

**DUPLICAT**

*S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*



**ACT ADITIONAL NR. 1 la  
REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA al  
ANSAMBLULUI REZIDENTIAL „PALLADIUM RESIDENCE”**

**Societatea JACOB GARDENS S.R.L.**, persoana juridică română cu sediul in Mun. Bucuresti, Splaiul Unirii Nr. 191, Corp B, parter, spatiul 2, sector 3, înregistrată la Registrul Comertului sub nr. J40/7689/2009, CUI 25755170, cont RO74PIRB4224762555001000, deschis la Piraeus Bank – Agentia Nerva Traian, **reprezentata prin unic administrator LICSANDRU CORNEL**, cetățean român, domiciliat în [REDACTED], [REDACTED], posesor al CI seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberată de SPCLEP [REDACTED] la data de [REDACTED], având CNP: [REDACTED], in calitate de dezvoltator al Ansamblului Rezidential “Palladium Residence”,

*hotărăște modificarea și completarea Regulamentului de Ordine Interioară al Ansamblului Rezidential „Palladium Residence”, autentificat sub nr. 2148/17.05.2016 de notar public Ionescu Cristi-Stefania din Mun. Bucuresti, sector 2, după cum urmează:*

**Art. I** In cuprinsul prezentului act aditional prin **Proprietar** se va intelege societatea JACOB GARDENS SRL in calitate de titular al dreptului de proprietate asupra loturilor cu destinatia de drum de acces din incinta Ansamblului Rezidential, asupra cărora au fost constituite servituti de trecere in beneficiul proprietarilor de imobile din Ansamblului Rezidential ;

**Art. II** Capitolul REGULILE DE CIRCULATIE IN ANSAMBLUL REZIDENTIAL. UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE, se completează cu articolele 81.1 – 81.18, care vor avea următorul cuprins:

**81.1** Drumul de acces din incinta Ansamblului Rezidential, inclusiv orice alte loturi de teren cu destinatie similară (rampe de acces, zone de aprovizionare, zone de protectie etc.), reprezintă o zonă cu acces controlat ce se află in proprietatea privată exclusivă a Proprietarului JACOB GARDENS SRL și nu este deschis circulatiei publice, avand destinatia exclusivă de cale de acces aflată la dispozitia detinătorilor de locuinte din Ansamblul Rezidential, titulari ai unui drept de servitute de trecere asupra respectivului drum. În situatii exceptionale în care in incinta Ansamblului Rezidential se produc incidente în care sunt implicate unul sau mai multe autovehicule, în urma cărora s-au produs daune materiale si/sau vătămarea integritatii corporale ori a sanatatii uneia sau a mai multor persoane, devin aplicabile normele legale referitoare la circulatia pe drumurile publice in scopul stabilirii raspunderii conducatorului ori conducatorilor auto implicati pentru respectivul incident.

**81.2** Parcajele individuale si drumul de acces aferente Ansamblului Rezidential reprezintă o proprietate privată, iar accesul conducătorilor auto în interiorul acesteia se face doar în condițiile respectării dispozitiilor prezentului Regulament și a legislatiei rutiere. Regulile de circulatie specifice drumurilor publice completează dispozitiile prezentului Regulament, in măsura in care nu contravin prevederilor acestuia, in caz de contrarietate, prevederile prezentului Regulament aplicându-se cu prioritate.

**81.3** Fiecare conducător auto are obligatia să parcheze corespunzător autovehiculul, exclusiv pe locul de parcare detinut in folosintă, astfel încât să ocupe un singur loc de parcare și să nu îngreuneze/împiedice circulatia pe drumul de acces din incintă, căile de acces in imobilele cu destinatia de locuintă sau folosirea de către titularii acestora, a locurilor de parcare aflate în imediata apropiere.





**81.4** Este strict interzisă parcare pe drumul de acces, pe sectoarele pietonale și pe trotuare, pe spațiile verzi, în fața ieșirilor de urgență, în zonele de aprovizionare, în zona rampei sau a ușilor/căilor de acces.

