

Regulamentul de Ordine Interioară al

Asociației de Proprietari „REZIDENZ – CARTIERUL GERMAN”

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

(1) Prezentul regulament reprezintă documentul de ordine interioară al Asociației de Proprietari REZIDENZ – CARTIERUL GERMAN cu sediul în Chitila, Șos. Banatului nr. 14, jud. Ilfov, denumită în continuare asociație de proprietari, care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a condominiului, aplicabile proprietarilor/locatarilor/ angajaților apartamentelor și spațiilor comerciale din cadrul acestuia.

(2) În aplicarea prezentului regulament, organele asociației de proprietari și proprietarii/locatarii din condominiu vor ține cont de următoarele principii:

- a) principiul egalității în drepturi și obligații, în condițiile legii, indiferent de statutul social;
- b) principiul tratamentului egal, al egalității între proprietari / locatari și al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;
- c) principiul colaborării pentru apărarea drepturilor și a intereselor comune ce derivă din dreptul de proprietate comună indiviză;
- d) principiul asumării și respectării hotărârilor și deciziilor luate în cadrul organelor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;
- e) principiul transparenței totale în ceea ce privește acțiunile sau inacțiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;
- f) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul asociației de proprietari și din cadrul condominiului;
- g) principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre proprietarii din condominiu.

Art. 2

(1) Prezentul regulament conține regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari.

(2) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018.

(3) Dispozițiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și nu derogă de la acestea.

Art. 3 Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a menține gradul de confort și calitate existente în Complexul Rezidențial la data inaugurării acestuia, asigurării liniștii și siguranței fiecărui proprietar/locatar/chiriaș/tolerat etc. sau oricărei persoane care utilizează sau își desfașoară activitatea în Complexul Rezidențial.

Art. 4 Regulamentul va fi obligatoriu pentru fiecare dintre Proprietarii/Locatarii Apartamentelor din Complexul Rezidențial, pentru succesorii legali sau convenționali ai acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează Apartamentele și/sau Spațiile Comune ori părți din acestea, indiferent de titlul în baza căruia acestea ocupă Apartamentele (chiriași, comodatari, tolerați etc.) sau de durata șederii lor în Complexul Rezidențial.

Art. 5 Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

Art. 6

(1) Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligați să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

(3) Neconformarea membrilor familiei proprietarilor, chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul la obligațiile prevăzute de Regulament va antrena răspunderea patrimonială a acestor persoane pentru prejudiciul creat, în solidar cu proprietarii imobilului respectiv.

Art. 7 Toate obligațiile prevăzute în acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobânditorilor proprietarilor, fie aceștia cu titlu universal sau particular. Prin subdobânditor se înțelege orice persoană care dobândește, cu titlu oneros sau gratuit, prin acte între vii sau acte pentru cauză de moarte (succesiune legală și testamentară), drepturi în virtutea cărora poate utiliza, în tot sau în parte, o Proprietate Exclusivă sau părți din Spațiile Comune, proprietarii fiind obligați să comunice subdobânditorilor prezentul Regulament și să înscrie în documentul translativ de proprietate obligația respectării acestuia.

Art. 8 Prezentul regulament al condominiului a fost revizuit de Comitetul Executiv, a fost dezbătut și adoptat în adunarea generală a asociației de proprietari din data de 29.03.2025, cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 și va fi adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

Art. 9 Alături de termenii definiți în cuprinsul acestui Regulament, termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

“Asociația” reprezintă forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor din Complexul Rezidențial, cu personalitate juridică, non-profit, înființată în condițiile prevăzute de lege;

“Apartamentul” reprezintă unitatea locativă achiziționată de către Proprietari, alcătuită din camere, balcoane/terase, teren în proprietate exclusivă (în cazul proprietarilor de la parter), potrivit Titlului;

“Administratorul” persoana fizică sau juridică care va furniza servicii de administrare și management în cadrul întregului Complex Rezidențial, persoana fizică/juridică, desemnată de asociația de proprietari;

“Autorizația de Construcție” reprezintă autorizația nr. 84 emisă, potrivit Legii nr. 50/1991, la data de 04.08.2006, de către Primăria Localității Chitila, Județul Ilfov în baza căreia sunt edificate construcțiile pe o parte din Teren;

“Cale de Acces” reprezintă drumurile și aleile de acces în Complexul Rezidențial existente pe Teren potrivit planurilor arhitecturale ale Complexului Rezidențial, inclusiv cele către fiecare Clădire;

“Clădire” reprezintă oricare dintre cele 48 de blocuri, astfel cum acestea sunt descrise în planurile arhitecturale ce au stat la baza emiterii autorizației de construcție;

