

## ANSAMBLUL REZIDENTIAL „PALLADIUM RESIDENCE”

### REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA

**Societatea JACOB GARDENS S.R.L.**, persoana juridica romana cu sediul in Mun. Bucuresti, Splaiul Unirii Nr. 191, Cladirea A, etaj 2, sector 3, înregistrată la Registrul Comertului sub nr. J40/7689/2009, CUI 25755170, cont RO74PIRB4224762555001000, deschis la Piraeus Bank – Agenția Nerva Traian, **prin unic administrator TOADER ALEXANDRU-CĂTĂLIN**, cetățean român, domiciliat în [redacted] str. [redacted] nr. [redacted], bl. [redacted], posesor al CI seria [redacted] nr. [redacted], eliberat de [redacted] biroul nr. [redacted], la data de [redacted], având CNP: [redacted], in calitate de dezvoltator al Ansamblului Rezidential “**Palladium Residence**” instituie prezentul Regulament ce urmeaza fi respectat de catre toti locatarii/proprietarii imobilelor din Ansamblul Rezidential. Persoanele ce au dobandit dreptul de proprietate ulterior edificării s-au obligat prin clauzele contractuale ale actelor prin care au dobandit proprietatea sa respecte prezentul regulament, ce urmeaza a fi adus la cunostinta si viitorilor dobanditori ale imobilelor,

### APLICABILITATE

1. Acest regulament (denumit in continuare “**Regulamentul**”) are ca obiect regulile generale aplicabile Locatarilor/Proprietarilor imobilelor edificate („Imobilele”) in Ansamblul Rezidential „**Palladium Residence**”, situat in **Mun. Bucuresti, Drumul Gura Calitei nr. 4-32, Sector 3**, (denumit in continuare “**Ansamblul Rezidential**”).
2. Prezentul Regulament este elaborat în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 61/1991 pentru sanctionarea faptelor de incalcare a unor norme de convietuire sociala, a ordinii si linistii publice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea locuinței nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile si completarile ulterioare.
3. Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a mentine gradul de confort, calitate si ordine existente in **Ansamblul Rezidential**.
4. Regulamentul este obligatoriu pentru fiecare dintre locatarii/proprietarii Imobilelor din Ansamblul Rezidential (denumiti in continuare “**Locatarii**”), indiferent de titlul in baza caruia au dobandit Imobilul si/sau utilizeaza Imobilul), pentru succesorii acestora, precum si pentru toate persoanele care utilizeaza Imobilele si/sau Spatiile Comune ori partile din acestea, indiferent de titlul in baza caruia ocupa Imobilele (chiriasi, comodatari, tolerati, etc.) sau de durata șederii lor in **Ansamblul Rezidential**.
5. Acest Regulament este pe deplin aplicabil si obligatoriu si pentru asociatia de proprietari care va fi constituita in conformitate cu prevederile din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil si cu cele din Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile si completarile ulterioare.
6. Regulamentul priveste atat utilizarea Spatiilor Comune, cat si a Imobilelor, astfel cum sunt definite in acest Regulament.

7. Toate obligatiile prevazute in sarcina Locatarilor vor fi respectate de catre membrii familiei acestora, chiriasi, vizitatori, tolerati, precum si de catre orice alta persoana care utilizeaza Imobilul in tot sau in parte si indiferent de titlul in baza caruia il utilizeaza. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane in legatura cu obligatiile ce trebuie respectate in interiorul Ansamblului Rezidential revine in intregime Locatarilor.
8. Neconformarea membrilor familiei Locatarilor, a vizitatorilor, toleratilor, precum si a oricarei alte persoane care utilizeaza Imobilul, in tot sau in parte, cu obligatiile prevazute de Regulament, va antrena raspunderea patrimoniala a acestor persoane pentru prejudiciul creat, in solidar cu Locatarii Imobilului respectiv.
9. Toate obligatiile prevazute in acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobanditorilor Locatari, fie ca acestia sunt subdobânditori cu titlu universal sau particular. Prin „subdobanditor” se intelege orice persoana care dobandeste cu titlu oneros sau gratuit, prin acte intre vii sau succesiune, drepturi in virtutea carora poate utiliza, in tot sau in parte, un Imobil sau parti din Spatiile Comune.
10. Dispozitiile cuprinse in Regulament sunt aplicabile si persoanelor juridice, indiferent de forma de organizare (societati, asociatii, fundatii, organizatii etc.), care au sediul si isi desfasoara activitatea in Imobile (dobandite prin cumparare, inchiriere sau cu alt titlu) din **Ansamblul Rezidential**.  
 Autorizatiile de functionare ale fiecarui persoane juridice in parte (eliberate de autoritatile competente) vor fi prezentate Administratorului Ansamblului Rezidential, anual si ori de cate ori li se va solicita acest lucru.
11. Acest Regulament completeaza fiecare anteacontract/contract de vanzare cumparare / contract incheiat intre promitent vanzator / vanzator Societatea **JACOB GARDENS S.R.L.** si promitentii cumparatori/Proprietari/ locatari.
12. De la data la care Locatarul a luat la cunostinta de prezentul Regulament prin orice modalitate, acesta va respecta in totalitate prevederile acestuia, inclusiv dupa data constituirii Asociatiei.
13. Regulamentul va fi comunicat locatarilor prin oricare dintre urmatoarele modalitati: afisarea in incinta Ansamblului Rezidential, afisare pe websiteul Administratorului, email, afisarea la punctul de acces al Ansamblului Rezidential, precum si prin orice modalitate aleasa de catre Administrator.  
 Aplicabilitatea acestui Regulament nu este conditionata de constituirea Asociatiei, astfel incat Regulamentul isi va produce efectele indiferent de data la care Locatarii vor decide sa inregistreze Asociatia.

