină libertate de către proprietarul/prorietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus, de legile și reglementările în vigoare, dar și de respectarea dreptului de proprietate al celorlalți proprietari din complexul rezidențial.

2.9. Pentru identificarea, prin localizare și suprafață, a fiecărui imobil, teren, apartament, boxă, loc de parcare, etc., respectiv spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, sunt anexate la prezentul acord de asociere planșe sau schițe cadastrale, inclusiv copii ale documentelor de proprietate - **Anexa 1.**(schita generală a complexului , subsoluri 1 și 2)

II. NUMELE ȘI PRENUMELE TUTUROR PROPRIETARILOR

Lista tuturor proprietarilor deținători de apartamente și/sau spații cu altă destinație din Complexul rezidențial, membri ai Asociației de proprietari, constituie **Anexa nr.2** la prezentul Acord de asociere. Anexa nr. 2 va cuprinde și cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună asupra întregului complex rezidențial .

Având în vedere angajamentul fiecăruia asumat prin contractul de vânzare-cumpărare de a deveni membru al asociației de proprietari, lista proprietarilor devine și lista membrilor asociației. Proprietarii care au cumpărat Imobile fără a-și asuma angajamentul de a deveni membri ai asociației de proprietari sunt obligați să se supună hotărârilor acesteia, să respecte dreptul de proprietate al celorlalți proprietari și să participe la cheltuielile comune întocmai ca și membrii.

III. PROPRIETATEA

3. Inregistrarea proprietatii

3.1. Proprietatile imobiliare sunt in numar de 485 apartamente si 21 spatii comerciale, in totalitate, inscrise in cartea funciara de la OCPI Ilfov – BCF Chitila.

3.2. In cadrul Complexului Rezidențial - Residenz - Cartierul German nu sunt proprietati imobiliare aparținând persoanelor juridice de drept public.

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliara care a fost trecuta in proprietate privata si la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnarile necesare in cartea funciara, prin grija proprietarului/propietarilor acesteia.

3.4. In momentul dobandirii unui Imobil – apartament, boxă, loc de parcare, teren sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta - fiecare proprietar va deveni membru al asociatiei de proprietari, pe baza Declarației de aderare la asociația de proprietari.

3.5. Fiecare proprietar va ramane membru al asociatiei de proprietari pana la pierderea calitatii de proprietar in cadrul Complexului Rezidențial - Residenz - Cartierul German și semnarea declarației de aderare de către proprietarul succesor.

IV. Condițiile asocierii

4. Restrictii privind folosinta si constructiile. Dispoziții specifice de armonizare și conviețuire

4.1. Fiecare proprietar și/sau rezident, indiferent daca face parte sau nu din prezenta asociatie de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din cladire, in conditiile stabilite de lege, de Statutul Asociației de proprietari, de prezentul Acord și de Regulamentul de coproprietate. Nici un proprietar nu poate folosi proprietatea sau imobilul aflat in folosința sa astfel incat sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar/rezident, inclusiv cele stabilite prin prezentul Acord de asociere, prin Statutul asociatiei de proprietari și Regulamentul de coproprietate.

4.2. Proprietatea comuna, individualizată în prezentul acord se afla in grija tuturor proprietarilor, care participa proportional cu cota-parte indiviza de proprietate la intretinerea, păstrarea standardului acesteia, repararea și îmbunătățirea ei.

4.3. Chiriasii din proprietatile imobiliare individuale, aferente întregului Complex Rezidențial, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociatiei de proprietari, ci trebuie sa se supuna statutului, acordului si regulilor sau regulamentelor adoptate de asociatia de proprietari, in masura in care acestea se aplica tuturor ocupantilor cladirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta il poate folosi conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriasi sau pentru musafiri. Instrăinarea folosinței oricărui Imobil de către proprietarul sau deținătorul său de drept se va putea face numai cu asumarea obligației de respectare a Statutului Asociației, Acordului de asociere și Regulamentului de coproprietate de către chiriaș/locatar.

Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chirias sa accepte folosirea acestuia

în condițiile prevăzute în prezentul Acord de asociere, în Statutul asociației și, în mod special, în condițiile impuse de Regulamentul de coproprietate.

4.5. Proprietarul unui imobil, apartament, teren, boxă sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință este obligat să mențină apartamentul sau spațiul respectiv în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

Proprietarul unui imobil, apartament, teren, boxă sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia fără a afecta structura de rezistență a imobilului, doar dacă aceste lucrări sunt realizate în conformitate cu prevederile stabilite de lege și pe riscul și cheltuielile sale, după obținerea aprobării din partea Asociației de proprietari și autorizațiilor legale, potrivit Regulamentului de coproprietate.

