

ANSAMBLUL REZIDENTIAL „TREND RESIDENCE”

REGULAMENTUL DE ORIDINE INTERIOARA

Societatea FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Orasul Popești Leordeni, Str. Cheiul Dâmboviței nr. 26, vila B17, etaj 1, camera 01, jud. Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J23/984/2011, având CUI: RO28334701, cont bancar RO12PIRB4224760624001000, deschis la Piraeus Bank SA - Sucursala București Nerva Traian, reprezentată prin unic administrator **LICSANDRU CORNEL**, cetățean român, domiciliat în [redacted] posesor al CI seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de [redacted] la data de [redacted] având CNP: [redacted] în calitate de dezvoltator al Ansamblului Rezidential “Trend Residence” instituie prezentul Regulament ce urmează să fie respectat de către toți locatarii/proprietarii imobilelor din Ansamblul Rezidential. Persoanele ce au dobândit dreptul de proprietate ulterior edificării s-au obligat prin clauzele contractuale ale actelor prin care dobândit proprietatea să respecte prezentul regulament, ce urmează să fie adus la cunoștință și viitorilor dobânditori ale imobilelor.

APLICABILITATE

1. Acest regulament (denumit în continuare “**Regulamentul**”) are ca obiect regulile generale aplicabile Locatarilor/Proprietarilor imobilelor edificate („Imobilele”) în Ansamblul Rezidential „**Trend Residence**”, situat în Popești Leordeni, Cheiul Dâmboviței nr. 26, județul Ilfov, (denumit în continuare “**Ansamblul Rezidential**”).
2. Prezentul Regulament este elaborat în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare.
3. Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a menține gradul de confort, calitate și ordine existente în **Ansamblul Rezidential**.
4. Regulamentul este obligatoriu pentru fiecare dintre locatarii/proprietarii Imobilelor din Ansamblul Rezidential (denumiți în continuare “**Locatarii**”, indiferent de titlul în baza căruia au dobândit Imobilul și/sau utilizează Imobilul), pentru succesorii acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează Imobilele și/sau Spațiile Comune ori părțile din acestea, indiferent de titlul în baza căruia ocupă Imobilele (chiriași, comodatari, tolerați, etc.) sau de durata șederii lor în **Ansamblul Rezidential**.
5. Acest Regulament este pe deplin aplicabil și obligatoriu și pentru asociația de proprietari care va fi constituită în conformitate cu prevederile din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil și cu cele din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare.
6. Regulamentul privește atât utilizarea Spațiilor Comune, cât și a Imobilelor, astfel cum sunt definite în acest Regulament.
7. Toate obligațiile prevăzute în sarcina Locatarilor vor fi respectate de către membrii familiei acestora, chiriași, vizitatori, tolerați, precum și de către orice altă persoană care utilizează Imobilul în tot sau în parte și indiferent de titlul în baza căruia îl utilizează. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane în legătură cu obligațiile ce trebuie respectate în interiorul Ansamblului Rezidential revine în întregime 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 subdobanditori 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 ficarei 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 antecontract/contract de vanzare cumparare / contract incheiat intre promitent vanzator / vanzator Societatea **FUTURE TOOLS CONSTRUCTION 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 FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L. care a dezvoltat Ansamblul Rezidential si sau orice alta societate care va asigura servicii de management imobiliar in beneficiul acestuia;
„Ansamblul Rezidential”	reprezinta ansamblul rezidential denumit „TREND RESIDENCE” format din locuinte individuale (vile), locuinte colective (apartamente), cai de acces, parcuri, spatii si facilitati de folosinta comuna situat in Popesti Leordeni, Cheiul Dambovitei nr. 26, judetul Ilfov;
„Asociatia”	reprezinta Asociatia Proprietarilor constituita in Ansamblul Rezidential;
„Imobilul”	reprezinta unitatea locativa achizitionata/utilizata de fiecare dintre Locatari, alcatuita din camere si dependinte, potrivit Titlului;
„Cale de Acces”	reprezinta drumurile de acces existente potrivit planurilor arhitecturale ale Ansamblului Rezidential, inclusiv cele catre Locurile de Parcare;

“Contractul de Administrare”

“Imobil”

„Loc de Parcare”

“Locatar”

„Spații Comune”

“Statut”

“Titlu”

„Apartament” sau „Vila”

„Proprietate Exclusivă”

reprezintă contractul care se va încheia cu fiecare dintre Locatari, având ca obiect servicii de administrare și management imobiliar;

reprezintă Apartamentul sau Vila, împreună cu cota indiviză din Spațiile Comune și cota indiviză din Terenul aferent, ale fiecăruia dintre Locatari;

