

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

## **REGULAMENT** **DE** **ORDINE INTERIOARA**

### Capitolul I –ARGUMENTE INTRODUCTIVE, DEFINIȚII

#### 1.1. Argumente introductive

Prezentul Regulament ("Regulamentul") stabilește regulile general aplicabile, precum și principiile de conviețuire, în cadrul Ansamblului Rezidențial "Militari Residence", respectând dispozițiile legale în vigoare, obligatorii pentru toți Rezidenții (proprietari sau detinatori cu orice titlu) actuali și viitori, în conformitate cu termenii și condițiile mai jos dezvoltate.

Regulamentul are aplicabilitate generală în interiorul Ansamblului Rezidențial „Militari Residence”, stabilind regulile aplicabile în raporturile dintre Rezidenți, Administrația Ansamblului Rezidențial și Asociațiile de Proprietari.

Sub aspect procedural, în ceea ce privește contractele de vânzare cumpărare încheiate până la data aprobării prezentului Regulament, acesta se consideră automat înscris de către actualii proprietari, prin simpla aprobare a Regulamentului în cadrul Adunării Generale.

#### 1.2. Reguli generale. Aplicabilitate

Regulile Generale stabilite de prezentul Regulament reglementează raporturile stabilite între Rezidenți, Administrația Ansamblului Rezidențial și Asociațiile de Proprietari, stabilindu-se, prin intermediul acestora, procedura de administrare a întregului Ansamblu Rezidențial precum și regulile de comportament ale Rezidenților în cadrul Ansamblului Rezidențial.

#### 1.3. Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament intră în vigoare la data adoptării de către Adunarea Generală a Asociației de Proprietari, este obligatoriu pentru toți Rezidenții de la data adoptării lui și devine obligatoriu față de viitorii Rezidenți, la momentul semnării viitoarelor contracte de vânzare-cumpărare sau închiriere.

#### 1.4. Definiții

În cuprinsul prezentului Regulament, cuvintele și expresiile definite vor avea semnificația atribuită mai jos, cu excepția cazurilor în care, din context, rezulta o altă semnificație a acestora:

1. "Administratorul Ansamblului Rezidențial" reprezintă societatea desemnată de către Asociațiile de proprietari și/sau reprezentanții condominiilor, care are ca obiect de activitate administrarea Ansamblului Rezidențial "Militari Residence", precum și administrarea imobilelor ce fac parte din Asociațiile de Proprietari constituite/care urmează a fi constituite, la nivelul fiecărui condominiu în parte, în baza Contractului de Administrare încheiat de parti;

2. „Asociație de Proprietari” sau „Asociația” reprezintă forma de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor de locuințe, constituită în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, la nivelul fiecărui condominiu din cadrul Ansamblului Rezidențial "Militari Residence";

3. "Ansamblul Rezidențial "Militari Residence" (Ansamblul Rezidențial)" reprezintă ansamblul condominiilor construite de Dezvoltator, situat în Comuna Chiajna, Județul Ilfov, care cuprinde un număr de 88 de blocuri, spații verzi și locuri de joacă;

4. "Cai de Acces", reprezintă drumurile de acces existente în cadrul Ansamblului, potrivit planurilor arhitecturale ale acestuia, inclusiv caile de acces către Locurile de Parcare Supraterane precum și intrările către Locurile de Parcare Subterane;

5. „Cheltuieli Comune” reprezintă cheltuielile Rezidenților cu privire la întreținerea, repararea Zonelor Comune, a Părților și Dependințelor Comune din cadrul Ansamblului Rezidențial, precum și cele cu privire la Serviciile Comune din Ansamblu;

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

6. „Cheltuieli Exclusive” reprezintă cheltuielile suportate de către fiecare Rezident cu privire la întreținerea Zonei/Zonei Exclusive pe care o/le deține/dețin;

7. „Condominiu”, reprezintă corpul de clădire, cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în care există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale;

8. „Construcții” reprezintă construcțiile existente/ care urmează a se efectua, precum și celelalte îmbunătățiri ce se vor efectua în cadrul Ansamblului Rezidențial conform Proiectului;

9. „Contractul de Administrare” este contractul încheiat între Administratorul Ansamblului Rezidențial și Asociațiile de Proprietari constituite la nivelul fiecărui condominiu/care urmează a se constitui, ce are ca obiect administrarea imobilelor care fac parte din asociațiile de proprietari;

10. „Dezvoltatorul” este reprezentat de către Investitorul și Proprietarul inițial al Ansamblului Rezidențial „Military Residence”;

11. „Fond de Rulment” reprezintă plata anticipată, efectuată de fiecare Proprietar/Rezident în parte, dimensionată și utilizată în condițiile și scopurile prevăzute de lege;

12. „Fond de Reparații” reprezintă suma de bani achitată de Proprietari/Rezidenți către Asociațiile de Proprietari, folosită exclusiv în vederea efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, construire, consolidare, a Spațiilor Comune din Condominiu;

13. „Furnizor” reprezintă furnizorul de utilități, persoană juridică de drept public sau privat, ori altă entitate recunoscută și abilitată în acest sens conform prevederilor legale în vigoare, indicată, aleasă în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, sau impusă de către autoritățile publice, după caz.