4.6. Orice instalație suplimentară față de cele cuprinse în cartea tehnică a construcției pe proprietatea comună, în favoarea unui sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice și altele asemenea), pe pereții exteriori ai clădirii, precum și pe pereții interiori ai spațiilor comune sau strapungerea acoperisului se poate realiza numai după obținerea aprobării din partea dezvoltatorului și cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale. Orice astfel de situație care conduce la pierderea garanțiilor acordate de constructor pentru clădiri, izolații, terase, etc., va cădea în sarcina proprietarului culpabil.

4.7. Reprezentanții Asociației de proprietari au dreptul să intre într-un imobil, apartament, teren, boxă sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în baza unui preaviz de 5 zile, semnat pentru luare la cunoștință de către proprietar și înmănat acestuia de către Administrator, pentru a efectua lucrări de întreținere, reparare, renovare sau de înlocuire a partilor proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Dacă necesitatea de a intra în imobil, apartament, teren, boxă sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință este urgentă (cazuri de calamitate: incendiu, inundație, emanatii de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației de proprietari și/sau ai Administratorului pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate. În cazul în care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza caile legale de atac al unor asemenea poziții, asociația de proprietari rezervându-și dreptul de a calcula și de a pretinde daune morale și materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul Asociației de proprietari, după consultarea comitetului executiv al Asociației de proprietari.

4.9. Nici un Proprietar/Rezident nu va împrejmuia nici un garaj sau intrare principală, nu va închide nici o porțiune de teren sau balcon și nu va ridica sau instala nici un Gard sau perete, decât în condițiile prevăzute în Regulamentul de coproprietate. Orice Gard amenajat/ridicat pe o zonă aflată în proprietate exclusivă sau comună, în locurile indicate prin Regulamentul de coproprietate va fi de un tip standard aprobat de Asociația de proprietari, în mod uniform și în aceeași culoare și va fi întreținut de către Proprietar(i)/Rezident(i) în bună stare.

4.10. Semnele Publicitare. Alte inscripționări și afișe. Se interzice oricărui Proprietar/ Rezident folosirea/montarea oricăror afișe, panouri publicitare, alte elemente de outdoor și/sau alte inscripționări expuse pe ferestrele Locuinței/Imobilului său, ori pe pereții exteriori ai acestora, cu excepția situației în care montarea s-a făcut cu aprobarea scrisă prealabilă a Asociației de proprietari, aprobare ce poate fi revocată oricând, dacă amplasamentul respectiv nu se subordonează esteticii generale a Complexului Rezidențial.

4.11. Nu este permisă montarea altor instalații centrale de aer condiționat și/sau a oricăror aparate de aer condiționat în fereastră sau pe fațada Locuinței/Imobilului. Se interzice montarea oricărei antene separate, pentru radio, televiziune sau telefon, precum și antene parabolice, în exteriorul Blocului/Locuinței/ Imobilului/Construcției, fără aprobarea scrisă prealabilă a Asociației de proprietari. De asemenea, amplasarea/instalarea oricăror echipamente private în zonele aflate în proprietatea comună și/sau părțile și dependențele comune va necesita aprobarea prealabilă scrisă și expresă a Asociației de proprietari.

4.12. Se interzice Proprietarului/Rezidentului să monteze sârme sau stâlpi pentru uscarea rufelor, în afara Apartamentului (Locuinței)/Imobilului/Blocului sau în orice parte a terenului exclusiv sau zonei comune.

4.13. Amenajările ferestrelor vor fi păstrate și întreținute în bune condiții și vor consta în draperii, jaluzele, panouri decorative sau alte acoperiri rezonabile și decente ale ferestrelor. Sunt acceptate foliile de aluminiu, hârtia albă sau monocoloră sau alte genuri asemănătoare de amenajări temporare, pe o durată de maxim o săptămână, fie după sau pentru mutarea unui Proprietar sau a unui Rezident în Locuință/Imobil/Spațiu, fie când amenajările ferestrelor (mai sus precizate) sunt curățate sau reparate.

4.14. Cu excepția lucrărilor urgente, care se impun pentru evitarea producerii altor pagube sau fără de care Imobilul/Clădirea ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare și întreținere se vor face în orice zi a săptămânii între orele 9 - 13 și 17 - 22, mai puțin duminica, pentru lunile de vară. În lunile de iarnă orele de lucru vor fi 9 - 13 și 16 - 21.

4.15. Lucrările de întreținere și amenajare a Apartamentelor / Imobilelor / Spațiilor comerciale / Construcțiilor /Terenului exclusiv / Boxelor și/sau a oricărei amenajări sau construcție permisă se vor face cu personal calificat și autorizat în acest sens și în strictă concordanță cu prevederile legale, instrucțiunile producătorului echipamentelor sau instalațiilor, respectiv ale antreprenorului general ale cărui date se regăsesc în documentele de proprietate ale fiecărui dobânditor de Imobil.

4.16. Bunurile personale ale Proprietarului/Rezidentului vor fi depozitate în interiorul Locuinței/Imobilului/Spațiului comercial al Proprietarului și nu vor fi lăsate pe timpul nopții în afara acestora, cu excepția vehiculelor permise ale Proprietarului/Rezidentului.

