

REGULAMENTUL

de coproprietate (ROI)

APLICABILITATE

1. Acest regulament (“**Regulamentul**”) are ca obiect regulile generale aplicabile proprietarilor apartamentelor edificate in Ansamblul Rezidential Gloria, condominiu situat in **comuna Jilava, str. Gării, nr.161, județul Ilfov (“Condominiul” si/sau “Ansamblul Rezidential”)**.
2. Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a mentine gradul de confort si calitate existente in Condominiu la data inaugurarii acestuia.
3. Regulamentul va fi obligatoriu pentru fiecare dintre proprietarii Apartamentelor inregistrati in Registrul de Carte Funciara a Judetului Ilfov – Comuna Jilava (“**Proprietarii**”), pentru succesorii legali ai acestora, precum si pentru toate persoanele care utilizeaza Apartamentele si/sau Spatiile Comune ori partile din acestea, indiferent de titlul in baza caruia ocupa Apartamentele (chiriasi, comodatari, tolerati, etc.) sau de durata sederii lor in Condominiu.
4. De asemenea, acest Regulament va fi pe deplin aplicabil si obligatoriu pentru asociatia care va fi constituita de Proprietari.
5. Regulamentul priveste atat utilizarea Spatiilor Comune, cat si a Imobilelor, astfel cum acestea sunt definite in acest Regulament.
6. Toate obligatiile prevazute in sarcina Proprietarilor 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 carora il utilizeaza. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane in legatura cu obligatiile ce trebuie respectate in interiorul Ansamblului Rezidential revine in intregime Proprietarului. Neconformarea membrilor familiei Proprietarilor, 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 Proprietarii Imobilului respectiv.
7. Toate obligatiile prevazute in acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobanditorilor Proprietarilor, fie acestia 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, o Proprietate Exclusiva sau parti din Spatiile Comune.
8. Acest Regulament este anexa si parte integranta a fiecarui contract de vanzare cumparare incheiat intre SC K1 SRL si Proprietari. Prin semnarea contractului, Proprietarul declara ca a luat cunostinta de prevederile continute in acest Regulament, ca le accepta si ca le va respecta in totalitate, inclusiv dupa data constituirii Asociatiei.
9. Regulamentul intra in vigoare la data semnarii lui de catre fiecare Proprietar. Aplicabilitatea acestui Regulament nu este conditionata de constituirea Asociatiei, astfel incat Regulamentul isi va produce efectele indiferent de data la care Proprietarii vor decide sa inregistreze Asociatia.

DEFINITII SI INTERPRETARE

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

- “Asociatia”** reprezinta Asociatia Proprietarilor Ansamblului Rezidential “Gloria”;
- “Apartamentul”** reprezinta unitatea locativa achizitionata de fiecare dintre Proprietari, alcatuita din camere si terase, potrivit Titlului;
- “Autorizatia de Constructie”** reprezinta autorizatia nr. emisa, potrivit Legii nr. 50/1991, la data de, de catre Primaria Sectorului bucuresti, in baza careia sunt edificate constructiile pe Teren;
- “Bloc”** reprezinta fiecare constructie amplasata pe teren alcatuita din Parter si 4 Etaje;
- “Cale de Acces”** reprezinta drumurile de acces existente pe Teren potrivit planurilor arhitecturale ale Ansamblului Rezidential, inclusiv cele catre fiecare Tronson si cele aflate in si catre subsol si Locuri de Parcare;
- “Contractul de Administrare”** reprezinta contractul care se va incheia cu fiecare dintre Proprietari, avand ca obiect servicii de administrare si management imobiliar;
- “Cota de Proprietate”** reprezinta cota procentuala detinuta de fiecare Proprietar din Spatiile Comune ale Blocului in care se afla Apartamentul sau, potrivit Titlului;
- “Cota de Proprietate Generala”** reprezinta cota procentuala detinuta de fiecare Proprietar din Spatiile Comune Generale, potrivit Titlului;
- “Imobil”** reprezinta Apartamentul, Locul/Locurile de Parcare, cota indiviza din Spatiile Comune ale Tronsonului, cota indiviza din Spatiile Comune Subterane si cota indiviza din Terenul aferent Condominiului, ale fiecaruia dintre Proprietari;
- “Proprietatea Exclusiva”** reprezinta Apartamentul fiecaruia dintre Proprietari;
- “Spatii Comune”** reprezinta Spatiile Comune Generale si Spatiile Comune aferente tuturor Blocurilor;
- “Spatiile Comune din Bloc”** reprezinta acele suprafete construite din cadrul Blocului care, prin functionalitatea lor, folosesc tuturor detinatorilor de apartamente si numai acestora si care, prin natura lor, vor constitui proprietatea comuna, fortata si perpetua, a tuturor detinatorilor de apartamente din Blocul respectiv. Spatiile Comune din Bloc reprezinta diferenta dintre suprafata construita totala a Blocului si suprafata construita totala a tuturor apartamentelor (inclusiv terasele acestora) situate in Bloc si include, fara a se limita la, holurile, casa liftului, casa scarii si terasa Blocului;
- “Spatiile Comune Generale”** reprezinta Terenul, Caile de Acces si Spatiile Verzi;

