

**OBLIGAȚII SPECIALE PRIVIND PROPRIETATEA OPOZABILE
PARTILOR LA SEMNAREA PREZENTULUI ACT SI CARE SUNT
OBLIGATORII SI TRANSMISIBILE „ERGA OMNES”
(SUBCONTRACTANTILOR)
REGULAMENT**

I. REGULI GENERALE

Regulamentul va fi obligatoriu pentru fiecare dintre proprietarii Apartamentelor, Condominiumului, cotelor comune din loturile care deservesc Blocurile și Spațiile Comerciale, Condominiu numit comercial „**Belize Residence**” situat in **Ilfov, Str. Gradinarilor nr 35** (“**Proprietarii**”), pentru succesorii legali sau convenționali ai acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează Apartamentele și/sau Spațiile Comune ori părți din acestea, indiferent de titlul în baza căruia acestea ocupă Apartamentele și/sau Condominiumul, cotele comune din loturile care deservesc Blocul și Spațiile Comerciale (chiriași, comodatari, tolerați etc.) sau de durata șederii lor în Condominium.

De asemenea, acest Regulament va fi pe deplin aplicabil și obligatoriu pentru Asociația care va fi constituită de catre Proprietari, asociatie pentru care noi, Cumparatorii, ne dăm acordul sa se înființeze si ne obligăm sa ne dăm tot concursul in acest sens si sa punem la dispozitia solicitantilor documentele aferente si sa indeplinim procedurile care se solicita.

Toate obligațiile prevăzute în acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobânditorilor Proprietarilor, fie aceștia cu titlu universal sau particular. Prin subdobânditor se înțelege orice persoană care dobândește, cu titlu oneros sau gratuit, prin acte între vii sau succesiune, drepturi în virtutea cărora poate utiliza, în tot sau în parte, o Proprietate Exclusivă sau părți din Spațiile Comune.

1. Ulterior operării transferului dreptului de proprietate și a posesiei Proprietății conform prevederilor din Contract, Promitentii Cumparatori sunt autorizați să instaleze și/sau să mențină în Proprietate (în Apartamentul sau Spațiul de Depozitare și/sau Spațiul de Parcare) pe proprie cheltuială, orice accesorii și/sau instalații, în condițiile permise de lege și cu respectarea tuturor regulilor privind un condominiu, fiind exclusiv răspunzător pentru acestea (inclusiv, dar fără a se limita la întreținerea, protejarea sau siguranța acestora și/sau eventualele pagube cauzate de aceasta). Vânzătoarea va fi liberă de orice răspundere privind astfel de accesorii și/sau instalații.

2. Anterior și ulterior operării transferului dreptului de proprietate și a posesiei Proprietății, Proprietarul este autorizat să instaleze și/sau să mențină pe Teren, în

Clădire sau în Parcare, după caz, orice accesorii și/sau sisteme (inclusiv, dar fără a se limita la rezervoare de apă, pompe, compresoare de aer condiționat, conducte de canalizare și drenaj pentru apa caldă și rece, linii de curent electric și de comunicații, și respectiv poate instala diverse antene), indiferent dacă acestea deservește Proiectul sau fac legătură cu construcțiile învecinate sau deservește toate spațiile/anumite spații din Proiect, sub condiția ca aceste accesorii și/sau sisteme să nu stănjenească accesul rezonabil și în siguranță la Proprietate.

3. Promitentii Cumparatori sunt informați, înțeleg și acceptă că pe Teren și în cadrul Proiectului pot exista puncte de control și diverse instalații de inspecție în legătură cu diversele sisteme ce deservește Clădirea și/sau Proiectul, cu privire la care Cumpărătorii nu pot avea nici o pretenție împotriva Vânzătoarei și se angajează să se abțină de la a cauza orice prejudiciu respectivelor instalații.

4. Promitentii Cumparatori înțeleg și acceptă că furnizorii de utilități pot avea un drept de uz gratuit și perpetuu cu privire la terenul unde sunt montate puncte de control și diverse instalații de inspecție referitoare la diverse sisteme. În acest sens, Promitentul Vânzător aduce la cunoștință Promitentului Cumparator următoarele:

- faptul că pentru utilități mai pot să fie instituite servituți pe loturile afectate, așa cum vor solicita furnizorii acestora, situație cunoscută și acceptată de către părțile contractante, acestea urmând să-și dea întreg concursul în acest sens.