## DEFINITII SI INTERPRETARE

14. Alaturi de termenii definiti in cuprinsul acestui Regulament, termenii de mai jos vor avea urmatoarele semnificatii:

„**Administrator**”

inseamna JACOB GARDENS care a dezvoltat Ansamblul Rezidential si sau orice alta societate care va asigura serviciu de management imobiliar in beneficiul acestuia;

„**Ansamblul Rezidential**”

reprezinta ansamblul rezidential denumit „PALLADIUM RESIDENCE” format din locuinte individuale, locuinte colective (apartamente), cai de acces, parcuri, spatii si facilitati de folosinta comuna situat in Mun Bucuresti, Dm Gura Calitei nr 4-32, sector 3





“Asociatia”

“Imobilul”

“Cale de Acces”

“Contractul de Administrare”

“Imobil”

„Loc de Parcare”

“Locatar”

„Spații Comune”

“Statut”

“Titlu”

„Apartament”

„Proprietate Exclusivă”

reprezinta Asociatia Proprietarilor constituită în Ansamblul Rezidential;

reprezinta unitatea locativa achizitionata/utilizata de fiecare dintre Locatari, alcatuita din camere și dependinte, potrivit Titlului;

reprezinta drumurile de acces existente potrivit planurilor arhitecturale ale Ansamblului Rezidential, inclusiv cele catre Locurile de Parcare;

reprezinta contractul care se va incheia cu fiecare dintre Locatari, având ca obiect servicii de administrare si management imobiliar;

reprezinta Apartamentul, impreuna cu cota indiviza din Spațiile Comune si cota indiviza din Terenul aferent, ale fiecăruia dintre Locatari;

reprezintă locul individual de parcare deținut cu orice Titlu de un Locatar, aflat în Ansamblul Rezidential;

reprezintă orice persoana care utilizeaza Imobilul, indiferent de titlul in baza caruia il detine (vanzare, schimb, donatie, inchiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.);

reprezintă acele suprafețe construite sau libere de constructii, din cadrul Ansamblului Rezidențial care, prin destinația lor, folosesc tuturor Locatarilor sau unei parti determinate a acestora, in functie de tipul si natura Imobilului detinut si care, prin natura lor, constituie proprietatea comună și forțată a respectivilor deținători de Imobile și/sau Locuri de Parcare din Ansamblul Rezidențial;

reprezinta statutul Asociatiei;

reprezinta actul juridic bilateral incheiat intre promitentul vanzator/vanzator si fiecare dintre Locatari, prin care vanzatorul s-a obligat sa transmita (antecontract de vanzare cumparare) sau a transmis (contract de vanzare cumparare) dreptul de proprietate asupra fiecăruia dintre Imobile și/sau a acordat un drept de folosinta asupra Imobilului;

reprezintă unitatea locativă din Ansamblul Rezidențial în privința căreia se încheie un act juridic în vederea transmiterii dreptului de proprietate sau a dreptului de folosință către Locatar;

reprezintă Imobilul și, după caz, Locul/Locurile de Parcare ale fiecăruia dintre Locatari.