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

reprezintă orice persoană care utilizează Imobilul, indiferent de titlul în baza căruia îl deține (vanzare, schimb, donație, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.);

reprezintă acele suprafețe construite sau libere de construcții, din cadrul Ansamblului Rezidențial care, prin destinația lor, folosesc tuturor Locatarilor sau unei părți determinate a acestora, în funcție de tipul și natura Imobilului deținut și care, prin natura lor, constituie proprietatea comună și forțată a respectivilor deținători de Imobile și/sau Locuri de Parcare din Ansamblul Rezidențial;

reprezintă statutul Asociației;

reprezintă actul juridic bilateral încheiat între promitentul vânzător / vânzător și fiecare dintre Locatari, prin care vânzătorul s-a obligat să transmită (antecontract de vânzare cumpărare) sau a transmis (contract de vânzare cumpărare) dreptul de proprietate asupra fiecăruia dintre Imobile și/sau a acordat un drept de folosință 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 sau Vila se referă și la oricare din componentele acestea.

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

REGULI GENERALE

17. Fiecare dintre Locatari va utiliza cu buna credință Proprietatea Exclusivă și Spațiile Comune, potrivit destinației acestora, cu respectarea drepturilor celorlalți Locatari și ale Administratorului, precum și a obligațiilor prevăzute de lege.
18. Fiecare dintre Locatari va respecta normele legale, drepturile exclusive ale celorlalți Locatari, drepturile convergente în cadrul proprietății comune și bunele moravuri.
19. Fiecare Locatar înțelege și acceptă faptul că menținerea standardului de calitate a Ansamblului Rezidențial constituie nu numai o obligație morală, ci reprezintă un deziderat menit să conserve valoarea comercială a Ansamblului Rezidențial și a fiecăruia dintre Imobile. În consecință,

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 fără a se limita la parcare, piscina, Căi de Acces, Spații Comune sau spații 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 plimbări cu animalele in Spatiile Comune, vor fi dotati obligatoriu cu ustensile de dezinfectie si pentru stransul dejectiilor (punga, faras, matura) si vor curata obligatoriu dejectele animalelor pe care le însoțesc, 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 încălcare a regulilor stabilite la lit. a) – g) de mai sus având ca efect afectarea igienei si salubritatii Spatiilor 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 sa se asigure ca acestea nu pătrund pe spațiile verzi și în apropierea piscinelor sau în spații aflate în Proprietatea Exclusivă;
 - b) Lucrarile de constructii sau amenajari ce pot afecta Imobilul si Spatiile Comune (parcari, alci, etc.)
 - c) mentinerea 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 locale.

26. Regulile la care se face referire în prezentul Regulament sunt obligatorii și pentru persoanele juridice (societăți, asociații, organizații s.a.) care au sediul și / sau își desfășoară activitatea în spații (proprie sau închiriate) din Ansamblul Rezidențial. Obligațiile lor sunt completate de prevederile legale în materie care reglementează organizarea și funcționarea acestora.
27. Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul Ansamblului Rezidențial a unor substanțe chimice periculoase, a explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, 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 Locatarilor și/sau integritatea Ansamblului Rezidențial.
28. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate în acest sens pentru colectare.
29. Locatarii au obligația pastrării liniștii în Ansamblul Rezidențial (inclusiv în incinta Imobilului) pe durata întregii zile, în special în intervalul de liniște stabilit pe timpul nopții între orele 22:00-08:00, respectiv în timpul după-amiezii între orele 13:00-17:00, indiferent dacă este vorba de zile lucrătoare sau nelucrătoare. Este interzisă producerea zgomotelor care îi pot afecta pe ceilalți Locatari.
30. Este interzisă efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice, biologice etc.).
31. Este interzisă abandonarea oricăror obiecte care pot pune în pericol viața sau integritatea Locatarilor.
32. În cazul în care oricare parte din Spațiile Comune este deteriorată, Locatarii vor proceda de îndată la remedierea stricăciunilor, urmând ca prejudiciul să fie ulterior recuperat, conform prevederilor legii aplicabile, de la persoanele responsabile.
33. Fiecare Locatar suportă cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Spațiilor Comune, conform modalităților stabilite de Administrator, în conformitate cu cadrul legal existent.
34. Accesul la Imobil se face numai prin zona special amenajată în acest sens. Astfel, fiecare Locatar va utiliza exclusiv Căile de Acces.
35. Este interzisă utilizarea piscinelor de către copii minori sau vizitatorii Locatarilor având vârsta sub 18 ani, în lipsa supravegherii acestora de o persoană adultă desemnată de aceștia.