14. „Locatari” reprezintă persoanele fizice/juridice care dețin, orice alt drept decât cel de proprietate, asupra Locuințelor Rezidențiale ori asupra unor părți din acestea, precum și asupra Spațiilor Comune ori asupra unor părți din acestea, construite sau ce urmează să fie construite în cadrul Ansamblului Rezidențial „Military Residence” (incluzând, dar fără a se limita la dreptul de folosință sau uzufruct);

15. „Locuința Rezidențială” reprezintă Proprietatea Individuală, cu destinație de locuință, aflată în Ansamblul Rezidențial, ce poate fi formată din 1, 2, 3 sau 4 camere și dependențele aferente;

16. „Loc de Parcare” reprezintă locurile de parcare create de Dezvoltator la nivelul Ansamblului Rezidențial, care includ atât locurile de parcare din Parcarile Subterane, cât și pe cele din Parcarile Supraterane;

17. „Parcare Subterană” reprezintă locurile de parcare situate în subteran, achiziționate de proprietarii apartamentelor din cadrul Ansamblului Rezidențial;

18. „Parcare Supraterană” reprezintă locurile de parcare din jurul unui condominiu și care au regimul juridic de coproprietate indiviză a proprietarilor apartamentelor dintr-un condominiu, create de către Dezvoltator, situate în Ansamblul Rezidențial „Military Residence” și care sunt disponibile Proprietarilor/Rezidenților/Vizitatorilor, fără a fi la dispoziția exclusivă a vreunui dintre aceștia;

18. „Proprietarii” sunt reprezentați de către deținătorii (exclusivi și/sau coindivizari și/sau în devălmășie) dreptului de proprietate asupra Proprietății Individuale ori asupra unor părți din acestea, construite sau ce urmează să fie construite în cadrul Ansamblului Rezidențial „Military Residence”;

19. „Proprietate Comună” reprezintă modalitatea dreptului de proprietate care se caracterizează prin faptul că, dreptul de proprietate asupra unui bun aparține concomitent, mai multor titulari, reprezentând spațiile comune din Ansamblu;

20. „Proprietatea Individuală” este reprezentată de imobilul proprietatea exclusivă a fiecărui Proprietar în parte;

21. „Regulament” reprezintă ansamblul de drepturi și obligații născute din sau în legătură cu prezentul document și care se referă la buna administrare și utilizare a Ansamblului Rezidențial și care conține regulile general aplicabile Proprietarilor, Rezidenților și Vizitatorilor în Ansamblul Rezidențial „Military Residence”, precum și cele care reglementează raporturile dintre Proprietari, Asociațiile de Proprietari și Administratorul Ansamblului;

22. „Reguli Speciale” reprezintă ansamblul de drepturi și obligații complementare celor născute din sau în legătură cu prezentul document, care pot fi reglementate separat de fiecare Asociație de Proprietari în parte;

23. „Rezidenți” sunt reprezentați de Proprietarii sau Locatarii Ansamblului Rezidențial, după caz;

24. „Serviciile” reprezintă Serviciile de furnizare a utilităților, care sunt prestate în favoarea și vor deservei Rezidenții Ansamblului Rezidențial, dacă nu se prevede altfel în Regulile Speciale, de către Furnizori;

25. „Spațiile Comerciale” sunt reprezentate de Proprietățile Individuale din cadrul Ansamblului Rezidențial „Military Residence”, care prin construcție, au fost destinate ca spații comerciale. Acestea pot fi reprezentate de: spații de divertisment (bar, spa), birouri, etc ;

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

26. "Spatii Comune" reprezinta spatiile din cadrul Ansamblului Rezidential destinate drumurilor, căilor de acces, parcarilor, spațiilor verzi, altor amenajări peisagistice, parcurilor și altor spații de agrement, instalațiilor și rețelelor aferente Utilităților, ce nu au destinație exclusivă de Locuințe și care deservesc Spațiile Exclusive din cadrul Ansamblului Rezidențial, care nu reprezintă proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale și care se află în coproprietatea forțată și perpetuă a tuturor sau a unora dintre Proprietarii Ansamblului Rezidențial "Militari Residence;

27. "Spatii Comune Generale" reprezinta suprafata totala a spatiilor comune, construite la nivelul Ansamblului Rezidential, care deservesc toti Proprietarii/Rezidentii;

28. "Spatii Comune aferente unui Condominiu" reprezinta totalitatea spatiilor comune aflate in coproprietatea indiviza a proprietarilor dintr-un condominiu, existente la nivelul fiecarui condominiu in parte, care deservesc doar Proprietarii/Rezidentii acelui Condominiu;

29. "Spatii Exclusive" sunt reprezentate de spatiile care se află în proprietatea și folosința exclusivă a Proprietarilor sau a Locatarilor Ansamblului Rezidential "Militari Residence;

30. "Spatii Publice" reprezinta zonele adiacente, care înconjoară sau deservesc Spațiile Comune sau Exclusive din cadrul Ansamblului Rezidențial, destinate drumurilor, căilor de acces, infrastructurilor, după caz, parcurilor, altor spații verzi și de agrement, parcarilor, etc, care se află în proprietatea publică a statului și/sau a unei unități administrativ-teritoriale.

