



REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ PRIVIND EXPLOATAREA ȘI FUNCȚIONAREA ANSAMBLULUI
REZIDENȚIAL "ELITE RESIDENCE MĂGURELE"
("Regulamentul")

I. SCOPUL ȘI APLICABILITATEA PREZENTULUI REGULAMENT

- 1.1. Prezentul Regulament stabilește regulile generale de conviețuire în cadrul Ansamblului Rezidențial "ELITE RESIDENCE MĂGURELE", (denumit în cele ce urmează **"Elite Residence Măgurele/Ansamblul Rezidențial"**).
- 1.2. Elite Residence Măgurele este un ansamblu rezidențial situat în Orașul Măgurele, Județ Ilfov și compus din 3 Proiecte: Elite Residence Măgurele 1, proiect alcătuit din 8 blocuri cu regim mic de înălțime, Elite Residence Măgurele 2, proiect alcătuit din 3 blocuri, cu regim de înălțime P+2+M și spații verzi de peste 30% din suprafața terenului și Elite Residence 3, proiect alcătuit din 10 blocuri și alte unități locative, cu regim de înălțime maxim P+2+M și spații verzi de peste 30% din suprafața terenului.
- 1.3. Elite Residence Măgurele se diferențiază prin construcții solide, finisaje de calitate, arhitectură modernă și cel mai important spații mari între blocuri și numeroase spații verzi, de aceea, pentru a menține acest standard înalt de trai, se impune crearea unor reguli de urmat de către toți locatarii Ansamblului Rezidențial.
- 1.4. Prezentul Regulament se adresează și este obligatoriu pentru toți proprietarii de imobile, succesorii legali ai acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează apartamentele și/sau parcarile și/sau și/sau Spațiile Comune ori părți din acestea, indiferent de titlul în baza căruia ocupă apartamentele și/sau parcarile (chiriași, comodatari, vizitatori, clienți etc.) sau de durata șederii lor în Ansamblul Rezidențial, cât și pentru vizitatorii Ansamblului Rezidențial. Toți cei menționați în prezenta clauză vor fi denumiți în continuare, în mod colectiv **"Utilizatorii"**. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane în legătură cu obligațiile ce trebuie respectate în interiorul Ansamblului Rezidențial revine în întregime proprietarilor imobilelor. Neconformarea membrilor familiei proprietarilor imobilelor, a vizitatorilor, chiriașilor, precum și a oricărei alte persoane care utilizează imobilele în tot sau în parte cu obligațiile prevăzute de Regulament va antrena răspunderea patrimonială a acestor persoane pentru prejudiciul creat, în solidar cu proprietarii imobilului respectiv.
- 1.5. 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 succesiune, drepturi



în virtutea cărora poate utiliza, în tot sau în parte, o Proprietate Exclusivă sau părți din Spațiile Comune.

- 1.6. Prin acest Regulament, Proprietarul declară că a luat la cunoștință de prevederile conținute în acest Regulament, că le acceptă și că le va respecta în totalitate.
- 1.7. Regulamentul intră în vigoare de la data începerii dării în folosință a Ansamblului Rezidențial. Aplicabilitatea acestui Regulament nu este condiționată de constituirea Asociației, astfel încât Regulamentul își produce efectele indiferent de data la care Proprietarii vor decide să înregistreze Asociația. Se consideră drept dată a "dării în folosință" a Ansamblului Rezidențial data la care s-a făcut prima predare către primul Proprietar al unui Apartament din cadrul Ansamblului Rezidențial.
- 1.8. Acest Regulament va fi pe deplin aplicabil și obligatoriu pentru asociația ("Asociația de Proprietari") care va fi constituită de către Proprietari.
- 1.9. Toți termenii incluși în prezentul Regulament vor avea înțelesul prezentat în Anexa 1 - Definiții la prezentul Regulament.
- 1.10. Prezentul Regulament a fost stabilit de către Dezvoltatorul ThornTree S.R.L. Toate drepturile și obligațiile aplicabile Dezvoltatorului vor fi preluate de către Asociația de proprietari la înființarea acesteia.