15. Toate referirile la Imobil și Apartament se refera si la oricare din componentele acestea.

16. Toate referirile la plural vor include si singularul si viceversa.

## REGULI GENERALE

17. Fiecare dintre Locatari va utiliza cu buna credinta Proprietatea Exclusiva si Spatiile Comune, potrivit destinatiei acestora, cu respectarea drepturilor celorlalti Locatari si ale Administratorului, precum si a obligatiilor prevazute de lege.
18. Fiecare dintre Locatari va respecta normele legale, drepturile exclusive ale celorlalti Locatari, drepturile convergente in cadrul proprietatii comune si bunele moravuri.
19. Fiecare Locatar intelege si accepta faptul ca mentinerea standardului de calitate a Ansamblului Rezidential constituie nu numai o obligatie morala, ci reprezinta un deziderat menit sa conserve valoarea comerciala a Ansamblului Rezidential si a fiecaruia dintre Imobile. In consecinta, nerespectarea obligatiilor asumate prin acest Regulament poate antrena raspunderea juridica si poate genera obligatia de a achita daune.
20. Locatarii din Ansamblul Rezidential se bucura de toate drepturile recunoscute de legea romana. Locatarii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrarile de conservare si intretinere a Spatiilor Comune si Imobilelor
21. Fiecare dintre Locatari se va ingriji de intretinerea Imobilului in mod constant, astfel incat sa fie evitate premisele cauzarii unor daune celorlalti Locatari, Administratorului sau tertilor. Raspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevazuta in Codul Civil, va fi pe deplin aplicabila, iar Locatarul nu va putea invoca neutilizarea Imobilului ca un caz de exonerare de raspundere.
22. Fiecare dintre Locatari va mentine curatenia in cadrul Ansamblului Rezidential si va respecta destinatia spatiilor intrebuintate pentru instalatiile speciale de apa si canalizare, gaze, electrice, etc.
23. Asigurarea curateniei, igienei si salubritatii Ansamblului Rezidential este o indatorire generala a Locatarilor, atat in ceea ce priveste Imobilul, cat si Spatiile Comune, respectand urmatoarele:
- a) Colectarea deseurilor menajere si depunerea lor in locurile special amenajate in acest scop. In cazul in care deseurile menajere sunt depuse in alte locuri decat cele special amenajate, Locatarii inteleg ca exista posibilitatea ca deseurile sa nu fie colectate, iar in cazul producerii oricaror daune celorlalti Locatari, este posibilă atragerea raspunderii Locatarilor in culpa.
  - b) Mentinerea curateniei in Spatiile Comune;
  - c) Mentinerea curateniei si a destinatiei spatiilor pentru instalatiile speciale de apa, gaze, canalizare, etc.;
  - d) Interzicerea aruncarii de deseuri menajere in incinta Ansamblului Rezidential, incluzând dar fara a se limita la parcare, Căi de Acces, Spații Comune sau spatii verzi;
  - e) Respectarea normelor de protectie a mediului si eliminarea poluarii de orice natura (fonica, salubritate, poluarea surselor de alimentare cu apa, a aerului si a solului);
  - f) Locatarii detinatori de animale de companie, care vor efectua plimbari cu animalele in Spatiile Comune, vor fi dotati obligatoriu cu ustensile de dezinfectie si pentru stransul dejectiilor (punga, faras, matorica) si vor curata obligatoriu dejectele animalelor pe care le insotesc, iar animalele clasificate ca fiind periculoase vor fi obligatoriu echipate cu botnita si lesa conform legii; se interzice lasarea nesupravegheata a animalelor de companie in Spatiile Comune si eliminarea dejectiilor acestora in Spatiile Comune;
  - g) Se interzice efectuarea unor lucrari casnice si de interes personal (batutul covoarelor, spalatul covoarelor, spalatul autovehiculelor etc.) in Spatiile Comune sau in spatiile proprietate exclusiva daca aceste activitati sunt de natura sa afecteze confortul si siguranta





celorlalti locatari; Evitarea actiunilor care ar putea deranja Locatarii din imediata apropiere; se va acorda o atentie deosebita modului in care se realizeaza buna convietuire intre vecini (inclusiv in aspecte care vizeaza detinerea animalelor de companie, reuniunile sociale in interiorul Imobilului, etc.)

Orice incãlcare a regulilor stabilite la lit. a) – g) de mai sus având ca efect afectarea igienei si salubritatii Spațiilor Comune va fi imputata persoanelor responsabile.

24. Locatarii sunt obligati sa cunoasca si sa aplice toate prevederile legale cu privire la:
- a) Cresterea pasarilor si a animalelor de companie in interiorul Imobilului. Locatarii care detin animale de companie trebuie sa se asigure ca acestea nu vor prejudicia in nici un fel integritatea corporala a celorlalti Locatari sau a persoanelor aflate in sedere temporara sau in vizita si sa se asigure ca acestea nu polueaza, inclusiv fonic, Ansamblul Rezidential. Locatarii care detin animale de companie sunt obligati să se asigure că acestea nu pătrund pe spațiile verzi sau în spații aflate în Proprietatea Exclusivă;
  - b) Lucrarile de constructii sau amenajari ce pot afecta Imobilul si Spatiile Comune (parcari, alei, etc.)
  - c) menținerea echipamentelor aferente utilitatilor (stalpi de iluminat, conducte de canalizare, cabluri electrice etc.), Locatarilor fiindu-le interzisă orice activitate ce poate afecta dotari, echipamente sau imprejurimi ale Ansamblului Rezidential.
25. Toti Locatarii au obligatia sa respecte, sa aplice si sa dezvolte reguli de convietuire sociala si relatii umane civilizate in cadrul Ansamblului Rezidential si care, in parte, sunt mentionate in prezentul Regulament. Ei vor trebui ca, in orice situatie, sa adopte o atitudine corecta, principiala si demna, iar actiunile lor sa fie rationale, constructive, benefice colectivitatii locative.
26. Regulile la care se face referire in prezentul Regulament sunt obligatorii si pentru persoanele juridice (societati, asociatii, organizatii s.a.) care au sediul si / sau isi desfasoara activitatea in spatii (proprii sau inchiriate) din Ansamblul Rezidential. Obligatiile lor sunt completate de prevederile legale in materie care reglementeaza organizarea si functionarea acestora.
27. Este strict interzisa introducerea si/sau depozitarea in cadrul Ansamblului Rezidential a unor substante chimice periculoase, a explozibililor sau a substantelor poluante, a deseurilor, precum si a oricaror materiale si/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o gresita intrebuintare, pot conduce la aparitia unor situatii periculoase, punand astfel in primejdie viata Locatarilor si/sau integritatea Ansamblului Rezidential.
28. Este strict interzisa deversarea sau depozitarea deseurilor menajere in alte locuri decat cele special amenajate in acest sens pentru colectare.
29. Locatarii au obligatia pastrarii linistii in Ansamblul Rezidential (inclusiv in incinta Imobilului) pe durata intregii zile, in special in intervalul de liniste stabilit pe timpul noptii intre orele 22:00-08:00, respectiv in timpul dupa-amiezei între orele 13:00-17:00, indiferent daca este vorba de zile lucratoare sau nelucratoare. Este interzisa producerea zgomotelor care ii pot afecta pe ceilalti Locatari.
30. Este interzisa efectuarea oricaror experimente (fizice, chimice, biologice etc.).
31. Este interzisa abandonarea oricaror obiecte care pot pune in pericol viata sau integritatea Locatarilor.
32. In cazul in care oricare parte din Spatiile Comune este deteriorata, Locatarii vor proceda de indata la remedierea stricaciunilor, urmand ca prejudiciul sa fie ulterior recuperat, conform prevederilor legii aplicabile, de la persoanele responsabile.
33. Fiecare Locatar suportă cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Spatiilor Comune, conform modalitatilor stabilite de Administrator, in conformitate cu cadrul legal existent.
34. Accesul la Imobil se face numai prin zona special amenajata in acest sens. Astfel, fiecare Locatar va utiliza exclusiv Caila de Acces.