“Contractul de Administrare” reprezintă contractul pe care Administratorul l-a încheiat cu asociația de proprietari, având ca obiect servicii de administrare și management imobiliar și financiar;

“Cota de Proprietate” reprezintă cota procentuală deținută de fiecare Proprietar din Spațiile Comune ale Clădirii în care se află apartamentul său potrivit Titlului și cota procentuală deținută de fiecare proprietar din suprafața de teren aferentă unei Clădiri;

“Cota de Proprietate Generală” reprezintă cota procentuală deținută de fiecare Proprietar din Spațiile Comune Generale, potrivit Titlului;

“Data Inaugurării” reprezintă data la care toate Clădirile vor fi finalizate și toate Imobilele contractate vor fi fost predate Proprietarilor;

“Imobil” reprezintă Apartamentul, Locul/Locurile de Parcare, Boxa, teren proprietate exclusivă (după caz), împreună cu cotele-părți indivize aferente și corespunzătoare Apartamentului și Locului(lor) de parcare din spațiile care prin natura și/sau destinația lor sunt în proprietatea comună și forțată a Proprietarilor de Apartamente dintr-o Clădire și din Complexul Rezidențial;

“Loc(urile) de Parcare” reprezintă locul/locurile individual(e) de parcare deținut(e) de un Proprietar;

“Proprietatea Exclusivă” reprezintă Apartamentul, Locul/Locurile de Parcare, Boxa, teren proprietate exclusivă (după caz), aparținând în exclusivitate fiecăruia dintre Proprietari;

“Proprietar” persoana fizică sau juridică care a dobândit un Apartament și/sau Boxă, și/sau un Loc(uri) de parcare, Teren proprietate exclusivă (după caz) și/sau un Spațiu comercial în temeiul unui act juridic translativ de proprietate;

“Spațiu Comercial” reprezintă unitățile cu profil comercial aflate la parterul Clădirilor; “Spații Comune” reprezintă Spațiile Comune Generale și Spațiile Comune din Clădire și Spațiile comune parcarilor subterane;

“Spațiile Comune din Clădire sau mai multe Clădiri” reprezintă acele părți și dependențe comune din cadrul Clădirii (sau după caz mai multor Clădiri) care, prin funcționalitatea lor, folosesc tuturor deținătorilor de apartamente în cadrul Clădirii și numai acestora și care, prin natura și destinația lor, vor constitui proprietatea comună, forțată și perpetuă, a tuturor deținătorilor de apartamente din Clădirea respectivă: conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, termoficare, energie electrică, casa scării, terasă/acoperiș, ascensorul, centrala termică proprie, spațiul pentru depozitarea gunoierului menajer, structura de rezistență, fațade și altele asemenea, precum și terenul aferent unei Clădiri și terenul pe care este situat o Clădire;

“Spații comune Parcarilor de la subsol” reprezintă acele părți și dependențe, căi de acces care sunt destinate folosirii în comun de către proprietarii de locuri de parcare din subsoluri;

“Spațiile Comune Generale” reprezintă Căile și aleile de acces în Complexul Rezidențial și la fiecare dintre blocurile din Complexul Rezidențial, precum și terenul care are destinația de spațiu de agrement;

“Statut” reprezintă statutul Asociației de proprietari și conține prevederile relative la modul de constituire, la obiect, membri, patrimoniu, structura organizatorică, management, drepturile și obligațiile proprietarilor, modul de dizolvare al asociației;

“Teren aferent unei Clădiri” reprezintă terenul aferent unui bloc, exceptând suprafețele de teren aflate în proprietate exclusivă a proprietarilor apartamentelor de la parter;

“Teren” reprezintă suprafața de teren pe care este edificat Complexul Rezidențial; “Teren în proprietate exclusivă” reprezintă terenul aflat în proprietatea exclusivă a proprietarilor de apartamente de la parterul blocurilor din Complexul Rezidențial;

“Titlu” reprezintă actul juridic bilateral încheiat în formă autentică prin care părțile au transmis dreptul de proprietate asupra fiecăruia dintre Imobile.

Observatie: din vechiul regulament au fost eliminate articolele 10-13 din secțiunea DESCRIEREA COMPLEXULUI REZIDENTIAL.

CAPITOLUL II - FOLOSINTA PROPRIETATII INDIVIDUALE SI A PARTILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI

REGULI GENERALE

Art. 14 Fiecare proprietar/locatar poate folosi, în condițiile legii și acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

Art. 15 Fiecare proprietar/locatar poate exercita folosința bunurilor comune, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți proprietari în condiții normale.

Art. 16 Proprietarii din condominiu au obligația de a menține și întreține curățenia proprietății comune, să protejeze și să mențină aspectul și integritatea clădirii.