DESTINATIA, MODIFICAREA SI AMENAJAREA IMOBILELOR

36. Destinația exclusivă a fiecărui Imobil este aceea de spațiu de locuit. Fac excepție Imobilele pentru care există un acord expres în vederea utilizării cu o altă destinație, cum ar fi ca sediu sau punct de lucru al unei societăți / persoane fizice autorizate.
37. Locatarii nu vor utiliza Imobilele pentru a derula afaceri comerciale și/sau activități non profit ori pentru a exercita profesii independente și nu vor deschide în Imobile sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice și/sau profesii liberale decât cu acordul scris prealabil al Administratorului și/sau al Adunării Generale a Asociației (după constituirea acesteia) și, în mod obligatoriu, cu aprobarea Locatarilor (care dețin în proprietate Imobile) cu care se învecinează pe orizontală și pe verticală, indiferent dacă Locatarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al Asociației.
38. Obligația prevăzută la punctul anterior va fi transmisă întocmai de Locatari și va fi respectată de către toate persoanele care dobândesc în orice mod dreptul de a utiliza Imobilul (vanzare, schimb, donație, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.).
39. Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Locatarii nu vor reamenaja Imobilul decât în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente și nu vor efectua niciun fel de lucrări în cazul în care acestea contravin normelor legale sau afectează siguranța și/sau estetica Ansamblului Rezidențial.
40. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune sau Imobilelor ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în conformitate cu prezentul Regulament, va antrena răspunderea juridică și va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construire.
41. Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care Imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare nu se vor efectua între orele 13.00 – 17.00 și 22.00 – 08.00, în măsura în care acestea

implica un nivel de zgomot ce ar putea deranja ceilalți Locatari. In zilele de sâmbătă, duminică și de sărbatori legale aceste lucrari sunt interzise fara acceptul Locatarilor invecinati.

42. Lucrarile de amenajare a Imobilelor se vor efectua numai cu personal calificat si in stricta concordanta cu prevederile legale.
43. 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.
44. 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.
45. 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.
46. 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 descuri, 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.
47. 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 Rezidential. Nu sunt permise și nu vor fi introduse în cadrul Ansamblului Rezidential niciun fel de echipamente care pot împiedica sau interfera cu echipamentul de încălzire, aer condiționat, curățenie sau alt echipament de deservire aparținând acestuia.
48. 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.
49. Este interzis accesul presei sau televiziunilor și prezentarea de imagini reprezentând Ansamblul Rezidential, fără acordul scris al Administratorului și al Asociației.

SPATII COMUNE. DESTINATIE SI INTRETINERE

Generalitati

50. Căile de Acces vor fi utilizate in comun de Locatari, cu buna credinta, iar cheltuielile de intretinere vor fi suportate de toti Locatarii.
51. Spatiile Comune vor fi utilizate in comun de Locatari, cu buna credinta, iar cheltuielile de intretinere vor fi suportate de acestia.
52. Cu exceptia Imobilelor, toate bunurile ce deservesc Spatiile Comune vor fi utilizate exclusiv in scopul pentru care au fost instalate, Locatarii neavand dreptul sa opereze niciun tip de modificari cu privire la acestea.
53. Locatarii vor utiliza Spatiile Comune numai potrivit destinatiei acestora, cu buna credinta, fara ca prin exercitarea acestui drept sa aduca atingere drepturilor celorlalti Locatari, sa contravina legislatiei romane sau sa puna in pericol siguranta Ansamblului Rezidential.
54. Este interzisa folosirea unui anumit Spatiu Comun in alt scop decat cel atribuit de Administrator sau ocuparea permanenta mai mult decat este necesar potrivit destinatiei acestora.

55. Este interzisă extinderea Imobilului în Spațiile Comune.
56. Este interzisă blocarea Spațiilor Comune, prin depozitarea sau instalarea în acest perimetru a oricaror obiecte.
57. 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 Căile de Acces, Spații Comune etc. care blochează sau obstruzionează accesul celorlalți Locatari la Imobile și/sau Spațiile Comune;
58. Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în cadrul Spațiilor Comune, cât și în incinta Imobilului, fără acordul celorlalți Locatari.
59. Locatarii nu vor desfășura în Spațiile Comune, nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, 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.
60. Sunt interzise accesul auto în afara Căilor de Acces, precum și staționarea sau parcarea bicicletelor, autovehiculelor sau a oricărui alt mijloc de transport în afara Locurilor de Parcare.
61. Accesul la piscină este permis doar riveranilor, respectiv Locatarilor din modulul de locuințe în care este situată piscină. Accesul la piscină este interzis celorlalți Locatari sau terților din afara Ansamblului Rezidențial.
62. Locatarii care au acces la piscină își asumă întreaga răspundere pentru comportamentul vizitatorilor cărora le permit accesul la piscină.