II. CONDUITĂ ȘI REGULI GENERALE DIN CADRUL ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL

- 2.1. În scopul menținerii ambiantului și stilului de viață rezidențial, toți Utilizatorii vor avea în orice moment în care sunt în Ansamblul Rezidențial, un comportament și o conduită politicoasă, rezonabilă și civilizată și vor evita în special să provoace inconveniente sau neplăceri altor Utilizatori.
- 2.2. Fiecare Utilizator va utiliza Proprietatea și Spațiile comune conform scopului propus al acestora, respectând drepturile celorlalți Utilizatori, normele legale și drepturile convergente în cadrul coproprietății comune și bunele moravuri.
- 2.3. Dezvoltatorul/Asociația de proprietari are dreptul oricând să restricționeze accesul oricărui vizitator în cadrul Ansamblului Rezidențial, din motive rezonabile, dacă acesta nu respectă prevederile prezentului Regulament.
- 2.4. Fiecare dintre Utilizatori se va îngriji de întreținerea Proprietății Exclusive în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Utilizatori sau terților. Răspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevăzută în Codul Civil Român, va fi pe deplin aplicabilă, iar Utilizatorul nu va putea invoca neutilizarea Proprietății Exclusive ca un caz de exonerare de răspundere.



- 2.5. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate. În plus, este strict interzisă arderea gunoaielor în cadrul Ansamblului Rezidențial. Orice deșeuri care provin din orice activitate care nu este considerată activitate zilnică trebuie aruncate pe cheltuiala Utilizatorilor, în locurile special amenajate, din afara Ansamblului Rezidențial.
- 2.6. Este interzisă abandonarea (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) a oricăror obiecte care pot pune în pericol viața sau integritatea Utilizatorilor. Este strict interzisă depozitarea substanțelor chimice sau de orice natură, a explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor (cu excepția încăperilor de depozitare special amenajate pentru deșeuri), 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 Utilizatorilor și/sau integritatea Ansamblului Rezidențial.
- 2.7. Este interzisă producerea zgomotelor care pot afecta ceilalți Utilizatori. Toți Utilizatorii vor genera și vor păstra nivelul zgomotului la un nivel minim, care să nu afecteze experiența de locuire a celorlalți Utilizatori. Nivelurile de zgomot trebuie menținute la un nivel deosebit de scăzut mai ales între orele 13.00-14.00 și 22.00-08.00. Nu este permisă nicio acțiune/lipsă de acțiune care ar putea fi sursa de inconveniente/zgomot pentru ceilalți Utilizatori sau care ar putea interfera cu deținerea pașnică și adecvată a proprietății de către aceștia, cu excepția reparațiilor de urgență pentru a evita producerea altor daune. Volumul televizorului, muzica, radiourile, petrecerile, gălăgia provocată de copii și de sculele electrice etc. trebuie menținute limitate, ca semn de respect față de ceilalți Utilizatori. Vecinii trebuie anunțați cu privire la petrecerile sau activitățile sociale iminente și toți Utilizatorii trebuie să dea dovadă de moderație.
- 2.8. Fiecare familie are dreptul la 1, maximum 2 animale de companie. Atât timp cât este respectată această regulă și animalele de companie nu au acces în spațiile comune și nu deranjează prin sunete, comportament și condiții sanitare, nu există o restricție referitoare la prezența lor. În această categorie de animale sunt incluse păsările ținute în colivie, animalele sau insectele ținute în cușcă, animalele ținute în acvarii și alte asemenea viețuitoare. Fiecare animal de companie, fie că are sau nu acces în spațiile comune, trebuie înregistrat la Asociația de Proprietari. Sunt permise doar animalele înregistrate.
- 2.9. Animalele de companie trebuie să fie permanent sub supravegherea unei persoane responsabile și nu este permis ca acestea să umble singure. Animalele trebuie ținute în lesă sau în brațe atunci când se află pe coridoare, în casa scării sau în lifturi. Lesele trebuie să fie de o asemenea lungime încât să permită controlul asupra animalelor. Proprietarii animalelor au responsabilitatea de a înlătura mizeria făcută de animale în spațiile comune. Este interzisă scoaterea animalelor pe spațiul verde sau pe aleile din complex pentru necesități fiziologice. Animalele nu trebuie lăsate nesupravegheate afară (inclusiv pe balcon) și nici nu trebuie lăsate