31. „Utilități” reprezintă energia electrică, gazele naturale, apa potabilă, evacuare apă menajeră și/sau apă pluvială (canalizare) telecomunicații (inclusiv TV, telefon, internet), precum și oricare alte utilități de genul celor amintite anterior, care se află/se vor afla în interiorul și/sau exteriorul Ansamblului Rezidențial și care deservesc Ansamblul.

32. „Vizitatori” sunt persoanele invitate sau aflate în vizită la un Rezident sau, în general, persoanele care, fără să dețină un titlu valabil asupra vreunei Proprietăți Individuale din cadrul Ansamblului Rezidențial intră în cadrul acestuia cu acordul unui Rezident.

## 1.5. Interpretare

În Regulament, cuvintele folosite la singular includ și pluralul, și invers iar cuvintele folosite la masculin includ și forma de feminin sau neutru, și invers.

Titlurile articolelor, capitolelor sau clauzelor sunt expuse doar pentru identificarea acestora și nu afectează conținutul sau interpretarea clauzelor din prezentul Regulament.

## Capitolul II – OBIECTIVE

### 2.1. Obiectivele prezentului Regulament sunt următoarele:

- a) Stabilirea regulilor și prevederilor pentru rezolvarea diverselor probleme de natura administrativă ce pot apărea în cadrul Ansamblului Rezidential, regulilor de bună conviețuire a tuturor Rezidentilor;
- b) Specificarea raporturilor dintre Rezidenti și administrație, stabilirea îndatoririlor și responsabilităților părților precum și ale tertelor părți implicate în această relație, direct sau indirect, pentru a asigura stabilirea și menținerea unui climat de siguranță viabil, pentru toate proprietățile definite prin contractele de vânzare-cumpărare.

## Capitolul III – ADMINISTRAREA ANSAMBLULUI REZIDENTIAL "MILITARI RESIDENCE"

**3.1.** Administrarea Ansamblului Rezidential este asigurată de către societatea **MILITARI R. ASOCIATIE S.R.L.**, al cărui principal obiectiv îl constituie administrarea imobilelor care fac parte din Asociațiile de Proprietari ale condominiilor, parte din Ansamblul Rezidential, care au încheiat un Contract de administrare cu Administratorul Ansamblului.

**3.2.** Obligațiile Administratorului Ansamblului Rezidential sunt cele prevăzute de lege, precum și cele stabilite prin contractul de administrare semnat cu Asociațiile de Proprietari.

**3.3.** Drepturile și obligațiile Administratorului Ansamblului Rezidential precum și ale Asociațiilor de Proprietari constituite la nivelul condominiilor din Ansamblu, sunt stabilite și detaliate în Contractul de Administrare încheiat între părți.

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

3.4. MILITARI R. ASOCIATIE S.R.L., în calitatea sa de Administrator al Ansamblului Rezidential, va depune toate diligențele necesare pentru a întreține Ansamblul în bune condiții și pentru a se asigura respectarea regulilor generale stabilite de prezentul Regulament.

## Capitolul IV - REGULI GENERALE

4.1. În cadrul Ansamblului Rezidențial "Militari Residence" exista un număr de 88 blocuri.

4.2. Ansamblul Rezidential este împărțit, din punct de vedere al spațiilor existente și al accesibilității la aceste spații, după cum urmează:

- a) Spațiul Public;
- b) Spațiul Comun;
- c) Spațiul Exclusiv.

4.3. Spațiul Public cuprinde zona din exteriorul Ansamblului Rezidential "Militari Residence", precum și căile de acces în Ansamblu.

4.4. Spațiul Comun cuprinde partile Ansamblului Rezidential "Militari Residence" definite astfel de lege, la care au acces Rezidenții (ex. calea de acces), precum și cele folosite de Vizitatori/ Tertele persoane, pentru a avea acces la Proprietățile Individuale, sau care fac parte din structura multietajată a condominiilor din cadrul Ansamblului Rezidential. Spațiul Comun cuprinde: drumurile interioare, scările interioare, liftul, precum și rețelele îngropate sau aparente, inclusiv brânșamentele pentru utilități precum și alte spații sau bunuri pe care legea le definește ca aparținând proprietății comune.

4.5. Spațiul Exclusiv este reprezentat de Proprietatea Individuală a fiecărui Proprietar în parte, precum și Dependențele sale care, împreună cu cota-parte indiviză din teren, constituie imobilul aflat în proprietatea exclusivă a acestuia și care face obiectul contractelor de vânzare –cumpărare încheiate între Proprietar și Dezvoltator. Spațiul Exclusiv cuprinde: interiorul Proprietății Individuale, astfel cum este acesta delimitată de interiorul peretilor Proprietății Individuale, ferestrele, balcoanele, interiorul dependențelor precum și locul/locurile de parcare aflate în proprietatea exclusivă a unui/unor proprietar(i) în temeiul unui act constitutiv sau translativ al dreptului de proprietate.

4.6. În toate Spațiile mai sus enumerate, trebuie respectate regulile de folosire prevăzute de normele legale în vigoare emise de autoritățile publice centrale și locale.