Art. 17 Fiecare dintre Proprietari se va îngriji de Proprietatea Exclusivă în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Proprietari, 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.

Observatie : art 18 a fost modificat in sensul detalierii tipurilor de deseuri pe care prestatorul de salubritate nu le ridica si pe care proprietarii si utilizatorii apartamentelor si spatiilor comerciale sunt obligati sa le evacueze din condominiu pe cheltuiala proprie.

Art. 18

(a) Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea, abandonarea în cadrul Complexului Rezidențial (inclusiv pe Proprietatea exclusivă) a unor substanțe chimice, a explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în primejdie viața și/sau integritatea Proprietarilor și/sau integritatea Complexului Rezidențial.

(b) Este strict interzisă abandonarea în cadrul Complexului Rezidențial, inclusiv pe platformele de colectare gunoi a:

- anvelopelor și acumulatorilor auto
- mobilierului vechi, oglinzilor, saltelelor, somierelor
- deșeurilor electrice, a obiectelor electronice și electrocasnice
- obiectelor sanitare (wc-uri, cazi, lavoare)
- deșeurilor rezultate din renovări (parchet, materiale de construcții, uși, ferestre)

- deseurilor rezultate în urma activității agenților comerciali (ambalaje contaminate, ulei, alte substanțe și deseuri, pentru care aceștia au obligația de a încheia contract de preluare cu firme autorizate)

(c) În caz contrar, Asociația/Administratorul vor lua imediat măsurile necesare pentru înlăturarea/distrugerea acestor substanțe, deșeuri, materiale, obiecte, îndepărtarea/distrugerea făcându-se pe răspunderea și cheltuiala proprietarului în culpă.

(d) Operatorii comerciali care desfășoară activități tip restaurant sau fastfood sunt obligați:

- să monteze un sistem de evacuare a mirosurilor, până la nivelul terasei clădirii, în condițiile stabilite și cu acordul asociației de proprietari.
- să monteze la toate chiuvetele din spațiile folosite pentru producție, separatoare de grăsimi

Art. 19 Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special construite sau amenajate în acest scop.

Art. 20 Este interzisă arderea deșeurilor în perimetrul Complexului Rezidențial și orice foc deschis în întreg Complexul Rezidențial, cu excepția reparațiilor sau întreținerilor curente efectuate de persoanele autorizate.

Art. 21

(1) Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniștii proprietarilor/locatarilor din condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) Este interzisă tulburarea liniștii proprietarilor/locatarilor din condominiu între orele 22:00 – 08:00, 13:00 – 14:00, conform 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, precum și în intervalul 14:00 – 17:00, de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

Art. 22 Este interzisă (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice etc.).

Art. 23 În cazul în care, oricare parte din Spațiile Comune este deteriorată, Proprietarii vor proceda de îndată la remedierea stricăciunilor, având dreptul de a obține despăgubiri de la cei vinovați care răspund solidar, fără ca lucrările de reparații să fie condiționate de recuperarea prejudiciului de la cei vinovați.

Art. 24 Fiecare Proprietar va suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Proprietății Exclusive.

DESTINAȚIA, MODIFICAREA ȘI AMENAJAREA APARTAMENTELOR SI A BOXELOR

Art. 25 Funcțiunea exclusivă a fiecărui Apartament este aceea de spațiu de locuit iar a Boxelor, de depozitare.

Art. 26 În măsura în care Imobilul a fost achiziționat de către o persoană juridică, Apartamentul va fi tratat ca un activ, fără ca dobânditorul să poată desfășura activități în Apartament.

Art. 27 Proprietarii nu vor utiliza Apartamentele sau Boxele pentru a derula afaceri comerciale și/sau activități non profit ori pentru a exercita profesii independente și nu vor deschide în Apartamente sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice și/sau profesii libere 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.

Art. 28 Obligația prevăzută la Art. 27 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.

Art. 29 Proprietarii din condominiu pot efectua, în cadrul proprietății individuale, lucrări de modificare și modernizare a proprietății, cu condiția ca acestea să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, esteticii exterioare a imobilului/condominiu, proiectului inițial al imobilului, instalațiilor sanitare ale condominiului, să nu deterioreze sau să afecteze proprietățile individuale sau pe cele comune, și să nu încalce drepturile de folosință ale celorlalți proprietari, conform proiectului clădirii.

Proprietarii și alți utilizatori ai apartamentelor nu vor efectua operațiuni (precum tencuire, zugrăvire, vopsire sau decorare de orice fel) care pot modifica sau afecta aspectul exterior/interior al Blocului. Aceștia trebuie să refacă, culoarea, caracteristicile sau aspectele exterioare ale blocului în cazul în care reparațiile la propriile apartamente au modificat în orice fel aspectul exterior al blocului respectiv.