4.17. Fiecare Proprietar este obligat să ridice regulat gunoaiile, reziduurile menajere sau alte deșeuri de pe Terenul exclusiv și să-l depoziteze în containerele speciale (pubele de gunoi), care vor fi amplasate în zonele special amenajate și indicate de către Administrator, pentru a se evita mirosurile toxice sau neplăcute. Este interzisă arderea deșeurilor în perimetrul Complexului Rezidențial . Se interzice cu desăvârșire oricărui Proprietar/Rezident păstrarea/depozitarea în perimetrul Complexului Rezidențial a oricăror materiale periculoase, nocive, urât mirositoare sau inflamabile, de genul deșeurilor toxice sau altor materiale susceptibile de periclitatea sănătății ori de contaminare. În caz contrar Administratorul Complexului Rezidențial va lua imediat

măsurile necesare pentru înlăturarea și/sau distrugerea acestui tip de deșeuri, îndepărtarea și/sau distrugerea făcându-se pe cheltuiala și pe răspunderea Proprietarului/Rezidentului în culpă, iar prin prezentul acord proprietarii consimt în mod expres să acorde Administratorului aceasta prerogativă.

4.18. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor în alte locuri decât cele special amenajate, pe categoriile înscrise în recipientele de depozitare a gunoiului sau materialelor refolosibile, precum și arderea sau distrugerea (în orice formă) a deșeurilor sau gunoiului menajer.

4.19. În cadrul Complexului Rezidențial se interzice accesul, parcare sau păstrarea pe timpul nopții ori pentru mai mult de 4 ore în timpul zilei, a vehiculelor comerciale, recreative, a rulotelor, și a altor vehicule decât a autoturismelor. Se interzice, de asemenea, accesul căruțelor, al atelajelor cu tracțiune animală sau accesul vehiculelor/autovehiculelor neînmatriculate sau care nu întrunesc normele legale în vigoare privind emisia de noxe și zgomot. Numai autoturismele de pasageri și alte vehicule de călători cu masă autorizată de maxim 3,5 tone, utilizate în mod obișnuit, pot fi parcate în aria Complexului Rezidențial, în spațiile special amenajate, în timpul nopții. Această ultimă restricție nu se referă la parcare temporară a vehiculelor comerciale care efectuează livrări la sau de la orice Locuință/Imobil, ori care sunt utilizate pentru prestări de servicii în interesul Complexului Rezidențial. Nu este permisă păstrarea în perimetrul Complexului Rezidențial a vehiculelor care nu sunt în stare de funcționare corespunzătoare, efectuarea de reparații sau spălarea vehiculelor motorizate. Este interzisă circulația și parcare motocicletelor în perimetrul Complexului Rezidențial cu excepția cazului în care se va obține în prealabil aprobarea scrisă a Asociației de proprietari (aprobare care poate fi retrasă oricând) și care poate fi acordată numai pentru zonele special amenajate. Orice motociclete permise vor fi echipate cu amortizor de zgomot corespunzător, astfel încât circulația acestora să nu îi deranjeze în mod nerezonabil pe ceilalți Proprietari și/sau Rezidenți. Nu este permisă staționarea cu motorul pornit a niciunui autovehicul pentru o perioadă mai mare de 5 minute. Este de asemenea interzisă organizarea de competiții auto, curse de mașini sau motociclete, biciclete sau orice alte competiții care ar pune în pericol securitatea persoanelor sau liniștea și siguranța acestora.

4.20. Animalele de companie sunt permise în perimetrul Complexului Rezidențial cu condiția să aibă carnet de sănătate eliberat și vizat de un medic veterinar, în conformitate cu legislația în vigoare. În orice situație, nu va fi admis în Locuință, Imobil sau pe vreun Teren exclusiv nici un animal care este o sursă de zgomot sau provoacă neplăceri celorlalți Proprietari/Rezidenți, ori poate prezenta pericol pentru aceștia. Se interzice ținerea animalelor de casă în afara Locuinței/Imobilului, fără ca un Proprietar/Rezident să fie prezent. Orice câine trebuie să fie plimbat sau ținut în lesă când se află în afara Locuinței/Imobilului. Este obligatorie curățarea imediată de către Proprietar/Rezident a murdăriei lăuate de animalul său de companie în orice zonă din cadrul Complexului. Toate pagubele produse de animalul de companie vor fi remediate prin grija Administratorului Complexului Rezidențial și imputate Proprietarului/Posesorului respectivului animal. Nerespectarea acestor restricții dă dreptul Administratorului Complexului Rezidențial să ceară ca oricare din animalele de casă să fie îndepărtat imediat și definitiv din perimetrul Complexului Rezidențial, iar refuzul deținătorului de a îndepărta animalul din Complexul Rezidențial dă dreptul Asociației de a aplica penalitățile prevăzute pentru nerespectarea Regulamentului de coproprietate.