legate de obiecte care fac parte din spațiile comune. Proprietarii animalelor sunt răspunzători pentru orice prejudiciu provocat proprietății sau de rănirea unei persoane sau a altui animal dacă aceste incidente au fost provocate de animalul lor de companie. Aceștia sunt obligați să adopte toate măsurile necesare evitării deranjului celorlalți vecini prin zgomote produse de animale și evitării oricărei agresiuni față de locatari din partea animalelor deținute.

- 2.10. Este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Ansamblului Rezidențial a oricăror animale care pot afecta liniștea celorlalți Proprietari sau care pot pune în pericol viața sau sănătatea persoanelor care locuiesc în Ansamblu. În particular, este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Ansamblului a animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este recunoscută ca violentă), veninoase sau incontrolabile precum și a animalelor domestice destinate consumului (găini, iepuri etc.).
- 2.11. Toate pagubele de natură materială produse de animalul de companie precum și oricare alte neplăceri și neajunsuri ce pot afecta confortul și siguranța Locatarilor Ansamblului vor fi imputate persoanei ce deține paza juridică a respectivului animal. Nerespectarea restricțiilor de mai sus dă dreptul Administratorului Asociației de Proprietari să ceară ca oricare dintre animalele de companie să fie îndepărtat imediat și definitiv din perimetrul Ansamblului Rezidențial.
- 2.12. Încălcarea prevederilor prezentului art. 2 se sancționează, cu o amendă de 30 EUR/încălcare/zi de întârziere, până când încălcarea este remediată.

III. DRUMURI ȘI TRAFIC

- 3.1. Conducătorii auto trebuie să acorde o grijă deosebită atunci când conduc în cadrul Ansamblului Rezidențial, pentru a nu pune în pericol siguranța Utilizatorilor și să respecte toate regulile de circulație. Prin urmare, viteza maximă permisă în cadrul Elite Residence Măgurele este de 20km/h.
- 3.2. Utilizatorii vor folosi numai locurile de parcare proprii sau acele locuri desemnate în mod expres pentru calitate pe care o au, cum sunt cele destinate vizitatorilor dacă e cazul, sau cele destinate anumitor tipuri speciale de autoturisme, cum sunt remorcile sau rulotele. Locurile destinate vizitatorilor, pot fi folosite numai de către acele persoane care vizitează Ansamblul Rezidențial, pe o durată limitată de maximum ____ ore.
- 3.3. Turarea motocicletelor, mașinilor și a altor motoare este limitată la un minim absolut și nu este permisă repararea sau recondiționarea acestora pe niciun drum sau zonă privată, cu excepția cazurilor de forță majoră.



- 3.4. În situația în care în cadrul Ansamblului Rezidențial vor fi instalate puncte de încărcare pentru mașini electrice, acestea vor fi semnalizate în mod corespunzător și care vor fi disponibile pentru toți Utilizatorii.
- 3.5. Încălcarea prevederilor prezentului articol 3 se sancționează cu o amendă de 50 EUR/încălcare și blocarea roților autovehiculului Utilizatorilor sau a Vizitatorilor până la plata integrală a amenzii.