**81.5** Conducătorii vehiculelor care utilizează drumul de acces și parcajele din incinta Ansamblului Rezidențial înțeleg și acceptă, implicit, regulile de circulație și conduită stabilite de Proprietar prin prezentul Regulament, inclusiv cu privire la blocarea autovehiculelor stationate neregulamentar, în interiorul și exteriorul Ansamblului Rezidențial, iar intrarea în incinta Ansamblului Rezidențial reprezintă acordul tacit și neechivoc al conducătorilor auto cu privire la aplicarea prevederilor prezentului Regulament și suportarea eventualelor sancțiuni pentru nerespectarea acestuia.

Locatarii Ansamblului se obligă să aducă la cunoștința oricăror persoane interpușe (vizitatori, subdobânditori, chiriași, comodatari, rude, alte persoane care folosesc cu orice titlu imobilele deținute sau cărora li s-a solicitat accesul în Ansamblul Rezidențial etc.) dispozițiile prezentului Regulament de Ordine Interioară, inclusiv cu privire la răspunderea directă a acestora și sancțiunile aplicabile, în cazul încălcării dispozițiilor acestuia.

**81.6** Proprietarul își rezervă dreptul de a delimita anumite zone în care se vor aplica reguli specifice, de a instala semnalistică orizontală sau verticală pe care o va considera necesară în vederea asigurării unei folosințe adecvate a parcajelor existente, a fluidizării circulației pe drumul de acces din incinta Ansamblului Rezidențial, a prevenirii încălcării normelor aplicabile în incinta Ansamblului Rezidențial și a asigurării condițiilor de siguranță și confort pentru locatarii Ansamblului și bunurile acestora.

**81.7** Proprietarul își rezervă dreptul de a interzice accesul anumitor vehicule în incinta Ansamblului, inclusiv în scopul tranzitării acestuia.

**81.8** Constituie încălcare a prezentului Regulament și se sancționează cu blocarea roților autovehiculului:

1. oprirea sau stationarea autovehiculului pe drumul de acces din incinta Ansamblului sau în zonele cu o altă destinație decât cea de parcare;
2. ocuparea fără drept a unui sau mai multor locuri de parcare, decât cel deținut în folosință;
3. oprirea sau stationarea autovehiculului pe sectoarele pietonale și pe trotuare, pe spațiile verzi, în fața ieșirilor de urgență, în zonele de aprovizionare, în zona rampei sau în dreptul căilor de acces/evacuare.
4. abandonul autovehiculului în afara locului de parcare pentru care deține un titlu valabil.

În cazul în care detinatorul autovehiculului cu privire la care s-a aplicat sancțiunea blocării roților, contactează Proprietarul în vederea deblocării autovehiculului, în termen de maxim 24 de ore de la data aplicării sancțiunii blocării, menționată în Notificarea prin care a fost înștiințat cu privire la blocarea autovehiculului, emisă de Proprietar, tariful de deblocare menționat la art. 81.9 **nu se datorează în cazul primei abateri**, procesul verbal de deblocare semnat de faptuitor, constituind Avertisment cu privire la fapta savarsită. În cazul în care, ulterior, se va constata savârșirea unei noi abateri și se va aplica sancțiunea blocării roților cu privire la același autovehicul, deblocarea acestuia se va face conform procedurii prevăzute în prezentul Regulament, doar după achitarea tarifului de deblocare menționat la art. 81.9.

În situația în care deținătorul autovehiculului sancționat contactează Proprietarul în vederea deblocării autovehiculului, după trecerea unui termen de maxim 24 de ore de la data și ora aplicării sancțiunii blocării și întocmirea notificării de înștiințare, deblocarea autovehiculului se va efectua doar după achitarea tarifului de deblocare, potrivit procedurii menționate la art. 81.11-81.15.

În situația în care proprietarul autovehiculului își lasă autovehiculul parcat fără drept o perioadă mai mare de 10 zile, fără plăcuțe de înmatriculare ori alte marcaje oficiale, reprezentanții Proprietarului sunt îndreptați să sesizeze reprezentanții autorităților locale în vederea identificării deținătorului legal al acestuia, emiterii somatiei necesare și realizării procedurii prevăzute de Legea nr. 421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân.