4.21. În particular, este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Complexului Rezidențial a animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este recunoscută ca violentă), veninoase sau incontroabile precum și a animalelor placeștiice destinate consumului (găini, iepuri etc). Totodată, în cadrul Complexului este interzisă sacrificarea sau eutanasierea animalelor, indiferent de motiv.

4.22. Este interzisă creșterea și deținerea de animale de casă ori de companie, pasări sau alte vietuitori, în alte spații decât apartamente. Creșterea, deținerea sau îngrijirea animalelor pe proprietatea comună va da naștere la suportarea de penalități de către persoanele aflate în această situație, penalități egale cu echivalentul în lei a 100 Euro pentru fiecare zi de deținere, de la început, până la sfârșitul perioadei, plus cota de întreținere pe o lună pentru fiecare animal-vietuitor deținut, calculată ca în cazul unei persoane.

4.23. Asociația din Complexul Rezidențial poate acorda permisiunea unui Proprietar/Rezident de a face o amenajare specială a peisajului de pe terenul exclusiv, în condițiile în care această amenajare se înscrie în arhitectura peisagistică generală a Complexului Rezidențial. Această amenajare a peisajului urmează a fi întreținută în permanență și în bună stare de către Proprietar/Rezident, în caz contrar Asociația are dreptul de a solicita îndepărtarea amenajării de pe terenul aflat în folosința proprietarului și de a readuce la forma inițială, pe cheltuiala acestuia din urmă. În cazul în care Proprietarul/Rezidentul nu se supune acestor solicitări va suporta plata unor penalități de 100 Euro pe fiecare zi de întârziere în executare.

4.24. În perimetrul Complexului Rezidențial nu este permis nici un deranj, în special între orele 13-17 și 22-07, și nici o uzanță care ar putea constitui o sursă de neplăceri pentru ceilalți Proprietari și/sau Rezidenți, ori care interferează cu posesia în liniște și cu utilizarea corespunzătoare a proprietății de către aceștia. Nu va fi permisă nici o acțiune ofensatoare sau nelegală, iar Proprietarii, Rezidenții, Vizitatorii și persoanele asimilate acestora vor respecta permanent toate legile și regulile de conviețuire socială.

4.25. Este interzisă (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice etc.).

4.26. Cu excepția suporturilor de flori, a coliviilor pentru păsări mici și a decorațiilor ușoare pentru sărbători este interzisă amplasarea pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori a unor obiecte care depășesc limita peretelui Apartamentelor/Clădirilor/Teraselor. Montarea suporturilor de flori și a coliviilor se va face astfel încât să se evite producerea oricărui accident sau prejudiciu estetic.

4.27. Este categoric interzisă închiderea balcoanelor/teraselor cu tâmplărie de orice natură. Este interzisă categoric orice modificare a împrejurimilor Terenului deținut în folosință exclusivă.

4.28. Pe întreg perimetrul comun Complexului Rezidențial - Residenz - Cartierul German este interzisă organizarea sau desfășurarea de activități de propagandă politică sau prozelitism religios sau de altă natură.

4.29. Proprietarii/Rezidenții vor parca autovehiculele exclusiv pe Locurile de parcare, fiind interzisă staționarea autovehiculelor în afara acestor spații. Această regulă este valabilă și pentru Vizitatori, Proprietarul/Rezidentul vizitat fiind răspunzător pentru respectarea acestor reguli.

4.30. Este interzis accesul auto în afara Căilor și rampelor de acces ori staționarea sau parcarea bicicletelor, autovehiculelor sau a oricărui alt mijloc de transport în afara Locurilor de Parcare sau locurilor special amenajate.

4.31. Viteza maximă admisă pentru circulația autovehiculelor în cadrul Ansamblului Rezidențial este de 15 km/h. În incinta complexului rezidențial se aplică regulamentul de circulație pe drumurile publice, semnalizările de circulație fiind făcute prin grija Asociației de proprietari.

4.32. Parcarea autovehiculelor în Locurile de parcare se va face utilizând Căile de Acces și/sau rampele de acces, iar Proprietarii/Rezidenții și Vizitatorii 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 Căilor și/sau rampelor de acces sau a intrărilor în/spre Locurile de parcare. Este interzisă de asemenea amplasarea garajelor închise de orice natură pe Locurile de parcare din exterior (supraterane) sau împrejmuirea locurilor de parcare subterane.

4.33. Dacă se vor observa nereguli sau emisii de gaze, zgomote, etc., la cererea Administratorului, Proprietarul/Rezidentul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Român (sau autoritatea competentă) care să ateste că autovehiculul respectă normele privind emisiile poluante, în caz contrar accesul autovehiculului în cadrul Complexului Rezidențial va fi restricționat.

4.34. În perimetrul Complexului Rezidențial este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în Spațiile comune. Orice petrecere de familie va fi organizată cu aprobarea Proprietarilor/Rezidenților cu care se învecinează organizatorul (pe orizontală și verticală) și se va desfășura astfel încât să nu stânjenească în nici un fel liniștea și siguranța acestora.