IV. ASPECTUL, DESTINAȚIA, MODIFICAREA ȘI AMENAJAREA IMOBILELOR

- 4.1. Toate imobilele aparținând Ansamblului Rezidențial vor avea destinație rezidențială, funcțiunea exclusivă a fiecărui imobil fiind aceea de spațiu de locuit.
- 4.2. Imobilul va putea deservi ca sediu social sau punct de lucru pentru persoane juridice, fără însă ca aceasta să poată desfășura în Imobil activități comerciale sau de altă natură care ar putea aduce inconveniente liniștii publice.
- 4.3. Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Utilizatorii nu vor reamenaja Imobilul decât în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente, atunci când este cazul și în orice caz, nu vor efectua niciun fel de lucrări în cazul în care acestea ar contraveni normelor legale ori ar putea afecta siguranța și/sau estetica Ansamblului Rezidențial. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive 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 construire. Încălcarea prezentului articolului se sancționează, dacă Utilizatorul nu se conformează în termenul de 1 săptămână de la data notificării în acest sens, acordat de către Dezvoltator/societatea de administrare/Asociația de proprietari, cu o amendă de 50 EUR/zi până la readucerea Imobilului la aspectul inițial de către Utilizator în termenul indicat în acest sens. Dacă Utilizatorul nu respectă solicitarea, Dezvoltator/societatea de administrare/Asociația de proprietari, are dreptul să efectueze toate lucrările necesare pentru a readuce Imobilul la aspectul său inițial, iar toate cheltuielile realizate în acest sens vor fi suportate de către Utilizator, în plus față de sancțiunea aplicabilă.
- 4.4. Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare și întreținere se vor efectua numai între orele 9:00 – 18:00 în măsura în care acestea implică un nivel de zgomot ce ar putea deranja vecinii. În zilele de sâmbătă și duminică aceste lucrări sunt interzise, fără acceptul vecinilor.
- 4.5. Nicio modificare a sistemului de instalații care ar implica oprirea furnizării de apă pentru întreaga clădire sau a sistemului de instalații din exteriorul locuinței nu poate fi realizată fără a se fi făcut



o cerere în scris care să fi fost aprobată în prealabil de Adunarea Generală a Asociației de Proprietari sau de Președintele Asociației de Proprietari, după caz.

- 4.6. Bunurile personale nu vor fi lăsate pe timpul nopții și/ sau pe timpul zilei în afara Proprietății Exclusive. Această prevedere se referă, fără a se limita însă, la obiecte precum biciclete, cărucioare de copii, piese de mobilier, sacoșe, saci cu deșeuri menajere, cartoane, PET-uri și orice alte obiecte a căror depozitare neadecvată ar putea afecta estetica Ansamblului Rezidențial. O mențiune specială se referă la biciclete care vor putea fi parcate numai pe Proprietatea Exclusivă sau în locurile special amenajate.
- 4.7. Imobilele trebuie întreținute de către Proprietari de o asemenea manieră încât acestea să nu deranjeze prin aspectul exterior, zgomot, condiții sanitare precare sau scurgeri de apă dintr-un apartament în altele sau spre părțile comune. Pagubele produse asupra altor apartamente și asupra spațiilor comune din cauza neglijenței unui Proprietar cad în responsabilitatea respectivului Proprietar.
- 4.8. Niciun Proprietar/Locatar nu va stoca materiale inestetice pe balcoanele, logiile sau terasele Proprietății sau în orice alte zone, care pot fi vizibile altor Proprietari, Locatari sau Vizitatori ai ELITE RESIDENCE MAGURELE, cu excepția mobilierului destinat să fie utilizat și care este proiectat pentru a fi utilizat în aceste zone.
- 4.9. Este interzisă amplasarea la geamuri sau pe pereții exteriori a unor obiecte care depășesc limita peretelui imobilului, inclusiv închiderea balcoanelor cu tâmplărie de orice natură, decât cu acordul Dezvoltatorului sau al Asociației de Proprietari. Montarea suporturilor de flori și a coliviilor se va face astfel încât să se evite producerea oricărui accident.
- 4.10. Este interzisă instalarea de sârme sau stâlpi pentru uscarea rufelor, în afara Proprietății Exclusive sau în oricare dintre Spațiile comune, cât și spălatul peste balustrade. Acestea, împreună cu alte obiecte inestetice (inclusiv îmbrăcămintea) trebuie ascunse în spatele balustradelor sau în interiorul Proprietății Exclusive, în măsura în care este rezonabil. În plus, Utilizatorilor le este interzisă instalarea de afișe/panouri publicitare sau alte materiale publicitare pe Proprietățile lor Exclusive sau în oricare dintre Spațiile comune.
- 4.11. Utilizatorii se angajează să nu realizeze niciun tip de modificare/alterare/adiție la locurile lor de parcare și/sau să realizeze orice tip de lucrări asupra acestora (de exemplu, este interzisă amplasarea stâlpilor, gardurilor, ușilor, a altor obiecte sau elemente pentru a preveni accesul altor mașini sau pentru a identifica spațiul de parcare, este interzisă găurirea/modificarea podelei/tavanului etc.).
- 4.12. Încălcarea prevederilor prezentului art. 4 se sancționează, dacă Utilizatorul nu se conformează în termenul de 1 săptămână de la data notificării în acest sens, acordat de către Dezvoltator/societatea de administrare/Asociația de proprietari, cu o amendă de 50 EUR/săptămână, până când încălcarea este remediată.