Proprietarul va fi îndreptățit să țină o evidență a autoturismelor cu privire la care s-a luat măsura blocării roților și pentru care s-au emis Notificări de înștiințare privind sancțiunea aplicată, respectivele



notificări constituind dovada deplină a săvârșirii faptei în formă continuată. Aceasta notificare va constitui temeiul aplicării sancțiunilor pecuniare prevazute la art. 81.9.

**81.9** Constatarea abaterilor în conformitate cu prezentul Regulament și aplicarea sancțiunilor prevazute la art. 81.8 se va face de către agenții proprii ai Proprietarului sau prin intermediul unui prestator externalizat.

Pentru deblocarea roții unui autovehicul aflat în una dintre situațiile prevazute la art. 81.8 alin. 1, tariful de deblocare este în sumă de **900 lei (noulasute) cu TVA inclus;**

**81.10 Plata tarifului de deblocare, precum și deblocarea vehiculelor cu privire la care s-au constatat abateri de la Regulament, inclusiv întocmirea formalităților aferente, se face exclusiv în zilele lucrătoare, respectiv de luni până vineri, în intervalul orar: 9.00-17.00.**

#### **BLOCAREA AUTOVEHICULULUI**

**81.11** În cazul constatării săvârșirii uneia dintre abaterile menționate în prezentul Regulament, inclusiv ca urmare a sesizării primite de către Proprietar din partea oricărei persoane îndreptățite, vor fi supuse blocării, cu precădere și la latitudinea Proprietarului, autovehiculele care blochează ori îngreunează circulația, autovehiculele parcate în alte locuri decât cele special amenajate, potrivit articolelor precedente, autovehiculele abandonate, precum și cele care ocupa fără drept parcajele deținute de alți utilizatori sau locurile de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

**81.12** Conducătorul oricărui vehicul care a pătruns în incinta Ansamblului Rezidențial înțelege și acceptă în mod expres sancțiunile stipulate prin prezentul Regulament, constând în blocarea roților de către Proprietar, în caz de parcare inadecvată, abuzivă sau abandonul autovehiculului, caz în care conducătorul autovehiculului va plăti integral tariful de deblocare menționat la art. 81.9 și **își asumă obligația de a evacua autovehiculul, imediat după deblocare, în afara Ansamblului Rezidențial, în caz contrar Proprietarul fiind îndreptățit la aplicarea unei noi sancțiuni pecuniare egale cu dublul valorii menționate la art. 81.9, la care se adaugă sancțiunea blocării roților, potrivit procedurii descrise în prezentul act adițional.**

**81.13** Proprietarul nu își asumă răspunderea pentru prejudiciile ce pot apărea ca urmare a blocării autovehiculului sau a lipsei folosinței acestuia până la data deblocării.

**81.14** Proprietarul, prin intermediul agenților proprii sau al unui prestator externalizat, va proceda la blocarea roților autovehiculului cu dispozitive special fabricate în acest sens. Dispozitivul va asigura imposibilitatea îndepărtării acestuia, nepermițând demontarea roții autovehiculului. Anterior blocării roților, autovehiculul va fi fotografiat în vederea dovedirii încălcării prezentului Regulament de către conducătorul auto. De asemenea, după blocarea roții vor fi realizate fotografiile cu autovehiculul având roata blocată. Pe parbrizul autovehiculelor blocate va fi aplicată o **Notificare** de înștiințare care va cuprinde informații cu privire la abaterea săvârșită, precum și la pașii pe care conducătorul auto trebuie să-i urmeze pentru deblocarea autovehiculului.