Proprietarii și alți utilizatori ai Boxelor nu vor închide cu ferestre termopan sau alte materiale gurile prevăzute pentru ventilație și defumare, nu vor plasa peretii cu alte materiale (rigips, osb, polycarbonat).

Art. 30 Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii.

Art. 31 Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care Proprietatea exclusivă ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare și întreținere se vor face în orice zi a săptămânii, mai puțin duminica și între orele 13,00 – 17,00 și 22,00 – 08,00

Art. 32 Lucrările de întreținere și amenajare ale Apartamentelor și Boxelor se vor face cu personal calificat și în strictă concordanță cu prevederile legale. Proprietarul spațiului supus renovării este responsabil de evacuarea din complex a deșeurilor de materiale de construcții și mobilier rezultate.

Art. 33 Este interzisă vopsirea pereților exteriori ai Apartamentelor în altă culoare decât cea existentă precum și aplicarea unui material care distonează cu cel existent pe pereții învecinați.

Art. 34 Este interzis Proprietarului/Locatarului să monteze sârme sau stâlpi pentru uscarea rufelor, în afara Proprietății exclusive sau în oricare dintre Spațiile Comune.

Art. 35 Nu sunt permise ca amenajări ale ferestrelor Apartamentului, ziare, folii de aluminiu, hârtie sau alte genuri asemănătoare de amenajări temporare, cu excepția unei perioade de maxim o săptămână, fie după o mutare a unui Proprietar/Locatar în locuință, fie când amenajările ferestrelor sunt curățate sau reparate.

Art. 36 Bunurile personale nu vor fi lăsate pe timpul nopții și/sau pe timpul zilei în afara Proprietății Exclusive.

Art. 37 Cu excepția suporturilor de flori, a coliviilor și a ornamentelor de sărbători este interzisă amplasarea pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori a unor obiecte care depășesc limita peretelui Apartamentului sau au o greutate mare. Este interzisă, de asemenea, închiderea balcoanelor/teraselor cu tâmplărie de orice natură. Montarea suporturilor de flori, coliviilor și ornamentelor ușoare se va face astfel încât să se evite producerea oricărui accident.

Art. 38 Proprietarii/locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia pe spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

În particular, este interzis accesul în interiorul Complexului Rezidențial sau în Spațiile Comune a animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este recunoscută ca violentă fără botniță și fără a fi ținută în zgardă și lesă sau ham de către proprietar ori de către deținătorul temporar). Proprietarii / deținătorii unor astfel de animale cunoscute ca fiind periculoase au obligația să respecte normele legale în vigoare, aplicabile în această materie.

Este interzisă creșterea, deținerea sau accesul în interiorul Complexului Rezidențial sau în Spațiile Comune a animalelor veninoase sau incontrolabile, păsări sălbatice, precum și a animalelor placestice destinate consumului (găini, iepuri etc).

Este interzis orice act de violență asupra animalelor, inclusiv sacrificarea acestora pentru sărbătorile religioase.

Observatie : articolele 39 si 40 au fost modificate in sensul clarificarii si reglementarii obligatiilor pe care le au detinatorii de animale de companie.

Articol 39: Reguli si obligatii privind animalele de companie

(1) Detinerea unui animal de companie in apartament, caine sau pisica, este permisa in conditiile respectarii HCL nr 79 din 21.08.2015 pentru aprobarea regulamentului privind cresterea si detinerea animalelor domestice si a pasarilor de curte in orasul Chitila, respectiv articolul nr 3 pe care il reproducem: “ Cetătenii care locuiesc în blocuri cu apartamente pot crește și întreține câini și pisici, numai cu acordul scris al tuturor celorlalți locatari sau proprietari de pe scara blocului, semnat și stampilat de președintele asociației de proprietari sau locatari. În momentul cererii acordului scris, deținătorul este obligat să prezinte colocatarilor carnetul de sănătate al animalului.

În mod obligatoriu, deținătorii de animale vor lua măsuri ca acestea să nu murdărească și să nu deterioreze spațiile de folosință comună (holuri, scări, spații verzi). În caz contrar, vor fi obligați să efectueze curățenie, dezinfectare, refacerea spațiilor deteriorate și plata daunelor, la solicitarea asociației de proprietari.”

(2) Numai animalele de companie declarate ca nefiind periculoase sunt permise în Complexul Rezidențial, cu condiția să aibă carnet de sănătate eliberat și vizat de un medic veterinar, conform legislației în vigoare.

(3) Se interzice ținerea animalelor de companie în afara apartamentului fără ca un Proprietar/Locatar sau orice persoană care utilizează sau își desfășoară activitatea în Complexul Rezidențial să fie prezent.

