

ELITE RESIDENCE MĂGURELE 4

Complex Rezidențial – Case Individuale și Cuplate

Str. Principală nr. 6–12, Localitatea Dumitrana, Oraș Măgurele, Județul Ilfov

REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ

Ediția 1 · 2026

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – Obiect și aplicabilitate

Prezentul Regulament de Ordine Interioară (denumit în continuare «ROI» sau «Regulamentul») stabilește regulile de conviețuire, utilizare a spațiilor comune și menținere a standardelor estetice și funcționale în ansamblul rezidențial Elite Residence Măgurele 4 (denumit în continuare «Complexul»), situat în Str. Principală nr. 6–12, Localitatea Dumitrana, Oraș Măgurele, Județul Ilfov.

ROI-ul se aplică tuturor proprietarilor, locatarilor, vizitatorilor și oricărei persoane care se află temporar sau permanent în perimetrul Complexului.

Prin semnarea antecontractului sau contractului de vânzare-cumpărare, fiecare proprietar confirmă că a luat cunoștință de prevederile prezentului ROI și se obligă să le respecte, inclusiv în raport cu membrii familiei, chiriașii și vizitatorii săi.

Art. 2 – Administrarea Complexului

Administrarea Complexului revine Asociației de Proprietari Elite Residence Măgurele 4 (denumită în continuare «Asociația»), constituită în conformitate cu Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Până la constituirea legală a Asociației, atribuțiile de administrare sunt exercitate de Cedartree S.R.L. (denumit în continuare «Dezvoltatorul»), cu sediul social în Mun. București, Str. Sold. Dumitru Minca nr. 22, Biroul nr. 2, parter, sector 4, CUI 43185913.

Toate referirile la «Asociație» din prezentul ROI includ, după caz, și Dezvoltatorul, în perioada de administrare tranzitorie.

Art. 3 – Structura proprietăților

Complexul este compus din:

- case individuale și case cuplate, fiecare cu lot de teren aferent;
- căi de acces (drumuri interioare) aflate în proprietatea Dezvoltatorului, asupra cărora proprietarii beneficiază de drept de trecere constituit prin contractul de vânzare;

- zonă de parc central, aflată în proprietatea Dezvoltatorului și pusă la dispoziția proprietarilor spre utilizare (în curs de amenajare);
- zonă comercială la intrarea în Complex, destinată serviciilor de proximitate – prevăzută în proiect, se va executa în viitor;
- sistem de împrejmuire perimetrală cu bariere automate la intrare și supraveghere video a spațiilor comune.

Lotul de teren vândut odată cu fiecare locuință este compus din:

- teren neîmprejmuit în fața locuinței, amenajat de Dezvoltator cu două locuri de parcare, o alee de acces și, eventual, spațiu verde;
- teren de sub construcție;
- curte împrejmuită (lateral și spate), exclusiv privată.

II. SPAȚII COMUNE – UTILIZARE ȘI ÎNTREȚINERE

Art. 4 – Căile de acces

Căile de acces interioare sunt proprietatea Dezvoltatorului și deservește circulația tuturor proprietarilor și vizitatorilor. Utilizarea lor este permisă exclusiv în scopuri de tranzit pietonal și auto.

Sunt interzise:

- blocarea căilor de acces cu vehicule, materiale de construcție, echipamente sau orice alte obiecte;
- executarea de lucrări de orice natură pe căile de acces fără acordul scris al Asociației;
- depozitarea de deșeuri, materiale sau bunuri pe carosabil sau pe trotuarele comune.

Art. 5 – Parcul central și spațiile verzi comune

Parcul central și spațiile verzi comune sunt puse la dispoziția tuturor proprietarilor și vizitatorilor lor spre utilizare recreativă, cu respectarea regulilor de bun-simț și a prezentului ROI.

Sunt interzise:

- deteriorarea vegetației, mobilierului urban sau oricărui element de amenajare;
- accesul cu vehicule motorizate pe suprafețele verzi;
- depozitarea de gunoi sau orice materiale în afara coșurilor și containerelor destinate acestui scop;
- utilizarea spațiilor verzi comune pentru activități comerciale neautorizate.

Art. 6 – Zona comercială

Zona comercială de la intrarea în Complex este destinată activităților comerciale autorizate. Proprietarii și vizitatorii o pot utiliza exclusiv în condițiile stabilite de operatorul/operatorii spațiilor comerciale.

Art. 7 – Sistemul de acces și securitate

Accesul în Complex se face prin barierele automate de la intrare, acționate prin:

- telecomandă individuală pusă la dispoziție de Asociație fiecărui proprietar;
- apel telefonic la numărul comunicat;
- pentru vizitatori au fost prevăzute locuri de parcare înainte de bariera de intrare în complex.