“Statut”	reprezinta statutul Asociatiei;
“Teren”	reprezinta terenul situat la adresa din Jilava, str. Gării, nr.161, județul Ilfov pe care este construit fiecare Bloc, precum lotul nr.14/1, cu număr cadastral 701/14/1, înscris în CF nr.2506 a localității Jilava – județul Ilfov , compus din teren în suprafață de 13.949 mp aflat in proprietatea SC K1 SRL si instrainat catre Proprietari pe masura vanzarii Imobilelor;
“Titlu”	reprezinta actul juridic bilateral incheiat in forma autentica intre SC K1 SRL si fiecare dintre Proprietari prin care partile s-au obligat sa transmita (antecontract de vanzare cumparare) sau au transmis (contract de vanzare cumparare) dreptul de proprietate asupra fiecaruia dintre Imobile; si
“Tronson”	reprezinta o scara de Bloc.

11. Toate referirile la Teren, Imobil, Bloc, Tronson si Apartament se refera si la oricare parti din acestea.
12. Toate referirile la plural vor include si singularul si viceversa.
13. Acest Regulament are o versiune in limba engleza, avand valoare juridica egala. In cazul existentei unor contradictii intre cele doua versiuni, versiunea in limba romana va prevala.

REGULUI GENERALE

14. Fiecare Proprietar va utiliza Proprietatea Exclusiva si Spatiile Comune potrivit destinatiei acestora, cu respectarea drepturilor celorlalti Proprietari si ale Administratorului, precum si a obligatiilor prevazute de lege.
15. Fiecare dintre Proprietari va respecta normele legale, drepturile exclusive ale celorlalti Proprietari, drepturile convergente in cadrul coproprietatii comune si bunele moravuri.
16. Fiecare Proprietar intelege si accepta faptul ca mentinerea standardului de calitate a Ansamblului Rezidential constituie nu numai o obligatie morala, ci reprezinta un deziderat menit sa rezerve valoarea comerciala a Condominiului si a fiecaruia din Imobile. In consecinta, nerespectarea obligatiilor asumate prin acest Regulament poate genera obligatia de a achita daune.
17. Proprietarii din Condominiu se bucura de toate drepturile recunoscute de legea romana. Nu mai putin inasa, toti Proprietarii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrarile de conservare si intretinere a Spatiilor Comune si a celorlalte Proprietati Exclusive in masura in care acestea se realizeaza potrivit normelor legale incidente.
18. Fiecare dintre Proprietari se va ingriji de intretinerea Proprietatii Exclusive in mod constant, astfel incat sa fie evitate premisele cauzarii unor daune celorlalti Proprietari, Administratorului sau tertilor. Raspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevazuta in Codul Civil Roman, va fi pe deplin aplicabila, iar Proprietarul nu va putea invoca neutilizarea Proprietatii Exclusive ca un caz de exonerare de raspundere.
19. Este strict interzisa introducerea si/sau depozitarea in cadrul Condominiului a unor substante chimice, 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 Proprietarilor si/sau integritatea Ansamblului Rezidential.
20. Este strict interzisa deversarea sau depozitarea deseurilor menajere in alte locuri decat cele special amenajate.