(5) In curtile de la parter este strict interzisa montarea custilor pentru caini. Proprietarii care locuiesc la parter au aceleasi obligati precum restul proprietarilor, respectiv de a tine cainii in apartament.

(4) Orice câine trebuie să fie plimbat sau ținut în lesă atunci când se află în afara apartamentului, iar curățarea imediată a murdăriei lăsate de animalul de companie este obligatorie în orice zonă a complexului.

(5) Proprietarii de pisici care își lasă animalele libere au obligația de a declara acest lucru asociației de proprietari și de a-și echipa animalul cu o zgardă cu placuta de identificare pe care să fie trecut numărul de telefon al proprietarului sau numărul apartamentului.

(6) Prezentul regulament se aplica tuturor chirasilor si vizitatorilor din Complexul Rezidential.

(7) Este strict interzisa lasarea si alimentarea recipientelor cu hrana pentru caini, pisici sau porumbei, pe spatiile comune.

Articol 40: Răspunderea pentru daunele cauzate de animalele de companie

(1) În situația în care proprietarul care deține paza juridică a animalului de companie nu se conformează voluntar sau la cererea asociației de proprietari nu readuce la starea inițială, curată, dezinfectează, spațiile comune deteriorate de animalul sau de companie, asociația de proprietari va face toate demersurile pe cheltuială proprie. Ulterior, costurile vor fi recuperate de la proprietarul în culpă prin includerea lor în lista de întreținere.

(2) Proprietarii din complexul rezidențial poartă răspunderea juridică pentru chirișii și pentru vizitatorii pe care-i găzduiesc.

(3) Nerespectarea de către proprietari a oricărei reguli sau obligații prevăzute la articolul 39 conferă asociației de proprietari dreptul de a solicita îndepărtarea imediată și definitivă a animalului de companie deținut de aceștia în incinta complexului rezidențial.

(4) Proprietarii care declară că lasă pisicile libere pe spațiile comune, vor plăti o taxă lunară de curățenie a cărei valoare va fi stabilită de către comitetul executiv și vor avea obligația să scoată animalul în exteriorul clădirii.

(5) Dacă o pisică este fotografiată pe proprietățile comune sau individuale (curți) și în urma verificării datelor de identificare de pe zgardă se constată că nu a fost declarată, proprietarului acesteia îi va fi imputată taxa de curățenie începând cu luna calendaristică în curs.

(6) Pisicile ce nu poartă zgardă de identificare, aflate pe spațiile comune, vor fi considerate fără stăpân și asociația poate face demersurile necesare pentru prinderea și evacuarea lor.

(7) În cazul în care se constată nerespectarea regulilor și obligațiilor stabilite la articolul 39, asociația de proprietari va emite o notificare oficială către proprietarul în cauză, informându-l despre încălcarea constatată și acordându-i un termen limită pentru remedierea situației. Notificarea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, inclusiv prin e-mail, dacă este disponibil, pentru a asigura o comunicare eficientă.

(8) Dacă, după expirarea termenului acordat, proprietarul nu ia măsurile necesare pentru conformare, asociația de proprietari va avea dreptul să inițieze proceduri legale împotriva acestuia, acționând în instanță pentru a solicita îndepărtarea animalului de companie și pentru a recupera eventualele prejudicii cauzate de nerespectarea reglementărilor.

Art. 41 Este interzisă plasarea oricăror materiale promoționale (bannere, mash-uri, reclame luminoase etc) pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori ai Apartamentului

Art. 42 Proprietarii Apartamentelor de la parter, care au în proprietate exclusivă o suprafață de teren, nu vor desfașura pe acest teren nici un fel de activități care i-ar putea afecta pe ceilalți proprietari/locatari din Clădire(i), nu vor depozita/abandona gunoaie, substanțe nocive sau care ar putea deteriora aspectul Clădirii, terenului aferent sau Complexului Rezidențial, nu vor putea ridica nici un fel de construcție, chiar provizorie, nu vor face foc, grătar, nu vor polua fonic, etc. Gardurile care se vor construi în jurul acestor suprafețe de teren au în vedere asigurarea armoniei arhitectonice a Complexului Rezidențial. De asemenea, vor permite accesul neîngradit al echipelor de specialitate pe terenul proprietate exclusivă în vederea remedierii oricăror probleme apărute la subsolul blocurilor sau în parcare subterană, inclusiv la spațiile de ventilație, grilajele aflate pe acest teren și executării lucrărilor aferente, cu avizul prealabil al Administratorului / Asociației Complexului Rezidențial. Lucrările vor fi supravegheate / monitorizate de Administrator sau de o persoană desemnată de acesta.

Este interzis tuturor Proprietarilor/locatarilor Complexului Rezidențial să facă foc deschis, gratar sau alte asemenea activități atât în proprietatea exclusivă, cât și în incinta Complexului Rezidențial.