Sistemul de supraveghere video acoperă spațiile comune ale Complexului. Înregistrările sunt gestionate de Asociație și pot fi puse la dispoziția autorităților competente la solicitarea acestora.

Este interzisă deteriorarea, modificarea sau blocarea funcționării oricărui element al sistemului de acces sau de supraveghere.

III. PROPRIETATEA PRIVATĂ – OBLIGAȚII ȘI RESTRICȚII

Art. 8 – Terenul din fața locuinței

Terenul neîmprejmuit din fața locuinței, amenajat de Dezvoltator cu locuri de parcare, alee de acces și spațiu verde, este proprietate privată a fiecărui cumpărător, cu următoarele restricții asumate prin contractul de vânzare:

- este interzisă orice modificare a amenajării, inclusiv construcții, plantări sau reamenajări, fără acordul scris prealabil al Asociației/Dezvoltatorului;
- locurile de parcare amenajate sunt rezervate exclusiv vehiculelor proprietarului; parcare pe spațiul verde sau blocarea accesului pietonal este interzisă;
- proprietarul are obligația de a menține terenul în stare de curățenie și îngrijire corespunzătoare, inclusiv curățarea zăpezii/ghetii de pe alee.

IMPORTANT: Nerespectarea restricțiilor privind terenul din față atrage plata de daune-interese în valoare de 10% din prețul contractului de vânzare, conform clauzelor asumate. Proprietarul are obligația de a aduce terenul la starea inițială în termen de 15 zile de la notificare; în caz contrar, Asociația/Dezvoltatorul poate executa lucrările pe cheltuiala proprietarului.

Art. 9 – Curtea împrejmuită

Curtea împrejmuită (lateral și spate) este proprietate privată exclusivă. În interiorul curții proprietarul poate amenaja după bunul plac, cu respectarea legislației în vigoare și a următoarelor restricții:

- sunt interzise construcțiile sau amenajările vizibile din exterior, incluzând dar fără a se limita la: foișoare, magazine, copertine, cotețuri, adăposturi pentru animale sau orice alte anexe;
- este interzisă schimbarea destinației curții sau utilizarea ei în scop comercial fără autorizațiile legale și acordul scris al Asociației și al Dezvoltatorului;
- gardurile existente nu pot fi modificate ca înălțime, material sau aspect fără acordul scris al Asociației și al Dezvoltatorului

Art. 10 – Fațada și aspectul exterior al locuinței

Aspectul exterior al locuinței — inclusiv fațada, tâmplăria, acoperșul, coșurile de fum și orice element arhitectural vizibil din exterior — poate fi modificat exclusiv cu acordul scris prealabil al Asociației și al Dezvoltatorului, pentru menținerea coerenței vizuale a Complexului.

Sunt interzise fără acord scris:

- vopsirea fațadei în alte culori decât cele din paleta aprobată de Asociație;
- instalarea de aparate de aer condiționat, antene sau panouri solare pe fațadele vizibile din exterior, fără soluție de montaj integrată estetic;
- afișarea de reclame, bannere sau orice materiale publicitare pe fațadă sau în terenul din față;
- modificarea tâmplăriei exterioare (uși, ferestre) cu tipuri sau culori diferite față de cele originale.

Art. 11 – Destinația locuinței

Locuințele din Complex sunt destinate exclusiv uzului rezidențial. Schimbarea destinației — totală sau parțială — se poate face exclusiv cu obținerea autorizațiilor legale necesare și cu notificarea prealabilă a Asociației.

Activitățile care pot perturba liniștea, siguranța sau aspectul Complexului sunt interzise indiferent de destinația declarată.

IV. COLECTAREA DEȘEURILOR

Art. 12 – Sistemul de colectare

Fiecare proprietar are obligația de a încheia contract individual cu serviciul de salubritate autorizat și de a utiliza pubele proprii pentru colectarea deșeurilor menajere.

Pubelele vor fi amplasate în interiorul proprietății private (curte sau spațiu acoperit). Scoaterea lor pe calea publică sau în spațiile comune este permisă exclusiv în ziua colectării, în intervalul orar stabilit de operatorul de salubritate, și vor fi retrase imediat după golire.

Este strict interzisă:

- depozitarea deșeurilor de orice natură în spațiile comune ale Complexului (căi de acces, parc, alei);
- abandonarea sacilor de gunoi, ambalajelor sau oricăror deșeuri pe domeniul comun, inclusiv pe trotuarele din fața locuințelor;
- aruncarea deșeurilor din vehicule sau de la geam.

V. PARCAREA VEHICULELOR

Art. 13 – Locuri de parcare

Fiecare proprietate dispune de două locuri de parcare amenajate pe terenul propriu din fața locuinței. Acestea sunt rezervate exclusiv proprietarului și persoanelor autorizate de acesta.