21. Este interzisa producerea zgomotelor care pot afecta ceilalti Proprietari.
22. Este interzisa (inclusiv pe Proprietatea Exclusiva) efectuarea oricaror experimente (fizice, chimice, etc.).
23. Este interzisa abandonarea (inclusiv pe Proprietatea Exclusiva) a oricaror obiecte care pot pune in pericol viata sau integritatea Proprietarilor. Este strict interzisa depozitarea substantelor chimice sau de orice natura, a explozibililor sau substantelor poluante, a deseurilor (cu exceptia incaperilor de depozitare special amenajate pentru deseuri), precum si a oricaror materiale si/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o gresita intrebuintare, pot conduce la aparitia unor situatii periculoasa, punand astfel in primejdie viata Proprietarilor si/sau integritatea Ansamblului Rezidential.
24. In cazul in care, oricare parte din Spatiile Comune este deteriorata, Proprietarii vor proceda de indata la remedierea stricaciunilor, fara ca lucrarile de reparatii sa fie conditionate de recuperarea prejudiciului de la cei vinovati.
25. Fiecare proprietar va suporta in totalitate cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Proprietatii Exclusive.

DESTINATIA, MODIFICAREA SI AMENAJAREA APARTAMENTELOR

26. Functiunea exclusiva a fiecarui Apartament este aceea de spatiu de locuit.
27. In masura in care Imobilul a fost achizitionat de catre o persoana juridica, Apartamentul va fi tratat ca un activ, fara ca dobanditorul sa poata desfasura activitati in Apartament.
28. Proprietarii nu vor utiliza Apartamentele pentru a derula afaceri comerciale si/sau activitati non profit ori pentru a exercita profesii independente si nu vor deschide in Apartamente sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice si/sau profesii liberale decat cu acordul scris prealabil al Administratorului si Asociatiei (dupa constituirea acesteia) si, in mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se invecineaza pe orizontala si pe verticala, indiferent daca Proprietarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu este membru al Asociatiei.
29. Obligatia prevazuta la pct. (28) va fi transmisa intocmai de Proprietar si va fi respectata de catre toate persoanele care dobandesc in orice mod (vanzare, schimb, donatie, inchiriere, comodat, cesionarea drepturilor, etc.) dreptul de a utiliza Imobilul.
30. Cu exceptia lucrarilor curente de intretinere, Proprietarii nu vor reamenaja Apartamentul decat in baza unei autorizatii de construire emisa de autoritatile competente si, in orice caz, nu vor efectua nici un fel de lucrari in cazul in care acestea ar contraveni normelor legale ori ar putea afecta siguranta si/sau estetica Tronsonului si/sau a Ansamblului Rezidential.
31. Orice prejudiciu provocat Spatiilor Comune ori Proprietatilor Exclusive ca urmare a reamenajarilor sau modificarilor efectuate in conditiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar daca lucrarile au fost efectuate in baza unei autorizatii de constructie.
32. Cu exceptia lucrarilor urgente, fara de care Apartamentul ar putea suferi pagube importante, lucrarile de reamenajare si intretinere nu se vor face intre orele 14.00 – 16.00. si 22.00 – 08.00
33. Lucrarile de intretinere si amenajare a Apartamentelor se vor face cu personal calificat si in stricta concordanta cu prevederile legale.
34. Este interzisa vopsirea peretilor exteriori ai Apartamentelor in alta culoare decat cea existenta precum si

aplicarea unui material care distoneaza cu cel existent pe peretii invecinati.