Art. 43 Locatarii de la etajele superioare nu vor stânjeni în nici un fel pe proprietarii terenurilor de la parter ori pe locatarii 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 cărui culpă s-a produs este obligat să repare, curețe, etc., pe cheltuiala sa.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

Art. 44 În cadrul Complexului Rezidențial, la parterul Clădirilor se vor amenaja spații cu destinație comercială.

Art. 45 Spațiile Comerciale vor avea orar de funcționare între orele 08:00 – 21:00.

Art. 46 Cu acordul expres al Asociației și Proprietarilor învecinați pe orizontală și verticală, se vor putea stabili alte orare de funcționare. Pentru activități care poluează fonic, posesorii acestor spații vor lua măsuri de izolare.

Art. 47 În cadrul Complexului Rezidențial se interzice parcare sau păstrarea pe timpul nopții ori pentru mai mult de 4 ore în timpul zilei a vehiculelor comerciale și a altor vehicule cu altă destinație decât transportul de persoane. Prevederea nu se va aplica la parcare temporară a vehiculelor comerciale care efectuează livrări.

UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE ȘI REGULI PRIVIND AUTOVEHICULELE

Observatie : articolul 48 a fost modificat în sensul de detalia și reglementa staționarea și parcare a autovehiculelor în incinta condominiului Rezidenz.

Art. 48

- (1) **Regulile privind utilizarea locurilor de parcare și a spațiului comun, au în vedere respectarea dreptului de folosire a locurilor de parcare proprietate individuală și circulația în condiții de siguranță a vehiculelor și a pietonilor.**
- (2) Proprietarii / locatarii sunt obligați să parcheze autovehiculele exclusiv în locurile de parcare pe care le au în proprietate sau pe cele închiriate de la alți proprietari. Staționarea autovehiculelor în afara acestor spații este strict interzisă.
- (3) În Complexul Rezidențial Cartierul German, nu există locuri de parcare dedicate vizitatorilor sau amenajate pentru acest scop. Vizitatorii, chiriasii sau prestatorii de servicii sunt obligați să parcheze exclusiv pe locurile de parcare ale proprietarilor sau locatarilor pe care îi vizitează. Proprietarul sau locatarul vizitat are obligația de a pune la dispoziția vizitatorului un loc de parcare și este responsabil pentru respectarea acestei reguli.
- (4) În situații excepționale este permisă staționarea vehiculelor în afara locurilor de parcare, exclusiv pe partea carosabilă, cu scopul de a ajuta la transportul persoanelor greu deplasabile, aprovizionării, descărcării de bagaje și marfă sau a intervențiilor pentru servicii în următoarele condiții:
 - (a) Vehiculul va avea în interior, așezat la vedere, numărul de telefon al șoferului, nu va fi parcat paralel cu alt vehicul și nu va bloca accesul către un loc de parcare.
 - (b) Vehiculul nu va fi parcat pentru o durată mai mare de 60 minute, scopul acestei reguli fiind acela de a permite unui număr cât mai mare de utilizatori să folosească spațiul comun respectiv și de a nu îngreuna deplasarea vehiculelor și pietonilor în complexul rezidențial
 - (c) Dacă durata în care un vehicul este parcat pe spațiul comun depășește 60 de minute, proprietarul în răspunderea căruia se află vehiculul va achita către asociația de proprietari un tarif de parcare.
 - (d) Valoarea tarifului de parcare va fi stabilită de comitetul executiv, va fi comunicată proprietarilor și va fi afișată în spațiile de parcare
 - (e) Tariful de parcare va fi achitat de către proprietarul în răspunderea căruia se află vizitatorul, chiriasul sau prestatorul de servicii.
 - (f) În termen de 72 de ore de la eveniment, asociația de proprietari va informa proprietarul prin email sau scrisoare recomandată, despre eveniment și valoarea tarifului de parcare ce-i va fi distribuit în următoarea listă de întreținere.

(5) Asociația de Proprietari poate restricționa accesul în complex pe o perioadă nedeterminată, fără preaviz, a vehiculelor aparținând chiriasilor, vizitatorilor sau prestatorilor de servicii, care nu respectă acest regulament.

(6) În situația în care proprietarul în răspunderea căruia se află vehiculul nu poate fi identificat, comitetul executiv, va stabili o procedură și un set de reguli.

(7) În garajele subterane sunt interzise:

(a) Parcarea autovehiculelor (autoturisme, motociclete sau scutere), în afara locurilor de parcare marcate. Conform indicațiilor ISU, Asociația de proprietari este responsabilă de respectarea numărului maxim de locuri de parcare din autorizația de construcție și are obligația de a-i notifica în scopul evacuării vehiculului, pe proprietarii care parchează ilegal pe lângă pereți, cai de circulație sau alte zone nemarcate. În cazul în care aceștia nu se conformează voluntar, Asociația de proprietari este obligată să anunțe ISU.