4.35. Orice Proprietar răspunde față de ceilalți Proprietari/Rezidenți pentru orice încălcare a Regulamentului de coproprietate săvârșită personal sau de orice terț care folosește sub orice titlu Locuința/Imobilul său.

4.36. Respectarea regulilor de conviețuire este obligatorie pentru fiecare dintre Proprietarii/Rezidenții/Vizitatorii Complexului Rezidențial - Residenz - Cartierul German, pentru succesorii legali sau convenționali ai acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează Imobilele, Apartamentele și/sau Spațiile Comune ori părți din acestea, indiferent de titlul în baza căruia le ocupă Apartamentele (chiriași, comodatari, tolerați, vizitatori, etc.) sau de durata șederii lor în Complexul Rezidențial.

4.37. Fiecare dintre Proprietari se va îngriji de Imobilul Proprietatea sa exclusivă sau deținută în folosință exclusivă, în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Proprietari/Rezidenți, Administratorului, Asociației, terților sau oricarui bun, mobil sau imobil. Răspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevăzută în Codul Civil Român, va fi pe deplin aplicabilă, iar Proprietarul nu va putea invoca neutilizarea proprietății exclusive ca un caz de exonerare de răspundere.

4.38. Nu este permisă nici o acțiune/inacțiune care ar putea constitui sursa de neplăceri pentru ceilalți Proprietari/Locatari ori care interferează cu posesia în liniste și cu utilizarea corespunzătoare a proprietății de către aceștia, cu excepția reparațiilor care se impun cu urgență pentru evitarea producerii altor pagube.

4.39. În cazul în care, în oricare parte din Spațiile Comune se înregistrează o deteriorare, Proprietarii vor proceda de îndată la remedierea stricăciunilor, având dreptul de a obține despăgubiri de la cei vinovați care raspund solidar, fără ca lucrările de reparații să fie condiționate de recuperarea prejudiciului de la cei vinovați.

4.40. Proprietarii nu vor utiliza Apartamentele pentru a derula afaceri comerciale și/sau activități non profit ori pentru a exercita profesiuni independente și nu vor deschide în Apartamente sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice și/sau profesiuni liberale decât cu acordul scris prealabil al Asociației și, în mod obligatoriu, cu

aprobarea proprietarilor cu care se învecinează pe orizontală și pe verticală, indiferent dacă Proprietarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al Asociației.

Obligația prevăzută aici va fi transmisă întocmai de Proprietar și va fi respectată de către toate persoanele care dobândesc în orice mod (vânzare, schimb, donație, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor, succesiune etc.) dreptul de a utiliza Imobilul.

4.41. Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Proprietarii nu vor reamenaja Apartamentul decât cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data efectuării acestora (după caz, în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente) și, în orice caz, nu vor efectua nici un fel de lucrări în cazul în care acestea ar contraveni normelor legale ori ar putea afecta siguranța și/sau estetica Clădirii și/sau a blocului sau ar conduce la pierderea garanției acordate de constructor pentru întreaga clădire.

4.42. Orice prejudiciu provocat oricărei persoane sau oricărui bun, indiferent de proprietar sau posesor, ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.

4.43. Lucrările de întreținere și amenajare a Imobilelor, terenurilor exclusive, Apartamentelor și Boxelor se vor face cu personal calificat și în strictă concordanță cu prevederile legale.

4.44. Este interzisă vopsirea pereților exteriori ai Blocurilor în altă culoare decât cea existentă precum și aplicarea unui material care distonează cu cel existent pe pereții învecinați.

4.45. Este interzisă plasarea oricăror materiale promoționale (bannere, mash-uri, reclame luminoase etc) pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori ai Apartamentului.

4.46. Proprietarii Apartamentelor de la parter nu vor desfășura pe terenul deținut în folosință exclusivă nici un fel de activități care i-ar putea afecta pe ceilalți proprietari/locatari din Clădire(i), nu vor depozita/abandona gunoaie, substanțe nocive, nu vor amplasa obiecte care să depășească înălțimea de 1,5 m, nu vor planta copaci care prin creștere ar putea afecta subsolul amplasat sub aceste terenuri sau care ar putea deteriora aspectul, nu vor putea ridica nici un fel de construcție, chiar provizorie, nu vor face foc, gratar, nu vor polua fonic, nu vor afecta în nici un mod existența sau integritatea subsolurilor comune aflate sub terenurile exclusive, etc.

4.47. Locatarii de la etajele superioare nu vor stanjeni în nici un fel pe proprietarii sau locatarii de la parter ori de la etajele inferioare și se vor abține de la orice faptă care ar putea provoca neplăceri acestora. În situația în care se va produce o asemenea faptă, cel din a cărei culpă s-a produs este obligat să repare, curețe, etc., pe cheltuiala sa. Dacă repararea pagubei sau curățirea nu este posibilă sau nu se face în 24 de ore, persoana vinovată va plăti o penalitate de încălcare a Acordului de asociere egală cu contravaloarea a 100 Euro plus valoarea pagubei.