Parcarea pe spațiile verzi comune, pe căile de acces sau în orice alt loc nedestinat acestui scop este strict interzisă și atrage intervenția imediată a Asociației conform procedurii de la Art. 20.

Sunt interzise în locurile de parcare și pe căile de acces comune:

- repararea, spălarea sau întreținerea mecanică a vehiculelor; activitățile care pot păta sau deteriora pavajul (scurgeri de ulei, lichide tehnice etc.) atrag refacturarea costului de curățare/remediere;
- parcarea vehiculelor abandonate sau fără ITP valabil pentru perioade mai mari de 72 de ore; Asociația va notifica proprietarul și, în lipsa remedierii, va sesiza autoritățile competente;
- depozitarea de materiale, echipamente sau bunuri în locurile de parcare.

VI. LINIȘTEA ȘI CONVIETUIREA

Art. 14 – Zgomotul și liniștea

Proprietarii, locatarii și vizitatorii sunt obligați să respecte programul de liniște prevăzut de legislația în vigoare (actualmente: 22:00–08:00 în zilele lucrătoare și 23:00–10:00 în zilele de weekend și sărbători legale).

Lucrările de construcții, amenajări sau reparații zgomotoase în interiorul proprietăților private sunt permise exclusiv în intervalul 09:00–18:00, de luni până vineri, și 10:00–14:00 sâmbăta. Duminica și în zilele de sărbătoare legală sunt interzise.

Art. 15 – Animalele de companie

Deținerea animalelor de companie este permisă cu respectarea legislației în vigoare și a următoarelor reguli:

- animalele vor fi ținute sub control în spațiile comune (cu lesă); sunt interzise animalele fără supraveghere în spațiile comune ale Complexului;
- proprietarul are obligația de a colecta dejecțiile animalului din spațiile comune;
- animalele care prezintă un comportament agresiv față de persoane sau alte animale vor fi ținute exclusiv în interiorul proprietății private.

Art. 16 – Focul și grătarul

Utilizarea focului deschis în spațiile comune este interzisă. În curțile private, utilizarea grătarului este permisă cu condiția de a nu genera fum sau miros în mod persistent și perturbator pentru vecini și de a respecta normele PSI.

Art. 17 – Lucrări de construcții la proprietatea privată

Executarea oricăror lucrări de construcții sau amenajări la proprietatea privată după predarea locuinței se face exclusiv în baza autorizațiilor legale și cu notificarea prealabilă a Asociației.

Pe durata lucrărilor, constructorii și subcontractorii au acces în Complex în intervalul 07:00–18:00 (luni–vineri) și 09:00–14:00 (sâmbătă). Vehiculele de transport materiale vor utiliza exclusiv căile de acces desemnate și nu vor bloca circulația.

Proprietarul răspunde pentru:

- orice deteriorare a spațiilor comune produsă de constructorii săi; costul reparațiilor va fi refacturat integral proprietarului;
- curățarea zilnică a resturilor de materiale de construcție din spațiile comune;
- asigurarea unui container/recipient pentru deșeurile de construcție, amplasat exclusiv în interiorul proprietății.

VII. UTILITĂȚI

Art. 18 – Apa și canalizarea

Rețeaua de apă și canalizare a Complexului este gestionată colectiv prin Asociație. Fiecare proprietar are obligația de a achita la termen cotele aferente și de a notifica imediat Asociația în caz de avarie sau pierdere de apă.

Orice intervenție pe rețeaua comună de apă sau canalizare se face exclusiv cu acordul și sub supravegherea Asociației.

Art. 19 – Energia electrică și gazele naturale

Energia electrică și gazele naturale sunt furnizate pe contracte individuale ale fiecărui proprietar cu furnizorii autorizați.

Branșamentele individuale nu pot fi modificate fără acordul furnizorului și notificarea Asociației.

VIII. PROCEDURA DE SANȚIONARE

Art. 20 – Principii generale

Asociația nu aplică amenzi — sancțiunea contravențională este atributul exclusiv al statului, prin organele sale abilitate. Mecanismul de penalizare prevăzut de prezentul ROI se bazează pe:

- recuperarea costurilor reale generate de remedierea încălcărilor;
- daune-interese contractuale asumate prin contractul de vânzare-cumpărare;
- sesizarea autorităților competente pentru fapte care constituie contravenție sau infracțiune.

Art. 21 – Categoriile de încălcări și termene de remediere

Încălcările sunt clasificate în trei categorii, după urgența intervenției:

CATEGORIA 1 — REMEDIERE IMEDIATĂ (termen: 24 ore de la notificare)

Fapte acoperite: depozitarea de deșeuri sau gunoi în spații comune, abandonarea sacilor de gunoi pe domeniu comun, scurgeri de ulei sau alte lichide pe pavaj, blocarea accesului cu vehicule sau obiecte, lăsarea animalelor fără supraveghere în spații comune, orice altă situație care afectează igiena sau siguranța imediată.