## DESTINATIA, MODIFICAREA SI AMENAJAREA IMOBILELOR

35. Destinatia exclusiva a fiecarui Imobil este aceea de spatiu de locuit. Fac exceptie Imobilele pentru care exista un acord expres in vederea utilizarii cu o alta destinatie, cum ar fi ca sediu sau punct de lucru al unei societati /persoane fizice autorizate.
36. Locatarii nu vor utiliza Imobilele pentru a derula afaceri comerciale si/sau activitati non profit ori pentru a exercita profesii independente si nu vor deschide in Imobile sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice si/sau profesii liberale decat cu acordul scris precalabil al Administratorului si/sau al Adunarii Generale a Asociatiei (dupa constituirea acesteia) si, in mod obligatoriu, cu aprobarea Locatarilor (care dețin in proprietate Imobile) cu care se invecineaza pe orizontala si pe verticala, indiferent daca Locatarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu este membru al Asociatiei.
37. Obligatia prevazuta la punctul anterior va fi transmisa intocmai de Locatari si va fi respectata de catre toate persoanele care dobandesc in orice mod dreptul de a utiliza Imobilul (vanzare, schimb, donatie, inchiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.).
38. Cu exceptia lucrarilor curente de intretinere, Locatarii nu vor reamenaja Imobilul decat in baza unei autorizatii de construire emisa de autoritatile competente si nu vor efectua niciun fel de lucrari in cazul in care acestea contravin normelor legale sau afecteaza siguranta si/sau estetica Ansamblului Rezidential.
39. Orice prejudiciu provocat Spatiilor Comune sau Imobilelor ca urmare a reamenajarilor sau modificarilor efectuate in conformitate cu prezentul Regulament, va antrena raspunderea juridica si va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar daca lucrarile au fost efectuate in baza unei autorizatii de construire.
40. Cu exceptia lucrarilor urgente, fara de care Imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrarile de reamenajare nu se vor efectua intre orele 13.00 – 17.00 si 22.00 – 08.00, in masura in care acestea implica un nivel de zgomot ce ar putea deranja ceilalti Locatari. In zilele de sambata, duminica si de sarbatori legale aceste lucrari sunt interzise fara acceptul Locatarilor invecinati.
41. Lucrarile de amenajare a Imobilelor se vor efectua numai cu personal calificat si in stricta concordanta cu prevederile legale.
42. Locatarul va utiliza imobilul in conformitate cu toate cerintele legale aplicabile. In plus, locatarul nu va utiliza imobilul in niciun scop turbulent, jignitor, periculos, ilegal, imoral sau deranjant sau care poate provoca daune persoanelor care ocupa apartamente invecinate.
43. Este interzisa plasarea oricaror materiale promotionale (bannere, mash-uri, reclame luminoase, etc.) la geamuri pe peretii exteriori ai Imobilului sau in incinta Proprietatii exclusive si care ar afecta fatada Imobilului sau aspectul Ansamblului Rezidential.
44. Este interzisa modificarea fatadei Imobilului prin montarea aparatelor de aer conditionat, a antenelor etc. De asemenea, cu exceptia suportilor de flori si a coliviilor, este interzisa amplasarea pe terase, la geamuri sau pe peretii exteriori a unor obiecte care depasesc limita peretelui Imobilului. Montarea suportilor de flori si a coliviilor se va face astfel incat sa se evite producerea oricarui accident.
45. Este interzisa orice actiune care poate modifica/deteriora integritatea arhitecturala si aspectul estetic al Imobilului si, implicit al Ansamblului Rezidential. In acest sens, nu se pot scutura covoare, carpete, arunca deseuri, resturi de la balcoanele (terasele) si ferestrele Imobilelor, nu se pot intinde rufe la uscat, in exteriorul balcoanelor si teraselor, nu se pot intinde rufe in locurile vizibile ale fatadelor exterioare ale Imobilului astfel incat sa fie vizibile din exterior, nici in spatiile verzi sau in alte Spatii Comune.
46. Este interzisă utilizarea balcoanelor și/sau a teraselor, după caz, aferente Imobilelor în vederea amplasării de echipamente tehnice sau antene de telecomunicații, fără aprobarea expresă a Administratorului/Asociației, și, în general nu se vor utiliza echipamente care pot genera interferențe radio, magnetice sau de alt fel cu echipamentele instalate în Ansamblul Rezidential. Astfel, este interzisă montarea oricăror antene (indiferent de natura sau