35. 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 Apartamentului. Montarea suportilor de flori si a coliviilor se va face astfel incat sa se evite producerea oricarui accident.
36. Este interzisa cresterea sau detinerea ori accesul in interiorul Condominiului a oricaror animale care pot afecta linistea celorlalti Proprietari sau care pot pune in pericol viata sau sanatatea persoanelor care locuiesc in Condominiu. In particular, este interzisa cresterea sau detinerea ori accesul in interiorul Condominiului a animalelor periculoase (de ex. Caini de lupta sau a caror rasa este recunoscuta ca violenta), veninoase sau incontroabile precum si a animalelor domestice destinate consumului (gaini, iepuri, etc.).
37. Este interzisa plasarea oricaror materiale promotionale (bannere, mash-uri, reclame luminoase, etc.) pe terase, la geamuri sau pe peretii exteriori ai Apartamentului.

UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE SI REGULI PRIVIND AUTOVEHICULELE

38. Proprietarii vor parca autovehiculele exclusiv pe Locurile de Parcare, fiind interzisa saturationea Autovehiculelor in afara acestor spatii.
39. Viteza maxim admisa in cadrul Condominiului este de 10km/h.
40. In incinta Condominiului, este interzis accesul carutelor, a atelajelor cu tractiune animala sau a celor neinmatriculate.
41. Parcarea autovehiculelor in Locurile de Parcare se va face utilizand Caile de Acces, iar Proprietarii 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.
42. Este interzis accesul in cadrul Complexului Rezidential al autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3 tone sau care nu intrunesc normele legale privind emisia de noxe si zgomot. La cererea Administratorului, Proprietarul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Roman (sau autoritatea competenta) care sa ateste ca autovehicolul respecta aceste norme; in caz contrar, accesul autovehicolului in cadrul Condominiului 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).

SPATIILE COMUNE. DESTINATIE SI INTRETINERE

Generalitati

43. Caile de acces, Terenul liber de constructii (gradina, gazon, spatii de joaca, etc.) si Spatiile Comune Subterane reprezinta proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor Proprietarilor, vor fi utilizate in comun de acestia, iar cheltuielile de intretinere vor fi suportate de toti Proprietarii.
44. Spatiile Comune din Tronson reprezinta proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor Proprietarilor din Tronsonul respectiv, vor fi utilizate in comun de acestia iar cheltuielile de intretinere vor fi suportate de toti Proprietarii din Tronson.
45. Spatiile Comune sunt delimitate prin planurile arhitecturale aferente Condominiului.
46. Cu exceptia Proprietatilor Exclusive, toate si oricare dintre bunurile ce deservesc Spatiile Comune sunt

incorporate in acestea si devin imobile prin destinatie.

47. Proprietarii vor utiliza Spatiile Comune numai potrivit destinatiei acestora, fara ca prin exercitarea acestui drept sa aduca atingere drepturilor celorlalti Proprietari, sa contravina legislatiei romane sau sa puna in pericol siguranta Condominiului sau a persoanelor din Condominiu.
48. Este interzisa folosirea unui anumit Spatiu Comun in alt scop decat cel prevazut prin proiectele arhitecturale sau ocuparea permanenta ori mai mult decat este necesar potrivit destinatiei acestora.
49. Este interzisa extinderea Proprietatii Exclusive pe Spatiile Comune.
50. Este interzisa blocarea Spatiilor Comune, prin depozitarea sau instalarea in acest perimetru a oricaror obiecte.
51. Este interzisa organizarea de petreceri in aer liber sau in cadrul Spatiilor Comune. Evenimentele pentru copii vor fi organizate in spatiile special destinate acestora.
52. Sunt interzise accesul auto in afara Cailor de Acces ori stationarea sau parcarea bicicletelor, autovehicolelor sau a oricarui mijloc de transport in afara Locurilor de Parcare.
53. Proprietarii nu vor desfasura in Spatiile Comune, nici o alta activitate generatoare de poluare fonica, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natura, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spatii si/sau la tulburarea linistii celorlalti Proprietari.