Procedură:

- Asociația (sau Dezvoltatorul) notifică proprietarul prin orice mijloc rapid (SMS, WhatsApp, apel telefonic); notificarea se consideră efectuată la momentul transmiterii.

- Dacă în 24 de ore de la notificare situația nu a fost remediată de proprietarul vinovat, Asociația (sau Dezvoltatorul) intervine și remediază direct (curățenie, ridicare deșeuri, curățare pavaj etc.).
- Costul intervenției, plus o taxă administrativă de 20%, se refacturează integral proprietarului vinovat și se adaugă la cota de întreținere a lunii curente.

NOTĂ: Scopul intervenției rapide nu este recuperarea sumei (de regulă modestă), ci menținerea standardului Complexului. Certitudinea facturării este principalul mecanism de descurajare.

CATEGORIA 2 — REMEDIERE ÎN 15 ZILE (termen: 15 zile de la notificare scrisă)

Fapte acoperite: construcții sau amenajări neautorizate pe teren privat (vizibile din exterior), modificări ale fațadei fără acord, reamenajarea terenului din față fără acord, depozitarea de materiale de construcție în spații comune pe perioade prelungite.

Procedură:

- Asociația(sau Dezvoltatorul) transmite notificare scrisă (poștă/email/curier) proprietarului vinovat, cu descrierea încălcării și termenul de remediere.
- Dacă în 15 zile proprietarul nu a remediat, Asociația (sau Dezvoltatorul) poate: (a) angaja o firmă specializată care să efectueze lucrările necesare, toate costurile plus 20% taxă administrativă fiind refacturate proprietarului; și/sau (b) sesiza Primăria Măgurele (pentru construcții neautorizate) sau alte autorități competente.
- Daune-interesele contractuale prevăzute în contractul de vânzare (10% din valoarea contractului pentru modificări neautorizate pe teren) rămân aplicabile independent de această procedură.

CATEGORIA 3 — SESIZARE IMEDIATĂ AUTORITĂȚI

Fapte acoperite: reparații mecanice auto în spații comune (inclusiv scurgeri de substanțe poluante pe pavaj), activități comerciale neautorizate, tulburarea gravă a ordinii publice, deteriorarea intenționată a bunurilor comune, orice faptă care poate constitui contravenție sau infracțiune.

Procedură: Asociația sesizează imediat Poliția Locală Măgurele și/sau organele de poliție, fără termen de avertizare prealabilă, și documentează fapta (fotografii, înregistrări video). Costurile de remediere a pagubelor produse în spațiile comune se refacturează proprietarului vinovat.

Art. 22 – Recuperarea costurilor

Orice sumă refacturată de Asociație unui proprietar în baza prezentului ROI se include în cota de întreținere a lunii respective. Neplata în termenul scadent urmează procedura de recuperare a restanțelor la cotele de întreținere prevăzută de Legea nr. 196/2018 și de Statutul Asociației.

Asociația păstrează evidența scrisă a tuturor notificărilor și intervențiilor, care pot servi ca probă în orice procedură judiciară sau administrativă.

Art. 23 – Sesizarea Asociației

Orice proprietar care constată o încălcare a prezentului ROI poate sesiza Asociația prin:

- telefon/WhatsApp: 0733 401 068

- email: sales@elite-residence-magurele.ro
- în scris, la sediul administrativ al Complexului

Sesizările anonime sunt luate în considerare, dar nu generează obligații de răspuns scris din partea Asociației.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 24 – Modificarea ROI

Prezentul ROI poate fi modificat prin hotărârea Adunării Generale a Asociației de Proprietari, cu respectarea condițiilor de cvorum și majoritate prevăzute de Legea nr. 196/2018 și de Statutul Asociației.

Până la constituirea Asociației, Dezvoltatorul poate modifica prezentul ROI prin notificare scrisă adresată tuturor proprietarilor cu cel puțin 30 de zile înainte de intrarea în vigoare a modificărilor.

ROI-ul actualizat va fi publicat pe site-ul www.elite-residence-magurele.ro sau afișat la avizierul Complexului.

Art. 25 – Forța juridică

Prezentul ROI este document de referință al Complexului Elite Residence Măgurele 4. Fiecare proprietar declară, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare sau a antecontractului, că a luat cunoștință de conținutul ROI și se obligă să îl respecte.

ROI-ul se completează cu prevederile Legii nr. 196/2018, ale Codului Civil și ale oricăror alte acte normative aplicabile.

Art. 26 – Intrare în vigoare

Prezentul Regulament de Ordine Interioară intră în vigoare la data publicării pe site-ul oficial al Complexului.

CEDARTREE S.R.L.

Administrator

Tel: 0733 401 068 | Email: sales@elite-residence-magurele.ro | www.elite-residence-magurele.ro