4.7. Administratorul Ansamblului Rezidențial va îndeplini toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru administrarea de condominii și pentru a asigura respectarea normelor legale în vigoare, precum și normelor special stabilite prin intermediul prezentului Regulament și statutare în Contractul de Administrare încheiat de acesta cu Asociațiile de Proprietari.

## Capitolul V - REGULI SPECIALE

5.1. Fiecare Proprietar va utiliza Spațiul Public, Spațiul Comun și Spațiul Exclusiv, potrivit destinației acestora, cu respectarea drepturilor celorlalți Proprietari, drepturile convergente în cadrul coproprietății comune, precum și cu respectarea obligațiilor prevăzute de lege.

5.2. Accesul în Spațiul Public și în Spațiul Comun se va realiza după cum urmează:

- în Spațiul Public, accesul este permis Proprietarilor, Locatarilor, Vizitatorilor, Administratorului/prepușilor acestuia, Furnizorilor de Servicii/prepușilor acestora, precum și celor ce intenționează să tranziteze perimetrul Ansamblului Rezidențial;

- în Spațiul Comun, accesul este permis fără restricții Rezidenților, și/sau prepușilor acestora (rude, prieteni), iar accesul Vizitatorilor și Furnizorilor de Servicii precum și a prepușilor acestora este permis, numai cu acordul Administratorului sau Rezidenților.

5.3. În Spațiul Comun trebuie respectate următoarele reguli:

- a) Accesul în Spațiul Comun trebuie să se facă în mod liber, fără nici un fel de obstacole;
- b) Pe Spațiile Comune (lifturi, holuri, scări, subsoluri) este interzis fumatul.
- c) Depozitarea de obiecte personale, materiale de construcții sau orice alt fel de bunuri este strict interzisă în spațiile comune;
- d) Este interzisă blocarea accesului Rezidenților către Spațiul Exclusiv;
- e) Este strict interzisă efectuarea oricăror modificări ale structurii sau aspectului Spațiilor Comune, cu excepția lucrărilor dispuse de Adunarea Generală a Proprietarilor;
- f) Persoanele care folosesc Spațiul Comun sunt obligate să pastreze igiena și curățenia în Spațiul Comun;

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

- g) Rezidenții Proprietăților Individuale aflate în Ansamblu sunt egali în privința *drepturilor și obligațiilor de utilizare, întreținere și protecție a tuturor spațiilor de folosință comună*;
- h) Administrarea și întreținerea acestor spații va fi delegată Administratorului Ansamblului Rezidential, prin persoanele desemnate de acesta;
- i) Este *interzis a se ocupa*, chiar și temporar, cu orice lucru, construcție, sau obstacol, *Spatiul Comun*. Prevederea nu se aplică autovehiculelor parcate în locurile de parcare.
- j) Este *strict interzisă introducerea/depozitarea/abandonarea, în Spațiile comune*, a unor substanțe chimice, explozibili, substanțe poluante, deseuri, precum și orice alte materiale/bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întreținere, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în pericol viața Proprietarilor/ integritatea Ansamblului Rezidential "Military Residence";
- k) Este *strict interzisă depozitarea deșeurilor menajere și nemenajere* în alte locuri, decât cele special amenajate;
- l) Este interzisă încălcarea regulilor de depozitare selectivă a deșeurilor (fracție uscată- sticlă, h a r t i e / carton, plastic, metal și fracție umedă- de exemplu resturi alimentare)
- m) Este strict interzisă *organizarea de petreceri în aer liber* sau în cadrul Spațiilor Comune;
- n) Proprietarii nu vor desfășura în Spațiile Comune, nicio *activitate generatoare de poluare fonică, prin emisii de noxe sau poluare de orice natură*, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații sau la tulburarea liniștii celorlalți Proprietari;
- o) Este interzisă abandonarea/ depozitarea autoturismelor fără ITP/radiate/ defecte pe spațiile comune.
- p) În spațiile de joacă este interzis accesul cu animale și fumatul.

**5.4. Spațiul Exclusiv** al fiecărui Rezident poate fi folosit în mod liber de către acesta, cu următoarele mențiuni:

- a) Rezidentul *nu poate modifica structura Locuinței*, decât cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare și în baza autorizațiilor emise în mod legal (dacă acestea sunt necesare);
- b) Rezidentul nu poate efectua *lucrări care să afecteze structura de rezistență a clădirii* fără autorizațiile prevăzute de lege și respectarea prevederilor legale în vigoare;
- c) Rezidentul *nu poate schimba destinația Proprietății sale Individuale*, decât cu acordul Asociației de Proprietari, exprimat conform legii;
- d) În ceea ce privește lucrările efectuate în interiorul Spațiului Exclusiv, care ar implica riscul de a cauza daune, inclusiv proprietăților rezidențiale învecinate ( ex. lucrări la instalațiile sanitare, circuite electrice , etc.), acestea se vor face doar cu acordul Asociației de Proprietari. Persoana desemnată să facă aceste reparații trebuie să fie autorizată conform cu dispozițiile legale în vigoare și să asigure garanția legală a lucrărilor respective;
- e) Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care imobilul ar suferi pagube majore, lucrările de reamenajare și întreținere vor fi efectuate de Rezidenți în afara orelor de liniște prevăzute de lege, în măsura în care efectuarea acestor lucrări implică un nivel de zgomot ce ar putea deranja vecinii;
- f) Este interzisă producerea zgomotelor care ar putea afecta ceilalți Proprietari.
- g) Fiecare Rezident este obligat să declare în mod corect, numărul persoanelor din proprietatea individuală, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data intervenirii unei modificări, prin depunerea unei notificări în format tipărit, semnată olograf, depusă fizic sau prin poșta/ curier, la sediul Administrației. Copiii se declară de la vârsta de 3 luni.
- h) Este interzisă depozitarea la nivelul ferestrelor sau al balcoanelor a obiectelor ce pot cădea prin cadere persoanele care circulă în *Spațiul Public*.
- i) Este interzisă afișarea de bannere, panouri și a oricărui alte informații publicitare sau anunțuri imobiliare pe fațada blocului, care prin aspect și dimensiune afectează imaginea de ansamblu a blocului.