destinația acestora), amplasarea oricăror obiecte sau realizarea de instalații pe terase și/sau balcoane, cu excepția celor prevăzute în planurile de arhitectură în baza cărora a fost realizat Ansamblul Rezidențial. Nu sunt permise și nu vor fi introduse în cadrul Ansamblului Rezidențial niciun fel de echipamente care pot împiedica sau interfera cu echipamentul de încălzire, aer condiționat, curățenie sau alt echipament de deservire aparținând acestuia.

47. Având în vedere că Imobilele au destinație rezidențială, Locatarii nu pot ține sau organiza activități comerciale sau publice în Imobilele lor și extensiile acestora și nu pot închiria sau transfera în alt fel acestea unor terțe persoane pentru o astfel de folosință. Organizarea comerțului stradal se poate face numai cu acordul scris al tuturor Locatarilor.
48. Este interzis accesul presei sau televiziunilor și prezentarea de imagini reprezentând Ansamblul Rezidențial, fără acordul scris al Administratorului și al Asociației.

## SPATII COMUNE. DESTINATIE SI INTRETINERE

### Generalitati

49. Caile de Acces vor fi utilizate în comun de Locatari, cu buna credință, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de toți Locatarii.
50. Spațiile Comune vor fi utilizate în comun de Locatari, cu buna credință, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de aceștia.
51. Cu excepția Imobilelor, toate bunurile ce deservește Spațiile Comune vor fi utilizate exclusiv în scopul pentru care au fost instalate, Locatarii neavând dreptul să opereze niciun tip de modificări cu privire la acestea.
52. Locatarii vor utiliza Spațiile Comune numai potrivit destinației acestora, cu buna credință, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți Locatari, să contravina legislației române sau să pună în pericol siguranța Ansamblului Rezidențial.
53. Este interzisă folosirea unui anumit Spațiu Comun în alt scop decât cel atribuit de Administrator sau ocuparea permanentă mai mult decât este necesar potrivit destinației acestora.
54. Este interzisă extinderea Imobilului în Spațiile Comune.
55. Este interzisă blocarea Spațiilor Comune, prin depozitarea sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte.
56. Edificarea de către Locatari a construcțiilor de orice fel, indiferent de natura acestora (provizorii sau definitive), în Spațiile Comune este strict interzisă. Se interzice de asemenea depozitarea materialelor de construcții sau a obiectelor de orice fel pe Caile de Acces, Spații Comune etc. care blochează sau obstrucționează accesul celorlalți Locatari la Imobile și/sau Spațiile Comune;
57. Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în cadrul Spațiilor Comune, cât și în incinta Imobilului, fără acordul celorlalți Locatari.
58. Locatarii nu vor desfășura în Spațiile Comune, nicio altă activitate generatoare de poluare fonica, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți Locatari.
59. Sunt interzise accesul auto în afara Cailor de Acces, precum și staționarea sau parcarea bicicletelor, autovehiculelor sau a oricărui alt mijloc de transport în afara Locurilor de Parcare.

### Reguli privind întreținerea Spațiilor Comune

60. Spațiile Comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala Locatarilor, prin intermediul serviciilor specializate oferite sau contractate de Administrator.
61. Fiecare Locatar trebuie să acționeze pentru folosirea, întreținerea și exploatarea corectă a Spațiilor Comune, urmărind, în special:



- a) respectarea instrucțiunilor de lucru ale instalațiilor și aplicarea lor în condițiile concrete ale părții respective de proprietate comună;
  - b) utilizarea, cu atenție și corectitudine a tuturor părților și instalațiilor comune;
  - c) menținerea destinației și curățeniei spațiilor pentru instalații speciale de apă, gaze, canalizare;
  - d) asigurarea integrității funcționării și utilizarea corectă a instalațiilor, aparatelor și materialelor destinate siguranței și securității Ansamblului Rezidențial și a Locatarilor: Orice deteriorare adusă componentelor Spațiilor Comune va fi imputată persoanelor responsabile de cauzarea prejudiciului.
62. Locatarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a Ansamblului Rezidențial și a tuturor părților sau oricărui elemente componente ale acestuia.
63. Locatarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune trebuie să contribuie la menținerea în stare de siguranță a acestora și să permită accesul persoanelor autorizate și însoțite de reprezentanții Administratorului pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune.
64. Locatarii vor permite accesul în Apartament persoanelor care efectuează reparații la Spațiile Comune, în măsura în care aceste remedieri nu se pot efectua din exteriorul apartamentelor, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze în mod nerezonabil utilizarea în mod corepunzător a Ansamblului Rezidențial de către Locatari.