Reguli privind întreținerea Spațiilor Comune

63. Spațiile Comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala Locatarilor, prin intermediul serviciilor specializate oferite sau contractate de Administrator.
64. 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.
65. 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 oricaror elemente componente ale acestuia.
66. 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.
67. 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

68. 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.
69. 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.

70. După natura lor, cheltuielile ce cad în sarcina Locatarilor în legătură cu proprietatea deținută în Ansamblul Rezidențial, sunt următoarele:
- (a) cheltuieli legate de Spațiile Comune
 - (b) cheltuieli legate de Imobil.
71. Cota de cheltuieli aferentă Spațiilor Comune în cazul în care Imobilul nu este locuit va fi decisa de către Administrator.
72. 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.
73. Enumerarea cheltuielilor de mai sus nu este limitativă, ci exemplificativă. În consecință, orice cheltuială aferentă Spațiilor Comune care nu este precizată în acest Regulament și care nu este legată de un serviciu contorizat și atribuită unui Locatar, va fi suportată de toți Locatarii din Ansamblul Rezidențial.
74. Până la data constituirii Asociației, modalitatea de distribuire a cheltuielilor va fi stabilită de către Administrator și va fi comunicată Locatarilor.
75. 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 ÎN ANSAMBLUL REZIDENȚIAL .UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE.

76. Locatarii pot parca autovehiculele în incinta Ansamblului Rezidențial, pe locurile de parcare pe care le dețin sau le-au închiriat sau, în măsura în care există, pe alte spații de parcare în afara de cele proprietate exclusivă sau închiriate. Locatarii înțeleg că această ultimă variantă nu reprezintă un drept, ci o facilitate oferită de către Ansamblul Rezidențial, aceștia neputându-se prevala de aceasta împotriva terților care ar parca în prealabil în acele locuri.
77. Locatarii care dețin cu orice Titlu un Loc/Locuri de Parcare, îl/le va utiliza exclusiv în vederea parcării autovehiculelor. Parcarea autovehiculelor pe Locurile de Parcare se va face utilizând Căile de Acces, iar Locatarii vor evita, în exercitarea acestui drept, să aducă atingere sau să prejudicieze în vreun fel dreptul celorlalți persoane de a utiliza în mod liber Locurile de Parcare, proprietatea acestor persoane, prin blocarea Căilor de Acces sau a intrărilor în Locurile de Parcare.
78. Viteza maxim admisă în cadrul Ansamblului Rezidențial este de 20 km/h.
79. Claxonatul, cu excepția cazurilor de avertizare de urgență este interzis în cadrul Ansamblului Rezidențial. Este interzisă ascultarea sau difuzarea de muzică din mașini, precum și turarea excesivă a motoarelor sau producerea oricărui alt tip de zgomot care poate tulbura liniștea în Ansamblul Rezidențial.
80. În incinta Ansamblului Rezidențial este interzis accesul carutelor, a atelașelor cu tracțiune animală sau a vehiculelor neînmatriculate, inclusiv ATV-uri, scutere, moped.
81. În incinta Ansamblului Rezidențial este interzisă efectuarea de curse sau demonstrații auto-moto;

82. Pe Căile de Acces din cadrul Ansamblului Rezidențial sunt interzise plimbarile cu autovehicule de orice fel și capacitate, precum și cu motociclete, scutere, ATV-uri, karturi.
83. Este interzis accesul în cadrul Ansamblului Rezidențial al autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3 tone sau care nu îndeplinesc normele legale privind emisiile de noxe și zgomot, exceptând autovehiculele care asigură intervenția pentru situații de urgență sau prestează un anumit serviciu de interes public (salubritate, vidanjare etc.). La cererea Administratorului, Locatarul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Român (sau autoritatea competentă) care să ateste că autovehiculul respectă aceste norme; în caz contrar, accesul autovehiculului în cadrul Ansamblului Rezidențial va fi restricționat. În cazuri excepționale (mutări mobilier, reparații) se va permite accesul mijlocului de transport necesar, solicitantul urmând a respecta indicațiile referitoare la accesul acestuia (cale de acces, ore staționare).
84. Se interzice cu desăvârșire staționarea mașinilor pe Călea de Acces dacă acest lucru conduce la îngreunarea sau blocarea circulației, sub sancțiunea aplicării de sancțiuni pecuniare.
85. Autovehiculele abandonate în Spațiile Comune în cadrul Ansamblului Rezidențial și care stănesc, împiedică circulația normală sau periclitează în orice fel activitatea în cadrul Ansamblului Rezidențial, vor fi evacuate prin dispoziția Administratorului și pe cheltuielile proprietarului/posesorului respectivului autovehicul, urmând ca, ulterior, costurile de ridicare să fie recuperate de la proprietar/posesor.
86. Este interzisă spălarea mașinilor pe trotuarele, aleile, parcarile și Spațiile Comune din Ansamblul Rezidențial.