Reguli privind intretinerea Spatiilor Comune

54. Spatiile Comune vor fi intretinute si ingrijite pe cheltuiala Proprietarilor prin intermediul serviciilor specializate contractate de Administrator.
55. Este interzisa reamenajarea sau modificarea Spatiilor Comune, cu exceptia cazului in care reamenajarile sunt necesare pentru intretinerea, conservarea sau imbunatatirea acestora. In orice situatie, lucrarile vor trebui aprobate in prealabil de Asociatie, dupa constituirea acesteia, si, cu exceptia lucrarilor curente de intretinere, vor fi realizate in baza unei autorizatii de constituire emisa de autoritatile competente. Nu vor fi efectuate lucrari in cazul in care acestea ar putea afecta siguranta si/sau estetica Tronsonului si/sau a Condominiului.
56. Orice prejudiciu provocat Spatiilor Comune ori Proprietatilor Exclusive ca urmare a reamenajarilor sau modificarilor efectuate in conditiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar daca lucrarile au fost efectuate in baza unei autorizatii de constructie.
57. Proprietarii si ceilalti utilizatori ai Spatiilor Comune sunt obligati sa adopte orice masuri necesare pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a Condominiului.
58. Proprietarii si ceilalti utilizatori ai Spatiilor Comune trebuie sa contribuie la repararea sau, dupa caz, la consolidarea si la mentinerea in stare de siguranta a acestora si sa permita accesul persoanelor autorizate si insotite de reprezentantii Administratorului pentru efectuarea reparatiilor la instalatiile comune.
59. Locatarii vor primi in cadrul Proprietatii Exclusive persoanele care efectueaza reparatii la Spatiile Comune, in masura in care aceste remedieri nu se pot face in afara Proprietatii Exclusive.

CHELTUIELILE CU SPATIILE COMUNE

60. Toti Proprietarii dintr-un Tronson vor suporta in totalitate cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si

conservarea Spatiilor Comune din Tronsonul respectiv.

61. Toti Proprietarii din Condominiu vor suporta in totalitate cheltuielile legate de utilizarea, intretinerea si conservarea Cailor de Acces, Terenului si Spatiilor verzi.
62. Cheltuielile legate de Proprietatea Exclusiva si de Spatiile Comune vor fi datorate de fiecare Proprietar de la data autentificarii contractului de vanzare cumparare asupra Imobilului.
63. Beneficiarii vor suporta contravaloarea tuturor cheltuielilor legate de Proprietatea Exclusiva si de Spatiile Comune. Administratorul nu va suporta contravaloarea nici unor bunuri si/sau servicii legate de Proprietatea Exclusiva si/sau Spatiile Comune.
64. Dupa natura lor, cheltuielile ce cad in sarcina Beneficiarilor in legatura cu proprietatea detinuta in Condominiu, sunt urmatoarele:
 - (a) cheltuieli legate de Spatiile Comune Generale;
 - (b) cheltuieli legate de Spatiile Comune ale Tronsonului; si
 - (c) cheltuieli legate de Proprietatea Exclusiva.
65. In functie de modul de calcul si de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din Condominiu, acestea se vor clasifica in:
 - (a) cheltuieli pe persoana;
 - (b) cheltuieli pe cota parte de proprietate detinuta in Condominiu (Cota de proprietate Generala) sau Tronson (Cota de Proprietate); si
 - (c) cheltuieli pe consumatori tehnici si de alta natura.
66. Cota de cheltuieli aferente Spatiilor Comune in cazul in care Apartamentul nu este locuit va fi decisa de catre Asociatie, potrivit Statutului sau, in ipoteza in care Asociatia nu se constituie in termen de o luna de la Data Inaugurarii, de catre SC K1 SRL.
67. 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 sau o furnitura contorizata si atribuita unui Proprietar sau unui Tronson, va fi suportata de toti Proprietarii din Condominiu. Proportional cu Cota de Proprietate Generala.