4.48. Nu este permisă păstrarea în perimetrul Complexului Rezidențial, în afara proprietății exclusive, a pieselor și vehiculelor care nu sunt în stare de funcționare corespunzătoare. În tot perimetrul Complexului Rezidențial este interzisă efectuarea de reparații majore la vehiculele motorizate sau spălarea acestora.

4.49. Este interzisă folosirea/ocuparea unui anumit Spațiu Comun în alt scop decât cel prevăzut prin proiectele arhitecturale sau ocuparea permanentă ori mai mult decât este necesar potrivit destinației acestora.

4.50. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune trebuie să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a acestora și să permită accesul persoanelor autorizate și însoțite de reprezentanții Complexului Rezidențial pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune.

4.51. Accesul în Complexul Rezidențial - Residenz - Cartierul German se va face prin două puncte de acces situate în str. Banatului și în strada Pacii. Punctele de acces vor avea barieră și vor fi monitorizate permanent prin contractarea serviciilor de protecție și paza cu firme specializate.

4.52. Asociații cunosc și acceptă asocierea în condițiile în care Investitorul S.C. Parcul Banatului S.R.L. deține proprietatea asupra părților din Complex care nu au fost încă înstrăinate către viitori proprietari: apartamente, terenuri aflate în proprietate comună, cote-părți. Complexul Rezidențial - Residenz - Cartierul German se va organiza ca un teritoriu privat, cu circuit închis și supravegheat, iar investitorul nu va abuza de poziția sa privilegiată ca deținător al majorității repturilor de vot. Prin prezentul Acord de asociere, investitorul Parcul Banatului SRL va hotărî conform voinței majorității proprietarilor, iar în caz de paritate Președintele asociației de proprietari va avea drept de veto.

4.53. Accesul Proprietarilor/Rezidenților/Vizitatorilor se realizează prin cele două puncte de acces. Proprietarii și Rezidenți, respectiv Vizitatori în funcție de zonele unde respectivele persoane au acces, se vor conforma indicațiilor primite din partea serviciului de paza și securitate. La intrarea în complex, vizitatorii vor primi un card/ecuson de vizitator pe care îl vor afișa vizibil în autoturism, iar la ieseire îl vor preda la punctul de acces. În cazul accesului pietonal se vor legitima la intrarea în complex persoanele și se vor înscrie în registrul de intrări ținut la fiecare punct de acces. În registru se va menționa și numele proprietarului/rezidentului vizitat. Cardurile se distribuie/activează/dezactivează de către Administratorul Complexului Rezidențial, personal sau prin persoana fizică sau juridică cu care a încheiat contract de monitorizare a accesului.

4.54. Cardurile pentru Vizitatori pot fi distribuite și de către personalul care asigură paza la punctele de acces, doar pe baza confirmării telefonice a Proprietarului/Rezidentului care introduce Vizitatorul respectiv în incinta Complexului Rezidențial - Residenz - Cartierul German.

4.55. Prezentul acord de asociere se completează cu prevederile Regulamentului de coproprietate pe care membrii asociați se angajează că îl vor respecta întocmai.

4.56. Pe perioada cât S.C. Parcul Banatului S.R.L. deține o cotă mai mare sau egală cu 5% din proprietatea asupra Complexului Rezidențial, asociații sunt de acord ca la înființarea Asociației Proprietarilor din acest ansamblu rezidențial, reprezentanții legali ai S.C. Parcul Banatului S.R.L. sau persoanele desemnate în mod special de către aceasta să îndeplinească funcțiile de Președinte, Vicepreședinte și Trezorier (contabil) al Asociației.

V. Reguli interne

5. Administrare, sanctiuni si reguli interne

5.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea, întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune și a terenului și amenajărilor aflate în folosința comună, de functionarea Complexului Rezidențial în ansamblul său, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-parti proportionale de proprietate, potrivit legii. Asociația poate contracta servicii specializate pentru întreținere,

administrare, curățenie, etc., prin intermediul Administratorului Complexului Rezidențial.

5.2. Nici un proprietar de imobil, apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ori în alte situații.

5.3. Administrarea Complexului Rezidențial se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, ale prezentului Acord de asociere, ale Statutului Asociației de proprietari și ale Regulamentului de coproprietate, precum și cu regulile și regulamentele care se vor adopta prin hotărâre de către adunarea generală a Asociației de proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chirias, vizitator sau ocupant al unui Imobil - apartament ori spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință - se va conforma regulilor prezentului Acord de asociere, Regulamentului de coproprietate, precum și hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal și conform Statutului de către asociația de proprietari, indiferent dacă a fost de acord cu acestea ori nu.