CONVIEȚUIREA SOCIALĂ ȘI RELAȚII INTERUMANE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL

87. Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor din incinta Ansamblului Rezidențial, indiferent de modalitate. În acest sens, Locatarii vor respecta ordinea și liniștea publică, în special în intervalul de liniște stabilit între orele 22.00-08.00 și 13.00-17.00.
88. Fumatul în Spațiile Comune din interiorul clădirilor cu mai multe Apartamente și din interiorul ascensoarelor ce deservește aceste clădiri este strict interzis. Fumatul în Spațiile Comune exterioare este interzis, cu excepția locurilor special amenajate și marcate în acest sens.
89. Locatarii au obligația de a promova relații umane normale, civilizate, de bună conviețuire, cu toți Locatarii, prin sprijin reciproc și asistență mutuală, prin modelarea anumitor atitudini în bună înțelegere și cu respectarea drepturilor celorlalți Locatari.
90. Fiecare Locatar are obligația de a contribui și susține, prin măsuri adecvate, securitatea Ansamblului Rezidențial și a celorlalți Locatari, ținând seama că inviolabilitatea locuinței și liniștea publică trebuie asigurate. În acest scop, se vor avea în vedere următoarele:
- a) anunțarea imediată a celor în drept (Administrator, Asociație, poliție, ISU, firma de pază și protecție, etc.) a oricărui eveniment care ar periclita securitatea Ansamblului Rezidențial sau/și a Locatarilor;
 - b) utilizarea corectă a mijloacelor aflate la dispoziție pentru localizarea (prevenirea) oricărui eveniment care ar periclita securitatea Ansamblului Rezidențial;
 - 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 Rezidențial și implicit, a Locatarilor, cum ar fi:
 - i. robinete de apă, gaze, etc.;
 - ii. prize și receptori electrice;
 - 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.
91. În cazuri extreme (calamități, dezastru, cutremure, etc.), fiecare Locatar își va oferi disponibilitatea pentru realizarea măsurilor necesare îndepărtării pericolelor.

92. Persoanele juridice care funcționează în Ansamblul Rezidențial vor asigura măsurile de securitate necesare Locatarilor, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și legislația română aplicabilă.



RAPORTURILE CU ADMINISTRATORUL. RAPORTURILE DINTRE LOCATARI. RELATIILE CU TERTII

93. Administratorul Ansamblului Rezidențial va îndeplini toate obligațiile asumate cu privire la administrarea Ansamblului Rezidențial.
94. 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 încheiază sau transmite în orice mod folosința Imobilului către un terț, are obligația de a aduce la cunoștință 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 rezultă din prezentul Regulament.
95. 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.
96. 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.
97. 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.
98. Locatarii sunt datori să tolereze eventualele inconveniente ca urmare a verificării, reparării sau întreținerii instalațiilor care deservesc 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.
99. 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

100. 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.
101. 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.
102. În cazul abaterilor ce intră sub incidența unor alte reglementări în vigoare, acestea vor fi sancționate conform dispozițiilor legale respective.
103. 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.

104. Prevederile prezentului regulament se aplică și persoanelor juridice care își desfășoară activitatea în Ansamblul Rezidențial, situație în care prezentul înscris se va corobora și cu prevederile legislației specifice în materie.

DISPOZIȚII FINALE

105. Acest Regulament se completează cu prevederile ce vor fi stabilite prin Statutul Asociației.

106. 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. Celelalte 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.

FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L.

prin administrator,

LICSANDRU CORNEL



**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

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2147
Anul 2016, luna Mai, ziua 17**

Eu, **IONESCU CRISTI-STEFANIA**, notar public, la cererea părții, 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 **FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Orasul Popești Leordeni, Str. Cheiul Dâmboviței nr. 26, vila B17, etaj 1, camera 01, jud. Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. J23/984/2011, având CUI: RO28334701,

care după ce a citit actul, a declarat ca i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă vointa 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. 29333/2016.