## CAPITOLUL VI - ALTE REGULI DE CONDUITA

### 6.1. Parcarea

- a) Parcarea este destinată exclusiv rezidenților ansamblului rezidential.
- b) Parcarea este destinată exclusiv autoturismelor, motocicletelor sau scuterelor.

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

- c) Este interzisa parcare a rulotelor, autorulotelor, dubelor, camioanelor, tir-urilor sau vehiculelor de mare tonaj.
- d) Se interzice blocarea accesului in/spre locurile de parcare cu obiecte, materiale, autovehicule parcate incorect etc.
- e) Fiecare Asociatie poate decide limitarea accesului/ tranzitarii autovehiculelor prin montarea de bariere cu acces limitat.
- f) Proprietarii/Rezidentii/Vizitatorii vor parca autovehiculele exclusiv pe Locurile de parcare existente la nivelul Ansamblului Rezidential, fiind interzisa stationarea autovehiculelor in afara acestor spatii.
- g) Proprietarii/Rezidentii/Vizitatorii vor evita sa aduca atingere sau sa prejudicieze in vreun fel, dreptul celorlalte persoane de a utiliza in mod liber Locurile de parcare, prin blocarea cailor de acces sau a intrarilor in Locurile de Parcare subterane.
- h) Odata cu instalarea sezonului rece se recomanda ca Proprietarii/Rezidentii/Vizitatorii pe cat posibil, sa nu parcheze pe langa cladiri eliminand astfel riscul avarierii autoturismelor cauzate de caderile de zapada sau turturi de pe acestea.
- i) In perioada sezonului rece, in situatia in care apare pericolul caderilor de zapada/turturi de pe cladirile din Ansamblul Rezidential, Administratorul Ansamblului Rezidential are obligatia de a afisa la loc vizibil (atat la avizier cat si afisare pe usa de la intrarea in condominiu si pe site-ul asociatiei de proprietari) atentionarea asupra existentei riscului caderilor de zapada/turturi, cu mentiunea ca proprietarii/rezidentii/vizitatorii sa fie atenti, sa nu stacioneze si sa nu parcheze pe locurile de parcare din jurul condominiilor. In cazul neconformarii, proprietarii, rezidentii, vizitatorii raspund exclusiv pentru pagubele suferite ca urmare a caderilor de zapada/turturi;
- j) Proprietarii/Rezidentii/Vizitatorii au obligatia de a ajuta, la solicitarea Administratorului Ansamblului Rezidential, pentru curatirea/indepartarea zonelor ocupate de zapada/turturi care pun in pericol bunurile sau persoanele.
- k) Proprietarii de la ultimul etaj sunt obligati pe timpul iernii sa inlature turturii de la jgeaburi, pentru a preveni accidente nedorite.

## **6.2. Circulatia Auto**

- a) Viteza de deplasare a autovehiculelor in cadrul Ansamblului este de maxim 5/h. In incinta Ansamblului Rezidential, claxonatul este interzis.
- b) De regula, este interzis accesul in cadrul Ansamblului Rezidential al autovehiculelor cu o masa mai mare de 3,5 tone, pe cale de exceptie permitandu-se accesul, in cazuri exceptionale, solicitantul urmand a respecta indicatiile oferite de Administratorul Ansamblului in acest sens, respectiv: cale de acces, program de stationare, etc.
- c) Este interzisă spălarea autovehiculelor în interiorul Ansamblului Rezidențial.
- d) De asemenea, in incinta Ansamblului Rezidential este interzis accesul carutelor, atelajelor cu tractiune animala, precum si a vehiculelor neinmatriculate.

## **6.3. Salubritate**

- a) Gunoiul menajer va fi depozitat de Proprietari doar in modulele de colectare selectiva existente in incinta Ansamblului Rezidential.
- b) Gunoiul nemenajer (ex: mobilier vechi, brazii, obiecte voluminoase, etc), vor fi evacuate doar in zilele de vineri si asezate în mod ordonat langă modulele de colectare selectiva.
- c) Gunoiul se va preselesta si se va depune in tomberoanele inscriptionate pe categorii de gunoi ( ex. Gunoi menajer, sticlă, plastic, hartie).
- d) Este interzisa depozitarea gunoaielor langa modulele de colectare selectiva sau pe alte spatii comune (holuri, scari acces, etc)
- e) Gunoiul provenit din resturi de constructii, amenajari interioare, cum ar fi resturi de gresie, moloz, caramizi, etc, va fi evacuat si colectat, dupa contractarea unei firme specializate, la cererea si pe cheltuiuala exclusiva a proprietarului in cauza.