Calculul si aplicarea Cotei de Proprietate si a Cotei de Proprietate Generala

68. Cota de proprietate Generala reprezinta procentul detinut de suprafata totala construita a Apartamentului si Locului de Parcare in suprafata totala construita in cadrul Condominiului.
69. Cota de Proprietate reprezinta procentul detinut de suprafata totala construita a Apartamentului in suprafata totala construita a Tronsonului respectiv.
70. Suportarea cheltuielilor potrivit Cotei de Proprietate Generala si a Cotei de Proprietate se va face in toate cazurile cu exceptia situatiei in care respectiva cheltuiala se suporta proportional cu numarul de persoane ce locuiesc intr-un Apartament. Cazurile in care cheltuiala se suporta proportional cu numarul de persoane ce locuiesc intr-un Apartament sunt prevazute limitativ la pct. (73) de mai jos si nu pot fi extinse decat prin hotarare a Asociatiei de proprietari.

Cheltuieli legate de Spatiile Comune Generale

71. Urmatoarele cheltuieli sunt atribuite Spatiilor Comune Generale si vor fi suportate de toti Proprietarii din Condominiu:

- (a) intretinerea si curatirea spatiului verde, a Cailor de Acces, a copacilor, a arbustilor, plantelor ornamentale, etc.;
- (b) intretinerea, curatirea si buna functionare a echipamentelor, instalatiilor, mobilierului urban, fantanilor arteziene, luciului de apa, etc.;
- (c) intretinerea, repararea, inlocuirea instalatiei de iluminat exterior (perimetral, gradina si fatada);
- (d) intretinerea, curatirea si buna functionare a spatiului pentru depozitarea reziduurilor menajere;
- (e) consumul de materiale de curatenie si intretinere;
- (f) cheltuielile aferente consumului de energie electrica, apa, termoficare si gaz contorizate pentru instalatiile si echipamentele ce deservesc Spatiile Comune Generale;
- (g) supravegherea de catre personal specializat a intregului perimetru suprateran interior al Condominiului si achizitia si intretinerea echipamentelor de supraveghere;
- (h) intretinerea, repararea si buna functionare a tuturor spatiilor, instalatiilor si echipamentelor din subsolul Condominiului aferente Spatiilor Comune Subterane;
- (i) intretinerea, repararea si inlocuirea tuturor instalatiilor si echipamentelor aferente sistemului de canalizare; si
- (j) toate cheltuielile legate de salarizarea, remunerarea sau plata in orice mod a personalului ce presteaza servicii legate de intretinerea Terenului (paza, gradinar, menajere, mecanici, instalatori, etc.).

Cheltuieli legate de Spatiile Comune din Tronson

72. Urmatoarele cheltuieli sunt atribuite Spatiilor Comune ale Tronsonului si vor fi suportate de toti Proprietarii din Tronsonul respectiv:

- (a) intretinerea, revizia si repararea ascensoarelor;
- (b) intretinerea, repararea, inlocuirea coloanelor de canalizare, alimentare cu apa, apa calda si caldura aferente Spatiilor Comune ale Tronsonului;
- (c) cheltuieli aferente consumului de energie electrica, apa, termoficare si gaz contorizate pentru instalatiile si echipamentele ce deservesc Spatiile Comune ale Tronsonului;
- (d) intretinerea si repararea instalatiilor de iluminat interior, a instalatiilor de supraveghere si alarmare a Spatiilor Comune ale Tronsonului;
- (e) consumul de materiale de curatenie si intretinere pentru Spatiile Comune ale Tronsonului;
- (f) indepartarea gunoiului menajer;
- (g) supravegherea de catre personal specializat a intregului perimetru interior aferent Spatiilor Comune ale Tronsonului si achizitia si intretinerea echipamentelor de supraveghere;
- (h) intretinerea si repararea casei scarilor si a acoperisului Tronsonului; si
- (i) toate cheltuielile legate de salarizarea, remunerarea sau plata in orice mod a personalului ce presteaza servicii legate de intretinerea Spatiilor Comune ale Tronsonului (paza, menajere, mecanici, instalatori, etc.).