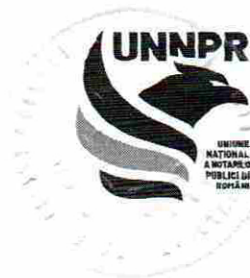
**NOTAR PUBLIC
IONESCU CRISTI-STEFANIA**

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



DUPLICAT



ACT ADITIONAL NR. 1 la

REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA al

ANSAMBLULUI REZIDENTIAL „TREND RESIDENCE”,

autentificat sub nr. 2147/17.05.2016 de notar public Ionescu Cristi-Stefania, cu sediul biroului in mun. Bucuresti, sector 2

Societatea FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L., persoană juridică română cu sediul în Oraș Popești Leordeni, str. Cheiul Dambovitei nr. 26, Vila B52, parter, camera 1, ap. 1, jud Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J23/984/2011, având CUI: 28334701, **prin unic administrator LICSANDRU CORNEL**, cetățean român, domiciliat în [REDACTED], Jud. [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 “Trend Residence “

a hotarat modificarea si completarea Regulamentului de Ordine Interioara al Ansamblului Rezidential „Trend Residence”, autentificat sub nr. 2147/17.05.2016 de notar public Ionescu Cristi-Stefania, cu sediul biroului in Mun. Bucuresti, sector 2, dupa cum urmeaza:

Art. I In cuprinsul prezentului act aditional prin **Proprietar** se va intelege Societatea FUTURE TOOLS CONSTRUCTIONS SRL, in calitate de titular al dreptului de proprietate asupra loturilor cu destinatia de drum de acces din incinta Ansamblului Rezidential, asupra carora au fost constituite servituti de trecere in beneficiul imobilelor din Ansamblului Rezidential. Prin **Regulament** se va intelege Regulamentul de Ordine Interioara al Ansamblului Rezidential „Trend Residence”, autentificat sub nr. 2147/17.05.2016 de notar public Ionescu Cristi-Stefania, cu sediul biroului in Mun. Bucuresti, sector 2, modificat si completat corespunzător cu prevederile prezentului Act aditional.

Art. II Capitolul REGULILE DE CIRCULATIE IN ANSAMBLUL REZIDENTIAL. UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE, se completeaza cu articolele 85.1 – 85.19, care vor avea urmatorul cuprins:

85.1 Drumul de acces din incinta Ansamblului Rezidential, inclusiv orice alte loturi de teren cu destinatie similara (rampe de acces, zone de aprovizionare, zone de protectie etc.) se afla in proprietatea privata exclusiva a Proprietarului, si nu este deschis circulatiei publice, avand destinatia exclusiva de cale de acces aflata la dispozitia detinatorilor de imobile (locuinte, locuri de parcare) din Ansamblul Rezidential, titulari ai drepturilor de servitute de trecere asupra drumului de acces. În situatii exceptionale în care în 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 unuia 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.

85.2 Parcajele individuale si drumul de acces aferente Ansamblului Rezidential reprezintă o proprietate privata, iar accesul conducătorilor auto în interiorul acesteia se face doar în condițiile respectării dispozițiilor prezentului Regulament și a legislației rutiere. Regulile de circulatie specifice drumurilor publice completeaza dispozițiile prezentului Regulament, în masura în care nu contravin prevederilor acestuia, în caz de contrarietate, prevederile prezentului Regulament aplicandu-se cu prioritate.

85.3 Fiecare conducător auto are obligația să parcheze corespunzător autovehiculul, exclusiv pe locul de parcare detinut, astfel încât să ocupe un singur loc de parcare și să nu îngreuneze/împiedice circulatia pe drumul de acces din incinta (inclusiv trotuare), caile de acces în imobilele cu destinatia de locuinta sau folosirea de catre detinatorii acestora, a locurilor de parcare aflate în imediata apropiere.

85.4 Detinătorii de locuinte de tip vilă, pot parca autoturismele în dreptul proprietatii detinute, de-a lungul zonei carosabile, pe partea dreapta a acesteia, corespunzător fiercarui sens de deplasare, fără a împiedica în vreun fel circulatia auto și pietonala. În acest caz, parcare se va face întotdeauna paralel cu axul drumului de acces, astfel încât să permită circulatia pe doua benzi, acolo unde este prevăzută circulatie cu dublu sens.

Detinătorii fiecărei locuinte vilă de tip "C" și tip "D", în varianta înșiruită, au dreptul să parcheze pe 1 (un) loc de parcare în dreptul proprietatii detinute, iar detinătorii fiecărei locuinte vilă de tip "B", în varianta înșiruită, și de tip "B", "C" și "D", în varianta duplex, au dreptul să parcheze pe 2 (doua) locuri de parcare în dreptul proprietatii detinute.