## **6.4. Detinerea de animale**

- a) Animalele de casă nu vor fi ținute și hrănite pe Spațiile comune.

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

- b) Proprietarii animalelor de companie sunt obligati sa detina asupra lor pungi pentru colectarea dejectiilor fiziologice si sa le colecteze. Dupa colectare pungile vor fi etans inchise si depozitate in modulul denumit "Gunoii Menajer"
- c) Animalele din categoria cainilor agresivi/periculosi, astfel cum sunt definiti de OUG 55/2002 privind regimul de detinere al cainilor periculosi sau agresivi, dincolo de obligativitatea de a avea lesa sau ham, li se vor pune obligatoriu botnite
- d) Rezidentilor le este strict interzisa detinerea animalelor domestice, destinate consumului uman, in interiorul Ansamblului Rezidential.

## 6.5. Prevenirea incendiilor

Pentru prevenirea incendiilor, toti membrii Ansamblului Rezidential "Militari Residence" vor fi obligati sa respecte urmatoarele reguli:

- a) In Parcare este interzisă depozitarea de materiale din clase de pericolozitate care să schimbe încadrarea din categoria de incendiu proiectată, precum și executarea de reparații auto de orice natură;
- b) Este strict interzisa depozitarea substantelor periculoase, inflamabile, explozibili, care ar putea crea o situatie de real pericol pentru Rezidentii Ansamblului Rezidential "Militari Residence".

## 6.6. Mentinerea linistii

- a) Toți Rezidenții vor respecta orele de liniște între orele 22-08 și 13-14.

## Capitolul VII - DREPTURILE ȘI OBLIGATIILE REZIDENTILOR

**7.1.** Rezidenții Locuintelor aflate în Ansamblu nu pot face nici o *modificare sau schimbare a Proprietatilor Individuale si Spatiilor Comune*, nu pot începe lucrări de construire și reparații, și nu le pot folosi în alte scopuri și funcții decât cele prevăzute de prezentul Regulament sau conform destinației pentru care au fost create.

**7.2.** Rezidentii sunt obligati sa contribuie la efectuarea cheltuielilor aferente amenajarii, reparatiei, intretinerii Spatiilor Comune.

**7.3.** Rezidenții sunt obligați să mențină caracteristicile arhitecturale și naturale ale condominiilor, atat in Spatiul Excusiv cat si in Spatiul Comun.

**7.4.** Rezidenții sunt de asemenea obligați, reciproc, unul față de celălalt, sa respecte regulile de bună vecinătate, destinația inițială a spațiilor de folosință comună, astfel încât întregul Ansamblu Rezidențial să fie în bună stare, adecvată locuirii, să mențină ordinea și să asigure că lucrările de întreținere și protecție sunt executate fără întrerupere.

**7.5.** Rezidenții trebuie să respecte integral drepturile si obligatiile conferite de legislația aplicabilă in vigoare, prezentul Regulament precum și deciziile Administratorului Ansamblului Rezidential în cadrul exercitării drepturilor pe care le au în legatura cu Spatiile Exclusive, Comune si Publice.

**7.6.** Rezidenților le este interzis sa produca atat in Spatiile Comune, dar si in Spatiile Exclusive, mirosuri neplacute/ urate, care pot deranja/ afecta alti Rezidenti in Spatiile lor Exclusive.

**7.7.** Este interzis ca Rezidenții să posede/să dețină/sa abandoneze materiale inflamabile, substante periculoase, interzise, care pot genera foc sau pot ameninta viața celorlalti Rezidenti și siguranța Spatiilor din Ansamblul Rezidential "Militari Residence".

**7.8.** Proprietarii sunt pe deplin responsabili pentru obligațiile financiare ce le revin pentru protecția și întreținerea Spatiului Exclusiv, împreună cu toți cei care domiciliază împreună cu ei. De asemenea, acestia sunt raspunzatori ca persoanele care domiciliaza cu ei sa respecte aceste obligatii, fiind direct raspunzatori de actiunile/inactiunile acestora.

**7.9.** Rezidenții sau cei care lucrează pentru aceștia trebuie să respecte acest regulament în același mod, indiferent de statutul lor juridic. Proprietarii sunt în întregime răspunzatori pentru aceste persoane.

**7.10.** Rezidenții se obligă sa permită accesul în condominiu sau în locuintele aflate în Ansamblul Rezidențial, a Administratorului Ansamblului precum și a personalului autorizat, pentru repararea oricaror avarii aparute.