Cazurile in care cheltuiala se repartizeaza si se suporta proportional cu numarul de persoane ce locuiesc intr-un Apartament

73. Urmatoarele cheltuieli se repartizeaza si se suporta proportional cu numarul de persoane ce locuiesc intr-un Apartament:

- (a) cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor si a gunoaielor menajere;
- (b) consumul de energie electrica aferent Spatiilor Comune;
- (c) Consumul de energie electrica aferent functionarii ascensorului/ascensoarelor; si
- (d) Cheltuielile aferente consumului de energie electrica necesar pentru functionarea hidrofoarelor.

Fondul de rulment

74. In scopul asigurarii fondurilor necesare pentru plati curente, Administratorul va stabili cuantumul si cota de participare a Proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se va dimensiona astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale Condominiului la nivelul unei luni calendaristice.

Pentru inceput, stabilirea cuantumului se face prin constatarea si insusirea experientei in domeniu a unor condominii echivalente ca marime, urmand ca, ulterior, aceasta determinare sa se efectueze prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea, la nivel de Condominiu, a cheltuielilor lunare inregistrate in anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei.

75. Fondul de rulment se constituie prin plata anticipata a cotei-parti ce revine fiecarui Proprietar, potrivit hotararii Administratorului. Reintregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afisate pe lista de plata.
76. Fondul de rulment deja incasat se restituie numai in situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosintei Imobilului nu se stipuleaza altfel.

RAPORTURILE CU ADMINISTRATORUL

77. Dupa data constituirii Asociatiei Proprietarilor care nu poate fi mai tarziu de 30.03.2009, se va incheia Contractul de Administrare intre Asociatie si o persoana specializata, aleasa si numita de Asociatie, care se va ocupa de administrarea complexului.
78. Drepturile si obligatiile partilor implicate vor fi detaliate in cadrul Contractului de Administrare.

SANCTIUNI

79. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va constitui temeiul actiunii in justitie a Administratorului, Asociatiei si/sau a fiecarui Proprietar in parte (dupa caz), imotriva celor vinovati pentru recuperarea daunelor si/sau obligarea acestora la conformare.
80. Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va atrage sanctiuni pecuniare (amenzi) al caror quantum va fi stabilit de Asociatie. Cuantumul amenzilor va fi decis prin hotarare a Asociatiei sau, in cazul in care aceasta nu se constituie in termen de o luna de la Data Inaugurarii, de catre Administrator. Amenzile vor fi platite Asociatiei si vor fi varsate intr-un cont de rezerva la dispozitia acesteia.
81. In cazul in care un chirias sau alt ocupant nu respecta reglementarile mentionate, Administratorul si/sau Asociatia il vor chema in judecata pe chirias/ocupantul si pe Proprietarul respectivei Proprietati Exclusive, in solidar.

DISPOZITII FINALE

82. Acest Regulament se completeaza cu prevederile ce vor fi continute in Statutul Asociatiei si cu cele din contractele de administrare incheiate de Administrator cu Proprietarii.
83. In cazul in care oricare dintre prevederile continute in acest Regulament se va dovedi contrara normelor legale, clauza respectiva va fi nual iar celelalte prevederi vor fi pe deplin aplicabile.

Am luat la cunostinta

PROPRIETAR _____

SEMNATURA _____

DATA _____