- 4.13. În cazul unor lucrări la Imobile efectuate cu nerespectarea prevederilor prezentului Regulament, Dezvoltator/societatea de administrare/Asociația de proprietari are dreptul de a solicita oprirea imediată a lucrărilor. În cazul în care Utilizatorul nu se conformează acestei obligații, acesta datorează sancțiuni de 50 EUR/zi de întârziere, până în ziua opririi efective a lucrărilor, în plus față de orice alte sancțiuni aplicabile Utilizatorului în culpă.

V. SPAȚIILE COMUNE DIN CADRUL ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL

- 5.1. Spațiile Comune din Ansamblu reprezintă proprietatea comună a tuturor Proprietarilor din tronsonul respectiv, vor fi utilizate în comun de aceștia iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de toți Proprietarii.
- 5.2. Utilizatorii vor utiliza Spațiile comune numai în conformitate cu scopul acestora, fără a afecta drepturile celorlalți Utilizatori, respectând legislația română și fără a periclita siguranța Ansamblului Rezidențial sau a persoanelor din cadrul acestuia.
- 5.3. Utilizatorii nu au permisiunea de a vopsi, modifica, planta sau desfășura orice altă activitate pe spațiile comune, decât în cazul în care propunerile acestor modificări au fost aprobate în prealabil de către Adunarea Generală a Asociației de Proprietari. Dacă se observă o problemă care necesită reparație sau constituie rezultatul unei distrugerii, trebuie anunțată Asociația de Proprietari.
- 5.4. Este interzisă extinderea Proprietății pe Spațiile comune.
- 5.5. Este interzisă blocarea Spațiilor comune prin depozitarea sau instalarea oricăror obiecte în acest perimetru.
- 5.6. Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în cadrul Spațiilor Comune fără acordul Asociației de Proprietari.
- 5.7. 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 Tronsonului și/sau a Ansamblului Rezidențial.
- 5.8. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive 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 construire.



- 5.9. Dezvoltatorul/Asociația de proprietari va încheia un contract cu o societate de control al dăunătorilor pentru a asigura tratamentul regulat al Spațiilor comune. Plata acestui serviciu va fi inclusă în întreținerea lunară.
- 5.10. Încălcarea prevederilor prezentului art. 5 se sancționează, cu o amendă de 30 EUR/încălcare/zi de întârziere, până când încălcarea este remediată.