**7.11.** Rezidenții au urmatoarele răspunderi și obligatii legate de Spatiul Exclusiv al acestora, aflat în Ansamblul Rezidential:

# ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

- a) Nu pot face nici o modificare sau adaugire la elementele de constructie externe ale cladirii. Legat de acest tip de adăugiri și modificari, sunt interzise orice fel de operațiuni și lucrări cum ar fi: deschiderea de noi ferestre; lărgirea sau îngustarea ferestrelor existente; unificarea lor prin demolarea pereților exterior; deplasarea lor înainte sau înapoi; construirea de noi pereți; efectuarea de modificari cu efect asupra aspectului exterior; începerea de operațiuni ce pot schimba înaltimea acoperisului; mărirea, închiderea, îngustarea sau schimbarea poziției ușilor precum și demolarea, lărgirea sau îngustarea balcoanelor;
- b) Rezidenții nu pot efectua sau comanda efectuarea de lucrări cum ar fi: tencuirea, zugrăvirea și vopsirea care pot schimba sau avea efect asupra aspectului exterior al locuintei. Ei trebuie să pastreze culoarea și caracteristicile, să facă reparații sau renovări cand aceste operații sunt inevitabile și obligatorii în legatura cu Spatiile aflate în Ansamblul Rezidențial și adăugirile la acestea;
- c) Este interzis să se atârne, fixeze și monteze panouri, reclame luminoase, plăci și lucruri similare, să se întindă și să se expună rufe, să se atarne și să se expună steaguri de prezentare, bannere, etc. de o maniera care ar deteriora aspectul initial, arhitectural și estetic al Cladirii;
- d) Este interzisa depozitarea, pastrarea de obiecte care sa afecteze perceptia estetica si arhitecturala exterioara a Ansamblului Rezidential, sens in care sunt strict interzise lasarea la vedere a oricaror obiecte ce pot modifica imaginea estetica a Spatiului Exclusiv, in special si a Ansamblului Rezidential, in general.

## Capitolul VIII - RESTRICTII

**8.1.** Locuințele aflate în ansamblu, indicate în actul de proprietate se folosesc exclusiv ca atare, respectand destinatia data initial de Dezvoltator, respectiv ca resedinte de locuit. Pentru destinația de birou, parțial sau în intregime, ori pentru închirierea lor într-un astfel de scop, este necesar acordul Asociației de Proprietari constituita la nivelul condominiului din care face parte Spatiul Exclusiv pentru care se solicita acest aviz, emis in conditiile legii si ale prezentului Regulament.

**8.2.** Rezidenții nu pot încheia contracte de închiriere sau orice alt tip de act similar, care sa prevadă dispozitii privind utilizarea Spatiilor Comune, in mod exclusiv.

## Capitolul IX – CHELTUIELI

**9.1.** Rezidentii/Proprietarii Ansamblului Rezidential "Militari Residence" sunt pe deplin raspunzatori de achitarea obligatiilor financiare pe care le au, atat in legatura cu Spatiile Comune, cat si in legatura cu Spatiile Exclusive.

**9.2.** La nivelul Ansamblului, *cheltuielile* ce cad in sarcina Rezidentilor/Proprietarilor, in legatura cu proprietatea detinuta, *sunt urmatoarele:*

- *Cheltuieli legate de Spatiile Comune;*
- *Cheltuieli legate de Spatiile Comune Generale;*
- *Cheltuieli legate de Spatiile Comune din Condominiu.*
- *Cheltuieli legate de Spatiile Exclusive.*

### **9.3. Cheltuieli legate de Spatiile Comune**

Toti Rezidentii/Proprietarii vor suporta in totalitate cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Spatiilor Comune din Ansamblu.

De asemenea, acestia vor suporta in totalitate cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Spatiilor Comune aferente Condominiului in care se regaseste Proprietatea lor, proportional cu cota parte indiviza aferenta.

Cheltuielile legate de Spatiile Comune, datorate de fiecare Proprietar in parte, vor fi achitate in conformitate cu listele de plata intocmite prin grija Administratorului Ansamblului Rezidential.

#### **9.3.1. Cheltuieli legate de Spatiile Comune Generale**

In categoria cheltuielilor legate de Spatiile Comune Generale, care vor fi suportate de toti Proprietarii din Ansamblul Rezidential "Militari Residence", intra urmatoarele:

- a) Intretinerea si curatenia spatiului verde, cailor de acces, copacilor, arbustilor, plantelor ornamentale, etc;
- b) Intretinerea, curatenia si mentinerea in buna functionare a echipamentelor electrice, instalatiilor de alimentare cu apa, etc;



# **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"**

Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov

- c) Cheltuielile legate de consumul de apa, energie electrica, contorizate, care deservesc Spatiile Comune Generale;
- d) Toate cheltuielile legate de personalul care presteaza servicii legate de intretinerea Spatiilor Comune Generale.

## **9.3.2. Cheltuielile legate de Spatiile Comune din Condominiu**

In categoria cheltuielilor legate de Spatiile Comune din Condominiu, care vor fi suportate de toti Proprietarii dintr-un Condominiu, intra urmatoarele:

- a) Intretinerea, repararea, inlocuirea coloanelor de canalizare, alimentare cu apa rece aferente Spatiilor Comune din Condominiu;
- b) Intretinerea si repararea lifturilor;
- c) Cheltuielile legate de consumul de apa, energie electrica, contorizate, care deservesc Spatiile Comune din Condominiu;
- d) Indepartarea gunoiului menajer;
- e) Intretinerea si repararea Spatiilor Comune din Condominiu, precum si a cailor de acces, aleilor de trecere, etc;
- f) Toate cheltuielile legate de personalul care presteaza servicii legate de intretinerea Spatiilor Comune din Condominiu.