5.5. Nerespectarea acestor prevederi va constitui temeiul acțiunii în justiție a Asociației de proprietari împotriva celui/celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chirias sau alt ocupant al imobilului, apartamentului ori spațiului cu altă destinație decât cea de locuință sau deținător al terenului în folosință exclusivă nu respectă reglementările menționate, Asociația de proprietari îl poate chema în judecată pe proprietarul respectivului imobil sau pe titularul dreptului de folosință, ori pe ambii, după cum hotărăște asociația de proprietari.

5.6. Dacă o hotărâre a adunării generale a Asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia.

5.7. Presedintele asociației și comitetului executiv au dreptul de a reprezenta asociația de proprietari în fața autorităților, instituțiilor statului sau în judecată, împotriva proprietarilor sau în litigii în care asociația a fost acționată de către proprietari ori terți. Fiecare dintre aceștia pot exercita personal dreptul la acțiune sau îl pot transmite în mod legal persoanelor de specialitate: avocați, consilieri juridici, societăților civile de avocați și/sau cabinetelor individuale.

5.8. Pentru orice încălcare a clauzelor Acordului de asociere, pentru care nu este prevăzută în mod expres sancțiunea, persoana responsabilă va plăti către Asociația de proprietari o sancțiune pecuniară egală cu contravaloarea a 100 Euro. În funcție de gravitatea încălcării, Comitetul executiv al Asociației poate stabili prin hotărâre o altă sancțiune, dar nu mai mică decât cea instituită prin prezentul Acord de asociere.

5.9. După dobândirea personalității juridice de către Asociația de proprietari Contractul de administrare și management imobiliar va fi cesionat de către investitorul Parcul Banatului SRL către asociație.

VI. Dispoziții finale

6. Presentul Acord de asociere a fost redactat de noi, partile, si prin semnarea lui ne obligam sa îl respectăm și să-l punem în aplicare întocmai.

7. Acordul de asociere reprezintă voința noastră, a proprietarilor, exprimată în mod liber, iar prin semnarea acestuia sau prin semnarea Declarației de aderare consimțim la constituirea Asociației de proprietari din Complexul Rezidențial - Residenz - Cartierul German.

8. Presentul Acord de asociere se completează cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu Normele Metodologice de aplicare ale acesteia și cu prevederile Regulamentului de coproprietate.

Redactat și semnat în 3 exemplare, toate cu caracter de original, astazi 04.05.2009.

Semnături:

Ap. Nr.	Numele și prenumele	Data	Semnătura
201	S.C. Parcul Banatului reprezentata de Adrian Preda	04.05.2009	
20	S.C.MLD Business Concept reprezentata de Mihai Duran	04.05.2009	
4	Maria Dumitrescu	04.05.2009	



TABEL 1



	BLOC	APARTAMENT		BLOC	APARTAMENT
Parcul Banatului	1	7,13		25	267-274
	4	42,43		26	275-283(A,B)
	5	45,46		27	284-292(A,B)
	7	63,69		28	293-300
	8	71,74,80		29	301-308
	9	84,87,88,89,90		30	309-316
	10	94-98,100-103		31	317-325
	47	105,107,111,113,114, 117,120		32	363-376
	48	122, 125, 128, 131, 133, 134		33	377-390
	11	135, 136, 137, 141, 142		34	326-334
	12	144-147, 150, 151		35	335-348
	13	154, 158, 159		36	349-362
	14	160-163,166,168-170		37	391-404
	15	171-174,178		38	405-418
	16	179-182,184-186		39	419-427
	17	192,196,198,199		40	428-436
	18	200,202,203,205,207,209, 210		41	437-445
	19	211, 213, 214, 217, 219- 221		42	446-454
	20	222, 224, 225, 227, 228, 230-232		43	455-462
	21	233-240		44	463-470
	22	241-249		45	471-478
	23	250-257		46	479-486
	24	258-266 (A,B)			

TABEL 2

PROPRIETAR	BLOC	NR AP.	COTA INDIVIZA
STATE VIOREL	BLOC 1	1	0.14
SC BEAR PROJECTS SRL		10	0.10
HANSEN REAL ESTATE		11	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		12	0.10
BELA BADEA		14	0.16
SC SIRI FUENTES SRL		2	0.10
ZAMFIRESCU ADRIAN		3	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		6	0.10
BIANCA RALUCA OZUNU		8	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		9	0.10
SC AUDIO-VIDEO PROIECT SRL	BLOC 10	92	0.14
ARGESEANU CARMEN SI BOGDAN		93	0.10
CARMEN VASILESCU		99	0.10
CHIVA PETRONEL	BLOC 2	15	0.14
SC SIRI FUENTES SRL		16	0.10
SC DAN SPORT MANAGEMENT SRL		17	0.10
MIHAI DUMITRU		18	0.14
SC PREMIUM IMPORT-EXPORT SRL		19	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		21	0.14
ANDREI ALEX CRISTIAN		23	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		24	0.14
CIUBREAG CRISTINA		25	0.10
BELA BADEA		26	0.10
MANDRU IULIA	BLOC 3	28	0.10
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		29	0.15
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		30	0.14
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		31	0.16
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		32	0.14
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		33	0.16
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		34	0.14
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		35	0.16
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL	BLOC 4	36	0.14
PETRE MIHAELA si MIHAI		38	0.14
CATALIN STANCIU		39	0.16
STEFAN OVIDIU & LEVANTICA		40	0.14
MUNTEAN CORNELIA & MIHAI		41	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL	BLOC 47	44	0.14
SC SIRI FUENTES SRL		106	0.10
SC CRISTIAN PRODEXIM SRL		109	0.10
MARIAN CHELARU		110	0.16
DOBRE RADU-DUMITRU		112	0.10
BADITOIU IOAN-CRISTIAN		115	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		116	0.16
PFA MIRELA APOSTOL		118	0.10
CARMEN BOLOCAN		119	0.16
IVONA MATURA		108	0.14
DINCA NINA	BLOC	123	0.10