VI. ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR COMUNE

6.1. Generalități

- 6.1.1. toți Proprietarii dintr-o clădire desemnată a Ansamblului Rezidențial vor împărți și vor suporta costurile utilizării, întreținerii și menținerii Spațiilor comune ale respectivei clădiri.
- 6.1.2. Toți Proprietarii Ansamblului Rezidențial vor suporta costurile legate de utilizarea, întreținerea și menținerea accesului, terenului și a spațiilor pietonale comune și publice din Ansamblului Rezidențial..
- 6.1.3. Cheltuielile, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele: a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale; b) cheltuieli pe consumuri individuale; c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale; d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari; e) cheltuieli pe consumatori tehnici ;f) cheltuieli de altă natură.
- 6.1.4. Cheltuielile legate de Proprietatea Exclusivă și Spațiile comune vor fi datorate de către fiecare Proprietar și se vor plăti în conformitate cu listele de plăți întocmite de către Dezvoltator/Asociația de proprietari.
- 6.1.5. Cota de Spații comune nelocuite va fi decisă de către Dezvoltatorul/Asociația de proprietari.

6.2. Cheltuieli legate de spațiile comune generale

Următoarele cheltuieli sunt atribuite spațiilor comune generale și vor fi suportate de către toți Proprietarii din cadrul Ansamblului Rezidențial.

- 6.2.1. întreținerea și curățarea spațiilor verzi, a căilor de acces, a copacilor, arbuștilor, plantelor ornamentale etc.;
- 6.2.2. întreținerea, curățarea și funcționarea adecvată a echipamentelor electrice, a facilităților de alimentare cu apă etc.;
- 6.2.3. consumul de materiale de curățenie și întreținere;
- 6.2.4. cheltuieli legate de consumul de electricitate, apă și gaze contorizate pentru instalațiile și echipamentele care deservește spațiile comune generale;



- 6.2.5. supravegherea de către personal specializat a întregului perimetru Ansamblului Rezidențial și întreținerea echipamentelor de supraveghere;
 - 6.2.6. întreținerea, repararea și înlocuirea facilităților și echipamentelor de canalizare;
 - 6.2.7. îndepărtarea gunoiului menajer;
 - 6.2.8. costurile cu controlul dăunătorilor;
 - 6.2.9. toate cheltuielile legate de remunerarea sau plata în orice mod a personalului care prestează servicii legate de întreținerea terenului din cadrul Ansamblului Rezidențial (paznic, grădinar, menajere, mecanici, instalatori etc.), dacă va fi cazul.
- 6.3. **Cheltuieli legate de spațiile comune din tronson**
- Următoarele cheltuieli sunt atribuite spațiilor comune din tronson și vor fi suportate de către Proprietarii din tronsonul respectiv:
- 6.3.1. întreținerea, repararea, înlocuirea coloanelor de canalizare, alimentarea cu apă, apa caldă și căldura aferente Spațiilor comune ale clădirii;
 - 6.3.2. cheltuielile legate de consumul de electricitate, apă și gaze contorizate pentru instalațiile și echipamentele care deservește Spațiile Comune ale clădirii;
 - 6.3.3. îndepărtarea gunoiului menajer;
 - 6.3.4. întreținerea și repararea trotuarului sau a căilor de acces ale clădirii;
 - 6.3.5. toate cheltuielile legate de salariul, remunerarea sau plata în orice mod a personalului care prestează servicii legate de spațiilor comune ale clădirii (paznic, menajere, mecanici, instalatori etc.), dacă va fi cazul;
- 6.4. **Cheltuieli de întreținere**
- 6.4.1. Termenul de plată pentru cheltuielile de întreținere afișate lunar pe lista de plăți este de maximum 30 zile calendaristice. Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.
 - 6.4.2. Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.
 - 6.4.3. Costurile de întreținere sunt împărțite în două categorii: cheltuielile calculate la numărul de persoane (cheltuieli cu energia electrică utilizată pentru operarea facilităților comune, gunoiul menajer, dacă este rentabil, cheltuieli de golire) și cheltuieli aferente cotei (costuri



de întreținere, service, costuri de reparații, costuri cu salariile, costul cu administratorul, contabilul, casierul, instalatorul, electricianul, menajera, cheltuieli cu curățenia).