Dreptul de a parca pe locurile de parcare amplasate pe zona carosabilă, în dreptul locuintelor de tip vilă, reprezintă o facilitate acordată exclusiv proprietarilor acestor locuinte în scopul protejării intereselor legitime ale acestora. Dreptul de a parca nu poate fi asimilat unui drept de proprietate și nu poate duce la dobândirea unui drept de proprietate sau a altui drept real asupra locurilor de parcare respective, de natura a crea beneficii mai largi decât cele prevăzute în prezentul Regulament.

85.5 Este strict interzisă parcare vehiculelor pe drumul de acces, în afara zonelor expres indicate la articolul precedent, pe sectoarele pietonale și pe trotuare, pe spațiile verzi, în fata ieseirilor de urgență, în zonele de aprovizionare, în zona rampei sau a usilor/cailor de acces sau evacuare.

85.6 Conducătorii vehiculelor care utilizează drumul de acces și parcajele din incinta Ansamblului Rezidential, indiferent de categoria acestora, înțeleg și accepta, implicit, regulile de circulatie și conduita stabilite de Proprietar prin prezentul Regulament, inclusiv cu privire la blocarea autovehiculelor stationate neregulamentar, în interiorul și exteriorul Ansamblului Rezidential, iar accesul în incinta Ansamblului Rezidential 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 obliga să aducă la cunoștința oricăror persoane interpușe (vizitatori, subdobanditori, chiriași, comodatari, rude, alte persoane care folosesc cu orice titlu imobilele detinute sau cărora li s-a solicitat/permis accesul în Ansamblul Rezidential etc.) dispozițiile prezentului Regulament de Ordine Interioară, inclusiv cu privire la răspunderea directă a acestora și sancțiunile aplicabile, în cazul încălcării dispozițiilor acestuia.

85.7 Proprietarul își rezervă dreptul de a delimita anumite zone în care se vor aplica reguli specifice, de a instala semnalistica 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 Rezidential, a prevenirii incalcarii normelor aplicabile in incinta Ansamblului Rezidential si a asigurarii conditiilor de siguranta si confort pentru locatarii Ansamblului si bunurile acestora.

85.8 Proprietarul își rezervă dreptul de a interzice accesul anumitor vehicule în incinta Ansamblului, inclusiv în scopul tranzitarii acestuia.

85.9 Constituie incalcare a prezentului Regulament și se sancționează cu blocarea roților autovehiculului:

1. oprirea sau staționarea autovehiculului pe drumul de acces din incinta Ansamblului sau in zonele cu o alta destinatie decat aceea de parcare;
2. ocuparea fara drept a unui sau mai multor locuri de parcare, altul decat cel detinut in proprietate sau cu privire la care i s-a recunoscut dreptul de a parca;
3. oprirea sau staționarea autovehiculului pe sectoarele pietonale si pe trotuare, pe spatiile verzi, in fata iesirilor de urgenta, in zonele de aprovizionare, in zona rampei sau in dreptul căilor de acces/evacuare.
4. Abandonul autovehiculului in afara locului de parcare pentru care detine un titlu valabil sau i s-a recunoscut dreptul de a parca, ori in incinta Ansamblului;

In cazul in care detinatorul autovehiculului cu privire la care s-a aplicat sanctiunea blocarii rotilor, contacteaza Proprietarul in vederea deblocarii autovehiculului, in termen de maxim 24 de ore de la data aplicarii sanctiunii blocarii, mentionata in Notificarea prin care a fost instiintat cu privire la blocarea autovehiculului, emisa de Proprietar, tariful de deblocare mentiona la art. 85.10 **nu se datorează in cazul primei abateri**, procesul verbal de deblocare semnat de posesorul autoturismului, constituind Avertisment cu privire la fapta savarsita. In cazul in care, ulterior, se va constata savarsirea unei noi abateri si se va aplica sanctiunea blocarii rotilor cu privire la acelasi autovehicul/acelasi posesor al autovehiculului, deblocarea acestuia se va face conform procedurii prevazute in prezentul Regulament, doar dupa achitarea tarifului de deblocare mentionat la art. 85.10.

In situatia in care detinatorul autovehiculului sanctionat contacteaza Proprietarul in vederea deblocarii autovehiculului, dupa trecerea unui termen de 24 de ore de la data si ora aplicarii sanctiunii blocarii si intocmirea notificarii de instiintare, deblocarea rotilor autovehiculului se va efectua doar dupa achitarea tarifului de deblocare, potrivit procedurii mentionate la art. 85.12-85.16.