ALBU CALIN SI DIANA	48	124	0.16
SC A&A CONSULTING GROUP SRL		126	0.10
APOSTOL DANIEL		127	0.16
MIHAELA PURENDEA		129	0.10
SC BEAR PROJECTS SRL		130	0.16
MANESCU COSTINEL-CORNELIU	BLOC 5	47	0.16
MARIUS STANCU		48	0.14
SC BEAR PROJECTS SRL		49	0.16
SC BEAR PROJECTS SRL		50	0.14
MANESCU COSTINEL-CORNELIU		51	0.16
SC BEAR PROJECTS SRL		52	0.14
CORTI SERGIO		53	0.10
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL	BLOC 6	54	0.10
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		55	0.14
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		56	0.16
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		57	0.14
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		58	0.16
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		59	0.14
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		60	0.10
SC TALIA DEVELOPMENT ONE SRL		61	0.14
IONESCU IOANA SI ION	BLOC 7	62	0.16
SC ECONOM SRL		64	0.10
ANDREI STEFAN		65	0.14
SC PARTENERI INVEST CONSULT SRL		66	0.16
SC BEAR PROJECTS SRL		67	0.14
IOVAN MARIUS		68	0.16
SC BEAR PROJECTS SRL	BLOC 8	79	0.14
SC STADUM INVEST SRL		71	0.14
GHEORGHE SILVIU		72	0.16
SC IOWATERMARK STUDIO SRL		73	0.14
MARINESCU CRISTINA SIMONA		75	0.14
MATEI RICHARD		76	0.16
SC BEAR PROJECTS SRL		78	0.15
HUMULESCU	BLOC 9	81	0.14
SC RP MEDIA PRODUCTION SRL		82	0.10
RUSU MIRCEA & ELENA		85	0.10
COADA DELIA		86	0.16
GHEORGHIIU GEORGIAN		91	0.16
GHITA ALEXANDRU-COSMIN	BLOC 11	139	0.16
UZUM MIHAELA	BLOC 12	140	0.14
NICOLESCU MIHAI	BLOC 12	148	0.10
VOICULESCU EMIL		149	0.10
MANOLACHE SI GHITA	BLOC 13	152	0.14
MANOLACHE SI GHITA		155	0.16
CONSTANDA VLAD-ANDREI		156	0.14
DURAN MIHAI DURAN VALENTIN		157	0.10
CALCAN BOGDANEL	BLOC 14	164	0.14
SORIN IORDAN		165	0.14
PAVEL GEORGE-LUCIAN		167	0.10
PEPTENARU	BLOC 15	176	0.14
JUSTIN IACOB		177	0.14

GHEORGHITA CORNELIA ELENA	BLOC 16	183	0.10
BOLOGA ALEXANDRU	BLOC 17	187	0.15
AVRAM CONSTANTIN DANIEL		188	0.14
GHEORGHIIU FLORINA		191	0.10
LAZAR RODICA-GEORGETA		193	0.10
POPESCU DANA TEODORA		194	0.10
MARINESCU NICOLAE RAZVAN		195	0.10
TIGANOIU	BLOC 19	216	0.10
MIHAELA PETRE	BLOC 20	226	0.16
SC ARENA SRL		229	0.10.
RP MEDIA PRODUCTION SRL	BOCI 18	208	0.12
TOTAL			13.94



ANEXA NR. 2



La ACORDUL DE ASOCIERE AL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI „REZIDENZ – CARTIERUL GERMAN”

Lista proprietarilor - Membri asociați:

Ap. Nr.	Numele și prenumele	Date personale CI / CNP	Cota parte indiviza
Conform Tabel 1	S.C. Parcul Banatului reprezentata de Adrian Preda	CI - SZ nr. 014064 CNP - 1760209216208	85,76 %
20	SC MLD Business Concept reprezentata de Mihai Duran	CI - IF nr. 208421 CNP - 1690220410016	0,16 %
4	Maria Dumitrescu	CI - IF nr. 211243 CNP - 2650206400478	0,14 %
Conform Tabel 2	Alti proprietari		13,94%
		TOTAL	100%