#### **Cheltuieli aferente Spațiilor Comune**

65. Toți Locatarii vor suporta cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea Spațiilor Comune prin serviciile furnizate sau contractate de Administrator. Toți Locatarii din Ansamblul Rezidențial vor suporta cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Căilor de Acces, precum și a cheltuielilor legate de întreținerea și conservarea generală a Ansamblului Rezidențial.
66. Cheltuielile legate de Imobil și de Spațiile Comune vor fi datorate de fiecare Locatar de la data semnării procesului verbal de predare-primire a Imobilului, indiferent dacă Imobilul este efectiv locuit sau nu.
67. După natura lor, cheltuielile ce cad în sarcina Locatarilor în legătură cu proprietatea detinută în Ansamblul Rezidențial, sunt următoarele:
- (a) cheltuieli legate de Spațiile Comune
  - (b) cheltuieli legate de Imobil.
68. Cota de cheltuieli aferentă Spațiilor Comune în cazul în care Imobilul nu este locuit va fi decisă de către Administrator.
69. Cheltuielile operaționale aferente Spațiilor Comune care vor fi suportate de toți Locatarii sunt următoarele:
- a) întreținerea și curățirea spațiilor verzi, a Căilor de Acces, a copacilor, arbuștilor, plantelor ornamentale etc.;
  - b) întreținerea, curățirea și buna funcționare a echipamentelor, instalațiilor, mobilierului urban, etc.;
  - c) întreținerea, repararea, înlocuirea instalației de iluminat exterioare și interioare;
  - d) consumul de material de curățenie și întreținere;
  - e) cheltuielile aferente consumului de apă, termoficare și gaze contorizate pentru instalațiile și echipamentele ce deservește Spațiile Comune;
  - f) întreținerea, repararea și buna funcționare a tuturor spațiilor, instalațiilor și echipamentelor din subsolul Ansamblului Rezidențial, aferent Spațiilor Comune;
  - g) întreținerea, repararea și înlocuirea tuturor instalațiilor și echipamentelor aferente sistemului de canalizare;
  - h) toate cheltuielile legate de asigurarea serviciilor necesare pentru întreținerea Ansamblului Rezidențial.



- i) întreținerea, revizia și reparațiile ascensoarelor, după caz.
70. Enumerarea cheltuielilor de mai sus nu este limitativa, ci exemplificativa. In consecinta, orice cheltuiala aferenta Spatiilor Comune care nu este precizata in acest Regulament si care nu este legata de un serviciu contorizat si atribuita unui Locatar, va fi suportata de toti Locatarii din Ansamblul Rezidential.
71. Pana la data constituirii Asociatiei, modalitatea de distribuire a cheltuielilor va fi stabilita de catre Administrator si va fi comunicata Locatarilor.
72. Locatarii sunt obligați să permită accesul în Imobile pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii din care fac parte, după caz, precum și în scopul întreținerii Spațiilor Comune.

## **REGULILE DE CIRCULAȚIE IN ANSAMBLUL REZIDENTIAL .UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE.**

73. Locatarii pot parca autovehiculele în incinta Ansamblului Rezidential, pe locurile de parcare pe care le dețin sau le-au inchiriat sau, in masura in care exista, pe alte spatii de parcare in afara de cele proprietate exclusiva sau inchiriate. Locatarii inteleg că această ultimă variantă nu reprezintă un drept, ci o facilitate oferita de catre Ansamblul Rezidential, acestia neputandu-se prevala de aceasta impotriva tertilor care ar parca în prealabil în acele locuri.
74. Locatarii care dețin cu orice Titlu un Loc/Locuri de Parcare, îl/le va utiliza exclusiv in vederea parcării autovehiculelor. Parcarea autovehiculelor pe Locurile de Parcare se va face utilizand Căile de Acces, iar Locatarii vor evita, in exercitarea acestui drept, sa aduca atingere sau sa prejudicieze in vreun fel dreptul celorlalte persoane de a utiliza in mod liber Locurile de Parcare, proprietatea acestor persoane, prin blocarea Cailor de Acces sau a intrarilor in Locurile de Parcare.
75. Viteza maxim admisa in cadrul Ansamblului Rezidential este de 10 km/h.
76. Claxonatul, cu exceptia cazurilor de avertizare de urgenta este interzis in cadrul Ansamblului Rezidential. Este interzisa ascultarea sau difuzarea de muzica din masini, precum si turarea excesiva a motoarelor sau producerea oricarui alt tip de zgomot care poate tulbura linistea in Ansamblul Rezidential.
77. In incinta Ansamblului Rezidential este interzis accesul carutelor, a atelajelor cu tractiune animala sau a vehiculelor neinmatriculate, inclusiv ATV-uri, scutere, mopede.
78. In incinta Ansamblului Rezidential este interzisa efectuarea de curse sau demonstratii auto-moto;
79. Pe Căile de Acces din cadrul Ansamblului Rezidential sunt interzise plimbarile cu autovehicule de orice fel si capacitate, precum si cu motociclete, scutere, ATV-uri, karturi.
80. Este interzis accesul in cadrul Ansamblului Rezidential al autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3 tone sau care nu intrunesc normele legale privind emisia de noxe si zgomot, exceptand autovehiculele care asigura interventia pentru situatii de urgenta sau presteaza un anumit serviciu de interes public (salubritate, vidanjare etc). La cererea Administratorului, Locatarul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Roman (sau autoritatea competenta) care sa ateste ca autovehiculul respecta aceste norme; in caz contrar, accesul autovehiculului in cadrul Ansamblului Rezidential va fi restrictionat. In cazuri exceptionale (mutari mobilier, reparatii) se va permite accesul mijlocului de transport necesar, solicitantul urmand a respecta indicatiile referitoare la accesul acestuia (cale de acces, ore stationare).
81. Se interzice cu desavarsire stationarea masinilor pe Calea de Acces daca acest lucru conduce la ingreunarea sau blocarea circulatiei, sub sanctiunea aplicarii de sanctiuni pecuniare.
82. Autovehiculele abandonate in Spațiile Comune in cadrul Ansamblului Rezidential si care stanjenesc, impiedica circulatia normala sau pericliteaza in orice fel activitatea in cadrul Ansamblului Rezidential, vor fi evacuate prin dispozitia Administratorului si pe cheltuiala