VII. SANCTIUNI

- 7.1. În cazurile în care unul dintre Utilizatori împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a Ansamblului Rezidențial, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți Utilizatori, Utilizatorii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.
- 7.2. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele Utilizatorilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, sau, după caz, poate solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.
- 7.3. În cazul încălcării de către Utilizatori acestui Regulament, societatea de administrare/Asociația de proprietari va avea dreptul să inițieze împotriva Utilizatorilor aflați în culpă acțiunile pe care le consideră necesare, inclusiv, dar fără limitare, la: (i) notificarea Utilizatorului în culpă prin care i se solicită remedierea încălcării în perioada stabilită prin notificare; și/sau (ii) luarea măsurilor considerate necesare pentru remedierea încălcării, pe cheltuiala Utilizatorului aflat în culpă; (iii) luarea altor acțiuni considerate necesare, acțiuni care pot include impunerea unei penalizări/amenzi sau acțiune în instanță.
- 7.4. Toate sancțiunile impuse de către societatea de administrare/Asociația de proprietari se vor plăti în termen de maxim 10 zile de la notificarea în acest sens, dar nu mai târziu decât data plății cheltuielilor de întreținere. Dacă sancțiunile nu se plătesc la data scadentă se vor percepe penalizări de întârziere în valoare de 0,15% din suma totală de plată, pentru fiecare zi, până la plata integrală a datoriilor restante.
- 7.5. Pentru orice altă acțiune care reprezintă o încălcare a prezentului Regulament dar pentru care nu este menționată o sancțiune specifică, Dezvoltatorul/societatea de administrare/Asociația de Proprietari are dreptul să impună o sancțiune specifică aferentă prejudiciului creat de către Utilizatorul în culpă și la propria discreție.



VIII. DISPOZIȚII FINALE

- 8.1. În cazul în care oricare dintre prevederile conținute în acest Regulament se vor dovedi contrare normelor legale, clauza respectivă va fi nulă iar celelalte prevederi vor fi pe deplin aplicabile.
- 8.2. Prevederile prezentului Regulament se completează cu prevederile legale aplicabile, acolo unde prevederile Regulamentului nu reglementează în mod expres altceva.



Anexa 1 la Regulamentul de Ordine Interioară al ELITE RESIDENCE MAGURELE

Definiții

| | |
|----------------------------|--|
| "Asociația de Proprietari" | reprezintă forma juridică și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor Ansamblului Rezidențial, cu personalitate juridică, non-profit, ce va fi/este înființată în condițiile prevăzute de lege; |
| "Apartamentul" | reprezintă unitatea locativă / imobilul achiziționat de fiecare dintre Proprietari în cadrul Ansamblului Rezidențial; |
| "Imobil" | reprezintă Apartamentul, Locul/Locurile de Parcare, 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 din Ansamblul Rezidențial; |
| "Loc de Parcare" | reprezintă locul individual de parcare deținut de un Proprietar; |
| "Proprietatea Exclusivă" | reprezintă Apartamentul, Locul / Locurile de parcare, (după caz), aparținând fiecăruia dintre Proprietari; |
| „Proprietar” | înseamnă persoana fizică sau juridică care a dobândit dreptul de proprietate asupra unei proprietăți din cadrul Ansamblului Rezidențial, prin intermediul unui contract de vânzare cumpărare; |
| „Spații comune” | înseamnă orice suprafață care nu este în proprietatea exclusivă a unui singur Proprietar și care are destinație de uz comun pentru toți Proprietarii ELITE RESIDENCE MAGURELE, reprezentând proprietatea lor comună, impusă și perpetuă. |