(b) Stationarea vehiculelor pe căile de circulație, fără ca șoferul să fie prezent și motorul să fie oprit din funcționare.

(c) Accesul autovehiculelor alimentate cu GPL

(d) Parcarea trotinetelor electrice

(e) Depozitarea anvelopelor sau oricărui alte materiale care pot constitui o sursă suplimentară de întreținerea arderii în cazul unui incendiu

(g) Folosirea rampelor de acces sau a garajelor pentru jocul copiilor cu trotinete, biciclete, role.

Art. 49 Proprietarii, deținătorii de spații, vizitatorii și orice alte persoane vor respecta regulile interne ale Complexului Rezidențial privind circulația. Viteza maximă admisă în cadrul Complexului Rezidențial este de 15 km/h.

Art. 50 În incinta Complexului Rezidențial, este interzis:

(a) accesul căruțelor, a atelașelor cu tracțiune animală sau a celor neînmatriculate.

(b) conducerea autovehiculelor (autoturisme, motoarete, scutere, motociclete), fără deținerea unui permis auto corespunzător categoriei din care face parte vehiculul respectiv.

(c) conducerea autovehiculelor în timp ce șoferul ține în brațe un copil.

Art. 51 Parcarea autovehiculelor în Locurile de Parcare se va face utilizând Căile sau rampele de acces, iar Proprietarii/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 Căilor de Acces sau a intrărilor în/dinspre Locurile de Parcare. Este interzisă de asemenea, amplasarea garajelor închise de orice natură pe Locurile de parcare din exterior (supraterane), împrejmuirea acestora și schimbarea pavajelor.

Art. 52 Este interzis accesul în cadrul Complexului Rezidențial al autovehiculelor cu o masă autorizată mai mare de 3,5 tone sau care nu întrunesc normele legale în vigoare privind emisiile de noxe și zgomot. La cererea Administratorului, Proprietarul/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 Complexului Rezidential va fi restricționat.

Art. 53 Este interzisă parcare sau păstrarea pe timpul nopții ori pentru mai mult de 4 ore în timpul zilei a vehiculelor recreative, a rulotelor și a altor vehicule cu altă destinație decât transportul de persoane. Numai autoturismele de pasageri și alte vehicule de călători cu masa autorizată de maxim 3,5 tone, utilizate în mod obișnuit, pot fi parcate în Complexul Rezidențial în timpul nopții. Restricția nu se aplică vehiculelor care efectuează livrări la Apartamente și Spații comerciale sau care sunt utilizate pentru prestări de servicii.

Art. 54 În **perimetrul Complexului Rezidențial sunt interzise :**

Stationarea vehiculelor abandonate și a celor care au scurgeri de carburant sau ulei. Efectuarea de reparații complexe, înlocuirea uleiului la motor sau transmisie,

Generalități

Art. 55 Instalațiile comune se utilizează numai conform destinației acestora. Instalațiile și bunurile comune care necesită, conform legislației în vigoare, verificări periodice, nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obținerea avizelor de funcționare.

Art. 56 Cu excepția Proprietăților Exclusive, toate și oricare dintre bunurile ce deservește Spațiile Comune sunt încorporate în acestea și devin imobile prin destinație.

Art. 57 Proprietarii vor utiliza Spațiile Comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți Proprietari, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța Complexului Rezidential/Clădirii sau a persoanelor din Complexul Rezidential/Bloc.

Art. 58 Este interzisă folosirea 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.

Art. 59 Este interzisă extinderea Proprietății Exclusive pe Spațiile Comune.

Art. 60 Este interzisă depozitarea sau abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună. În scarile de bloc, pe caile de acces (holuri, scări), este interzisă depozitarea mobilierului, a ghivecelor cu flori, a bicicletelor sau trotinetelor.

Art. 61 Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu sau în proprietățile individuale.

Reguli privind întreținerea Spațiilor Comune

Art. 62 Spațiile Comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala tuturor Proprietarilor, prin intermediul serviciilor specializate contractate de Administrator.

Art. 63 Este interzisă reamenajarea sau modificarea Spațiilor Comune, cu excepția cazului în care reamenajările sunt necesare pentru întreținerea, conservarea sau îmbunătățirea acestora. În orice situație, lucrările vor trebui aprobate în prealabil de Asociația de Proprietari și, cu excepția lucrărilor curente de întreținere, vor fi realizate în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente. Nu vor fi efectuate lucrări în cazul în care acestea ar putea afecta siguranța și/sau estetica Clădirii și/sau a Complexului Rezidențial.