**81.15** În vederea deblocării autoturismului sancționat, conducătorul auto va contacta reprezentantul desemnat al Proprietarului, **exclusiv** la numărul de telefon de contact menționat pe **Notificarea** de înștiințare afișată pe parbrizul autovehiculului, se va prezenta la data și ora comunicate de acesta pentru deblocarea autovehiculului, dar nu mai târziu de finalul următoarei zile lucrătoare, unde va completa în întregime și semna Procesul Verbal pus la dispoziție de personalul cu atribuții în deblocarea roților și va achita, dacă este cazul, tariful de deblocare a autovehiculului, potrivit condițiilor menționate la art. 81.8 și 81.9 din prezentul Regulament. În cazul în care conducătorul auto, refuză completarea și semnarea Procesului Verbal de deblocare, Proprietarul nu va putea fi obligat să încaseze tariful menționat mai sus și, implicit, să procedeze la deblocarea autovehiculului.

Deblocarea roților se face după ce în prealabil i se vor pune în vedere conducătorului auto să ia act de prevederile Regulamentului, afișate vizibil în zonele de acces în Ansamblul Rezidențial, iar acesta va semna cu privire la luarea la cunoștință a regulilor menționate.

**81.16** Întreaga răspundere (civilă, contravențională sau penală) cu privire sau în legătură cu orice pagubă sau prejudiciu cauzat ca urmare a blocării autovehiculelor, inclusiv privind lipsa folosinței acestuia pe durata blocării sau pentru eventualele daune, furturi, cauzate de autori necunoscuți, revine conducătorului

auto, detinator al autovehiculului blocat, si este consecința faptei culpabile a acestuia rezultată din incalcarea prezentului Regulament.

**81.17** Personalul de pază al Proprietarului nu are atribuțiuni de pază a autovehiculelor parcate în incinta Ansamblului Rezidențial.

**81.18** Proprietarul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea civilă, contravențională sau penală pentru orice pagubă sau prejudiciu cauzat autovehiculelor, inclusiv ca urmare a blocării acestora, pentru bunurile lăsate în interiorul acestora sau pentru eventualele daune, furturi, precum și pentru orice fel de daune cauzate de autori necunoscuți sau de către alti locatari ai Ansamblului ori de catre terte persoane, autovehiculelor aflate în incinta Ansamblului Rezidential.

Prezentul act aditional completează prevederile Regulamentului de Ordine Interioară al Ansamblului Rezidențial „Palladium Residence”, autentificat sub nr. 2148/17.05.2016 de notar public Ionescu Cristi-Stefania, cu sediul biroului in Mun. Bucuresti, sector 2.

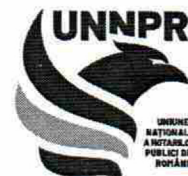
Redactat, procesat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Marina Sergiu-Sorin și Asociații, cu sediul în Mun. București, Sectorul 2, str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20, într-un singur exemplar original care a fost depus la arhiva biroului.

**JACOB GARDENS S.R.L.**  
prin unic administrator  
**LICSANDRU CORNEL**





**MARINA SERGIU-SORIN SI ASOCIATII  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
Licența de functionare nr. 217/3324/09.07.2019  
Bucuresti, Sectorul 2, Str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20  
Tel./Fax: 021.252.20.50, 021.252.20.70  
e-mail: office@mssnotariat.ro



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1522  
Anul 2020, luna Mai, ziua 22**

Eu, **FEIG SALIȘEN**, notar public, la cererea părților, m-am deplasat la adresa din Mun. București, Bld. Theodor Pallady nr. 47, sector 3, unde am găsit pe:

**LICSANDRU CORNEL**, cetățean român, domiciliat în [REDACTED], identificat cu CI seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberată de [REDACTED], la data de [REDACTED], având CNP: [REDACTED], în calitate de reprezentant al societății **JACOB GARDENS S.R.L.**, persoana juridică română cu sediul în Mun. București, Splaiul Unirii Nr. 191, Corpul B Parter Spatiul 2, sector 3, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7689/2009, Cod Unic de Înregistrare 25755170,

care, după ce a citit actul, a declarat ca i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b, din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul în sumă de 300 lei plus 57 lei TVA, achitat, conform chitanței nr. 40893/2020.

**NOTAR PUBLIC  
FEIG SALIȘEN**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare de **FEIG SALIȘEN**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executiv în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC



ACEASTĂ PAGINĂ  
RĂMÂNE NESCRISĂ