proprietarului/posesorului respectivului autovehicul, urmand ca, ulterior, costurile de ridicare sa fie recuperate de la proprietar/posesor.

83. Este interzisa spalarea masinilor pe trotuarele, aleile, parcarile si Spatiile Comune din Ansamblul Rezidential.



### **CONVIEȚUIREA SOCIALĂ ȘI RELAȚII INTERUMANE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI REZIDENTIAL**

84. Este interzisa tulburarea linistii locatarilor dinn incinta Ansamblului Rezidential, indiferent de modalitate. In acest sens, Locatarii vor respecta ordinea si linistea publica, in special în intervalul de liniste stabilit între orele 22.00-08.00 si 13.00-17.00.
85. Fumatul in Spatiile Comune din interiorul clădirilor cu mai multe Apartamente si din interiorul ascensoarelor ce deservece aceste clădiri este strict interzis. Fumatul in Spatiile Comune exterioare este interzis, cu exceptia locurilor special amenajate si marcate in acest sens.
86. Locatarii au obligatia de a promova relatii umane normale, civilizate, de bună conviețuire, cu toți Locatarii, prin sprijin reciproc si asistenta mutuala, prin modelarea anumitor atitudini în bună înțelegere si cu respectarea drepturilor celorlalti Locatari.
87. Fiecare Locatar are obligatia de a contribui și susține, prin măsuri adecvate, securitatea Ansamblului Rezidential și a celorlalti Locatari, ținând seama că inviolabilitatea locuinței si linistea publica trebuie asigurate. În acest scop, se vor avea în vedere următoarele:
- a) anunțarea imediată a celor în drept (Administrator, Asociație, poliție, ISU, firma de paza si protecție, etc.) a oricărui eveniment care ar periclita securitatea Ansamblului Rezidential sau/și a Locatarilor;
  - b) utilizarea corectă a mijloacelor aflate la dispoziție pentru localizarea (prevenirea) oricărui evenimente care ar periclita securitatea Ansamblului Rezidential;
  - c) sesizarea tuturor neregulilor constatate precum și anunțarea apariției unor evenimente neprevăzute (inundații, scurgeri de gaze, incendii, violarea locuinței, ș.a.);
  - d) la părăsirea domiciliului, fiecare Locatar va controla instalațiile și bunurile care ar putea provoca evenimente nedorite și care ar afecta, astfel, securitatea Ansamblului Rezidential și implicit, a Locatarilor, cum ar fi:
    - i. robineti de apă, gaze, etc.;
    - ii. prize și receptori electrici;
    - iii. instalații și utilaje în funcțiune controlată.
  - e) depozitarea produselor inflamabile, blocarea căilor de acces la sursele mijloacelor de prevenire, aruncarea țigărilor și a altor materiale susceptibile de a provoca incendii, sunt interzise.
88. În cazuri extreme (calamități, dezastru, cutremure, etc.), fiecare Locatar își va oferi disponibilitatea pentru realizarea măsurilor necesare indepartarii pericolelor.
89. Persoanele juridice care functioneaza în Ansamblul Rezidential vor asigura măsurile de securitate necesare Locatarilor, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și legislatia romana aplicabilă.