Art. 64 Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat Proprietarului/persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.

Art. 65 Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a Complexului Rezidențial.

Art. 66 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 Administratorului pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune.

Art. 67 Proprietarii/Locatarii vor primi în cadrul Proprietății Exclusive persoanele care efectuează reparații la Spațiile Comune, în măsura în care aceste remedieri nu se pot face în afara Proprietății Exclusive.

CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ȘI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI

Art. 68 Drepturile proprietarilor din condominiu nu pot fi lezate de nici o acțiune sau inacțiune a celorlalți proprietari din condominiu, de chiriași, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

Art. 69 Niciun proprietar nu poate, prin orice acțiune sau inacțiune, aduce atingere dreptului celorlalți proprietari din condominiu de acces la serviciile de utilități publice.

Art. 70 Este interzisă restricționarea accesului pe părțile comune a proprietarilor din condominiu, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 71 Este interzisă organizarea de petreceri, manifestații, mitinguri sau adunări în cadrul Spațiilor Comune, fără acordul Comitetului Executiv.

Art. 72 Sunt interzise accesul auto în afara Căilor de Acces ori staționarea sau parcarea bicicletelor, autovehiculelor sau a oricărui alt mijloc de transport în afara Locurilor de Parcare

sau locurilor special amenajate.

Art. 73 Proprietarii/Locatarii nu vor desfășura în Spațiile Comune, nici o activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți Proprietari.

Art. 74 Este interzisă utilizarea teraselor de pe Clădiri; astfel, este interzisă montarea oricăror antene (indiferent de natura sau destinația acestora), amplasarea oricăror obiecte sau realizarea de instalații pe aceste terase, cu excepția celor prevăzute în planurile de arhitectură în baza cărora a fost realizat Complexul Rezidențial.

CAPITOLUL IV – CONSECINTE ALE NERESPECTARII REGULAMENTULUI DE ORDINE INTERIOARE

Observatie : a fost inlocuita formularea “sanctiuni “.

Art. 75 În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

Art. 76 Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va constitui temeiul acțiunii în justiție a Administratorului, Asociației și/sau a fiecărui Proprietar în parte (după caz), împotriva celor vinovați pentru recuperarea daunelor și/sau obligarea acestora la conformare, având dreptul la despăgubiri de la cei răspunzători de producerea prejudiciului, răspunderea acestora fiind, după caz, solidară.

Art. 77 În baza prezentului regulament pot fi stabilite si aplicate sancțiuni de către organele asociației de proprietari, iar pentru încălcarea prevederilor prezentului regulament pot fi stabilite masuri potrivit art. 22.2., lit. i), din Statului asociatiei. - SE ELIMINA DEOARECE ASOCIATIA NU POATE APLICA AMENZI. ASOCIATIA POATE INSA SOLICITA RECUPERAREA CHELTUIELILOR PENTRU ADUCEREA LA STAREA INITIALA A UNUI SPATIU CARE TREBUIE IGIENIZAT, CURATAT SI POATE PERCEPE CONTRAVALOAREA TARIFULUI PENTRU PARCAREA PE SPATIILE COMUNE.

Art. 78 În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant al Apartamentelor / Boxei / Parcărilor

/ Spațiilor Comerciale / SAD, nu respectă reglementările menționate, Administratorul și/sau Asociația îl pot chema în judecată pe locatarul/ocupantul și pe Proprietarul respectivei Proprietăți exclusive, în solidar.

CAPITOLUL V – DISPOZIȚII FINALE

Art. 79 Prezentul regulament se poate modifica/completa cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, și va fi adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptarea modificărilor/completărilor.

Art. 80 Acest Regulament se completează cu prevederile ce vor fi conținute în Statutul Asociației și cu cele din contractele de administrare și management încheiate de Administrator cu Proprietarii.

Art. 81 În cazul în care oricare dintre prevederile conținute în acest Regulament se va dovedi contrară normelor legale în vigoare, clauza respectivă va fi nulă, iar celelalte prevederi vor fi pe deplin aplicabile.

Art. 82 Orice notificare de nerespectare sau alta notificare, corespondență, înștiințare etc. în sensul prezentului Regulament de coproprietate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie făcută în scris;

- remisă personal Proprietarului/Locatarului sau unui membru major al familiei acestuia ori trimisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa destinatarului, fără a fi necesară remiterea prin intermediul executorului judecătoresc. Dacă notificarea se face pe cale poștală se consideră primită de către destinatar în termen de 5 zile de la data menționată de oficiul poștal pe repectiva scrisoare.

Art. 83 Prezentul regulament intră în vigoare în termen de 30 zile de la adoptare.