În situația în care posesorul autovehiculului lasă autovehiculul parcat fără a detine vreun drept pe o perioadă mai mare de 10 zile, fără plăcuțe de înmatriculare ori alte marcaje oficiale, reprezentanții Proprietarului sunt îndreptățiți 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 îndreptatit sa tina o evidenta a autoturismelor/posesorilor de autoturisme cu privire la care s-a luat masura blocarii rotilor si pentru care s-au emis Notificari de instiintare privind sanctiunea aplicata, prin semnarea acestor notificari posesorii autoturismelor exprimandu-si in mod expres acordul in acest sens. Aceasta notificare va constitui temeiul aplicarii sanctiunilor pecuniare prevazute la art. 85.10.

85.10 Constatarea abaterilor si aplicarea sanctiunilor prevazute la art. 85.9 se fac în conformitate cu prezentul Regulament, de catre reprezentantii Proprietarului sau prin intermediul unui prestator externalizat.



Pentru deblocarea roții unui autovehicul aflat în una dintre situațiile prevăzute la art. 85.9 alin. 1, tariful de deblocare este de **900 lei (TVA inclus)**;

85.11 Plata tarifului de blocare, 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, de luni până vineri, în intervalul orar: 9.00-17.00.

BLOCAREA AUTOVEHICULULUI

85.12 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 detinute de alți utilizatori sau locurile de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

85.13 Conducătorul oricarui autovehicul care a pătruns în incinta Ansamblului Rezidențial înțelege și acceptă în mod expres sancțiunile stipulate în 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. 85.10 și **isi asuma 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. 85.10, la care se adaugă sancțiunea blocării roților, potrivit procedurii descrise în prezentul act adițional.**

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

85.15 Proprietarul, prin reprezentanții săi, sau un 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 fotografii cu autovehiculul având roata blocată. Pe parbrizul autovehiculelor blocate va fi aplicată o **Notificare** de înștiințare care va cuprinde informații cu privire la încălcarea prezentului Regulament, precum și la pașii pe care conducătorul auto trebuie să-i urmeze pentru deblocarea autovehiculului.

85.16 În vederea deblocării autoturismului, posesorul autoturismului va contacta reprezentantul desemnat al Proprietarului, **exclusiv** la numărul de telefon de contact menționat pe **Notificarea** de înștiințare afisată pe parbrizul autovehiculului, se va prezenta la data și ora comunicată 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. 85.9 și 85.10 din prezentul Regulament. În cazul în care conducătorul auto, refuza completarea și semnarea Procesului Verbal de deblocare, Proprietarul nu va putea fi obligat să încaseze tarifului 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, afisate vizibil în zonele de acces în Ansamblul Rezidențial, iar acesta va semna cu privire la luarea la cunostință a regulilor menționate.

85.17 Intreaga 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, și este consecința faptei culpabile a acestuia rezultată din încălcarea prezentului Regulament.

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

85.19 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 către de alți locatari ai Ansamblului ori de terțe persoane, autovehiculelor aflate în incinta Ansamblului Rezidențial.

Prezentul act adițional completează prevederile Regulamentului de Ordine Interioară al Ansamblului Rezidențial „Trend Residence”, autentificat sub nr. 2147/17.05.2016 de notar public Ionescu Cristi-Stefania din Mun. București, sector 2.

Societatea FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L., declară că a citit prezentul înscris și este de acord cu conținutul său, ce reprezintă voința sa neviciată, înțelege toate clauzele acestuia și își asumă pe deplin toate consecințele și efectele juridice ale acestuia. De asemenea, declară, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații că declarațiile pe care le-a făcut corespund adevărului.

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.

Societatea FUTURE TOOLS CONSTRUCTIONS S.R.L.
prin unic administrator
LICSANDRU CORNEL



MARINA SERGIU-SORIN SI ASOCIATII
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Licența de funcționare nr. 217/3324/09.07.2019
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



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1689
Anul 2020, luna Iunie, ziua 10

Eu, **IONESCU CRISTI-ȘTEFANIA**, notar public, la cererea părții, 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 [REDACTED] seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberată de SPCLEP [REDACTED] la data de [REDACTED], având CNP: [REDACTED], *în calitate de reprezentant al Societății FUTURE TOOLS CONSTRUCTION S.R.L.*, persoană juridică română, cu sediul social în Oras Popești Leordeni, strada Cheiul Dambovitei nr. 26, vila B52, parter, camera 1, ap.1, jud. Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/984/2011, Cod Unic de Înregistrare RO28334701,

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 notariilor publice și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Se percepe onorariul în sumă de 300 lei plus 57 lei TVA, ce se achită cu OP potrivit facturii nr. 105663/10.06.2020.

NOTAR PUBLIC
IONESCU CRISTI-ȘTEFANIA

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