### **RAPORTURILE CU ADMINISTRATORUL. RAPORTURILE DINTRE LOCATARI. RELATIILE CU TERTII**



90. Administratorul Ansamblului Rezidential va indeplini toate obligatiile asumate cu privire la administrarea Ansamblului Rezidential.
91. Drepturile și obligațiile decurgând din prezentul Regulament vor însoți orice act juridic, între vii sau pentru cauză de moarte, încheiat de Locatari. Prevederile din prezentul Regulament vor constitui parte integrantă a oricărui asemenea act încheiat de Locatari. Fiecare Locatar care închiriază sau transmite în orice mod folosința Imobilului către un terț, are obligația de a aduce la cunoștința acestuia, prevederile prezentului Regulament și obligația de a se conforma acestora pe toată durata șederii sale în Imobil, fără obiecții. Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul oricărui tip de contract prin care se transmite folosința Imobilelor către un terț, Locatarii sunt obligați să introducă o clauză expresă și clară în contractele respective care să prevadă ca terțul care primește Imobilul în folosință acceptă obligațiile ce rezulta din prezentul Regulament.
92. Fiecare Locatar răspunde față de ceilalți Locatari pentru orice încălcare a Regulamentului, săvârșită de el personal sau de orice terț care deține sau folosește Imobilul sau. În aceste situații, Administratorul are dreptul să procedeze la luarea măsurilor necesare în vederea recuperării oricăror eventuale daune, precum și să aplice o sancțiune pecuniară.
93. Independent de sancțiunile prevăzute în paragraful precedent, orice încălcare a prevederilor Regulamentului, atunci când prin aceasta se produce vreun prejudiciu Spațiilor Comune, obligă pe cel care le-a cauzat la acoperirea integrală a prejudiciului astfel cauzat.
94. În cazul în care deteriorarea Spațiilor Comune a fost provocată de un terț și nu este posibilă recuperarea imediată a prejudiciului, cheltuielile pentru remediere vor fi suportate de Locatari.
95. Locatarii sunt datori să tolereze eventualele inconveniente ca urmare a verificării, reparării sau întreținerii instalațiilor care deservește Spațiile Comune sau Imobilele, precum conductele de aprovizionare cu apă, conductele de canalizare, instalația electrică, instalația de detectare a incendiilor, instalația de telefonie, antena centrală sau interioară t.v., etc, care trec vertical sau orizontal prin diverse Imobile și constituie servituți reciproce.
96. Orice diferende sau litigii între Locatari în legătură cu drepturile și obligațiile lor și în general orice litigiu dintre aceștia legat de interpretarea și aplicarea Regulamentului sau acordurilor încheiate în baza acestuia, vor fi soluționate în principal pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o soluție pe această cale, litigiul va fi soluționat de instanțele de judecată competente.

## SANCTIUNI

97. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va constitui temeiul acțiunii în justiție a Administratorului, Asociației și/sau a fiecărui Locatar în parte (după caz), împotriva persoanelor care au cauzat încălcarea Regulamentului pentru recuperarea daunelor și/sau obligarea acestora la repararea prejudiciului.
98. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament, abaterile de la acesta, ignorarea cu bună știință a unora dintre ele, vor atrage sancțiuni pecuniare (amenzi) ce vor fi plătite către Administrator, în contul indicat de acesta pe facturile aferente serviciilor de administrare.
99. În cazul abaterilor ce intră sub incidența unor alte reglementări în vigoare, acestea vor fi sancționate conform dispozițiilor legale respective.
100. În cazul în care un Locatar sau alt ocupant al Imobilelor nu respecta reglementările menționate, Administratorul și/sau Asociația îl vor chema în judecată pe chirias/ocupantul Imobilului, cât și pe Locatarul respectivei Proprietăți Exclusive, aceștia fiind răspunzători în solidar.
101. Prevederile prezentului regulament se aplică și persoanelor juridice care își desfășoară activitatea în Ansamblul Rezidential, situație în care prezentul înscris se va corobora și cu prevederile legislației specifice în materie.



## DISPOZITII FINALE

102. Acest Regulament se completeaza cu prevederile ce vor fi stabilite prin Statutul Asociatiei.
103. În cazul în care orice prevedere a prezentului Regulament este lipsită de valabilitate și/sau nesusceptibilă de punere în executare, acea prevedere este total independentă și va fi considerată ca independentă de restul prevederilor Regulamentului. Celălalte prevederi ale Regulamentului vor rămâne pe deplin valabile și susceptibile de executare.

Redactat, procesat și autentificat la Marina Sergiu-Sorin și Asociații, Societate Profesională Notarială, 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  
**TOADER ALEXANDRU-CĂTĂLIN**





**MARINA SERGIU-SORIN SI ASOCIATII  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
Licența de funcționare nr. 179/3324/06.05.2014  
București, Sectorul 2, Str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20,  
Tel/Fax: 021.252.20.50, 021.252.20.70  
e-mail: office@mssnotariat.ro

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2148 .**  
Anul 2016, luna Mai, ziua 17

În fața mea, **IONESCU CRISTI-STEFANIA**, notar public, la sediul biroului din Mun. București, str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20, sector 2, s-a prezentat:

**TOADER ALEXANDRU-CĂTĂLIN**, cetățean român, domiciliat în [REDACTED] str. [REDACTED], identificat cu CI seria [REDACTED] nr. [REDACTED], eliberată de SPCEP [REDACTED] biroul nr. 1, la data de [REDACTED] având CNP: [REDACTED], în calitate de reprezentant al **Societății JACOB GARDENS SRL**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, sectorul 3, Splaiul Unirii nr. 191, Cladirea A, et. 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J40/7689/2009, CUI 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 60 lei TVA, achitat, conform chitanței nr. 29431/2016.

**NOTAR PUBLIC  
IONESCU CRISTI-STEFANIA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare de **IONESCU CRISTI-STEFANIA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC**