## **9.4. Cheltuieli legate de Spatiile Exclusive**

Toate cheltuielile legate de Spatiile Exclusive cad in sarcina Proprietarilor acelor spatii si se vor achita in conformitate cu listele de plata intocmite prin grija Administratorului Ansamblului Rezidential.

In categoria cheltuielilor legate de Spatiile Exclusive intra urmatoarele:

- a) Consum de apa - calculat pe numar de persoane- in cazul in care apartamentul nu are contor, sau are contor, dar rezidentul nu a transmis indexul apometrului in ultimele doua luni
- b) Consum de apa – calculat pe contor- in conformitate cu indexul transmis de catre Rezident sau citit de catre Administratorul Ansamblului Rezidential in urma unor verificari efectuate.

## **9.5. Fondul de Rulment**

In scopul asigurarii fondurilor necesare in vederea efectuarii platilor curente, Administratorul Ansamblului Rezidential va stabili cuantumul si cota de participare a Proprietarilor la constituirea Fondului de Rulment, dupa ce a fost aprobat bugetul de venituri si cheltuieli pe anul de exercitiu financiar.

Fondul de rulment se va dimensiona in asa fel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale Ansamblului/Fiecarui Condominiu in parte, pentru perioade determinate de 1 sau 2 luni calendaristice.

Fondul de rulment se constituie prin plata anticipata a cotei parti ce revine fiecarui Proprietar/Rezident in parte, iar reintregirea acestuia se va efectua lunar, prin plata sumelor afisate pe lista de intretinere aferenta fiecarui Condominiu in parte, pentru luna in curs, avand ca referinta de calcul cuantumul facturilor curente, pentru consumurile lunilor anterioare.

## **9.6. Fondul de Reparatii**

In scopul asigurarii sumelor de bani necesare efectuarii lucrarilor de construire, consolidare si reparatii ale Spatiilor Comune din Condominiu, Proprietarii/Rezidentii vor achita lunar, o anumita suma de bani, cu titlu de Fond de Reparatii.

Fondul de reparatii se constituie prin contributia tuturor Proprietarilor/Rezidentilor unui Condominiu, proportional cu cota parte ce le revine din proprietatea comuna, in cuantumul stabilit la momentul aprobarii bugetului de venituri si cheltuieli pe anul de exercitiu financiar.

## **Capitolul X – SANCTIUNI**

**10.1.** Rezidenții/Proprietarii care încalcă îndatoririle și obligațiile asumate prin prezentul Regulament, sunt avertizați verbal sau în scris să înlăture aceste încălcări. Avertismentul scris va fi comunicat acestora prin notificari, care poartă semnatura Asociației, personal de un reprezentant al Administrației Ansamblului Rezidential, prin posta sau prin orice alt mijloc de comunicare prin care se poate confirma primirea acesteia.

**10.2.** In situatia in care un Proprietar nu declara numarul corect de persoane care locuiesc in apartamentul sau, se vor introduce pe prima lista de intretinere totalul numarului de persoane din

# **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "MILITARI-R ASOCIATIE"**

*Adresa: Str. Rezervelor, Nr. 70, b. 1, ap. 3, com. Chiajna, jud. Ilfov*

perioada prejudiciata, ca urmare a primirii de catre Asociatia de Proprietari a minim doua declaratii pe propria raspundere a doi proprietari din acelasi imobil, iar pe urmatoarele liste de plata, numarul de persoane din declaratii. Declaratiile pe propria raspundere trebuie sa coincidă asupra numarului de persoane, dar si asupra perioadei in care Asociatia a fost prejudiciata. (ex: in apartamentul X locuiesc 2 persoane, de cel puțin 3 luni, se vor introduce 6 persoane din perioada prejudiciata + 2 persoane pentru luna in curs).

**10.3.** Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament va constitui temei legal pentru Administratorul Ansamblului Rezidential, Asociatiile de Proprietari constituite la nivelul Condominiilor ce fac parte din Ansamblu, precum si pentru fiecare Proprietar in parte, dupa caz, de a-i actiona in justitie pe cei ce se fac vinovati, in vederea recuperarii daunelor sau obligarii acestora la respectarea obligatiilor ce le incumba.

## **Capitolul XI - CLAUZE FINALE**

**11.1.** Eventualele litigii ce vor aparea în legatura cu realizarea obiectului prezentului regulament vor fi solutionate pe cale amiabila, iar în cazul în care acest lucru nu va fi posibil, litigiul va fi adresat instantelor judecatoresti competente in justa solutionare a acestuia.

**11.2.** Prezentul Regulament de ordine interioara se va constitui anexa la contractele de vanzare-cumparare incheiate de Dezvoltatorul Ansamblului Rezidential si Proprietarii Imobilelor.

**11.3.** Prezentul Regulament va fi publicat pe site-ul [www.mrasociatie.ro](http://www.mrasociatie.ro) .

**11.4.** Prezentul Regulament a fost aprobat astazi, 04.10.2022 data de la care isi produce si efectele obligatorii pentru Proprietarii/Rezidentii Ansamblului Rezidential "Militari Residence".