5. Promitentii Cumparatori înțeleg și acceptă să acorde persoanelor în cauză dreptul de acces la Teren și în cadrul Proiectului în vederea executării lucrărilor de întreținere, construcție și reparație dacă se consideră necesare de către aceste persoane, inclusiv, dar fără a se limita la orele de noapte și/sau în week-end, cu condiția ca orice tulburare a utilizării normale a Proprietății să fie cât mai redusă cu putință, inclusiv conform celor menționate mai sus, care-i sunt pe deplin opozabile.

6. Promitentii Cumparatori asigură Proprietarul că, ulterior dobândirii dreptului de proprietate, vor menține Proprietatea în stare bună, vor depune diligentele în vederea angajării de personal autorizat care să mențină un control acces în incinta Blocului, vor efectua toate lucrările de întreținere pentru toate instalațiile și sistemele ce deservește Proprietatea (atât spațiile exclusive, cât și spațiile comune) și Proiectul (alei, diverse instalații de inginerie) și vor urma cu strictețe instrucțiunile de operare și de întreținere date de furnizorii acestora, în caz contrar urmând să răspundă pentru toate prejudiciile cauzate. **Promitentii Cumparatori nu vor efectua nici un fel de modificări și/sau alterări ale fațadei Clădirii, decât dacă le este expres permis în scris de către Proprietar și cu respectarea tuturor legilor, regulamentelor în vigoare și cu respectarea consimțământului scris al Proprietarului și/sau Asociației de Proprietari (după caz), fiind pe deplin responsabili de prejudiciile aduse.**

7. Proprietarul nu va fi răspunzător pentru prejudiciile produse Proprietății, Clădirii sau Proiectului și/sau părților comune ale acestora printr-o acțiune sau omisiune a Cumpărătorilor ori a oricăror terțe persoane, care pătrund în aceste spații din partea sau la cererea Promitenților Cumparatori sau ca o consecință a operării și întreținerii incorecte de către Promitenții Cumparatori a instalațiilor și accesoriilor din Proprietate și/sau din părțile comune ale acestora.

8. Fiecare Cumparator înțelege și acceptă faptul că menținerea standardului de calitate a Ansamblului Rezidențial constituie nu numai o obligație morală, ci reprezintă un deziderat menit să prezerve valoarea comercială a Condominiului și a fiecăruia din Imobile. În consecință, nerespectarea obligațiilor asumate prin acest Regulament poate genera obligația de a achita daune.

9. Proprietarii din Condominiu se bucură de toate drepturile recunoscute de legea română. Nu mai puțin însă, toți Proprietarii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrările de conservare și întreținere a Spațiilor Comune și a celorlalte Proprietăți Exclusive, sau legate de dezvoltarea proiectului pe diferența de teren ramasa în proprietatea Vanzatoarei, în măsura în care acestea se realizează potrivit normelor legale incidente.

10. Fiecare dintre Proprietari se va îngriji de Proprietatea Exclusivă în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Proprietari, sau terților. Răspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevăzută în Codul Civil Român, va fi pe deplin aplicabilă, iar Proprietarul nu va putea invoca neutilizarea Proprietății Exclusive ca un caz de exonerare de răspundere.

11. Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul Condominiului a unor substanțe chimice, 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 Proprietarilor și/sau integritatea Ansamblului Rezidențial.

12. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate, fiind interzise inclusiv pe spațiile comune din dreptul fiecărei locații în parte.

13. Este interzisă producerea zgomotelor care pot afecta ceilalți Proprietari.

14. Este interzisă (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice etc.).

15. Este interzisă abandonarea (inclusiv pe Proprietatea Exclusivă) a oricăror obiecte care pot pune în pericol viața sau integritatea Proprietarilor. Este strict interzisă depozitarea în substanțelor chimice sau de orice natură, a explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor (cu excepția încăperilor de depozitare special amenajate pentru deșeuri), 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 Proprietarilor și/sau integritatea Ansamblului Rezidențial.

16. În cazul în care, oricare parte din Spațiile Comune este deteriorată, Proprietarii vor proceda de îndată la remedierea stricăciunilor, fără ca lucrările de reparații să fie condiționate de recuperarea prejudiciului de la cei vinovați.

17. Fiecare Proprietar va suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Proprietății Exclusive.

18. Cu privire la garanția echipamentelor (grup pompare, instalații desfumare, etc.), inclusiv a ascensoarelor, care își păstrează această garanție, numai în condițiile în care Asociația de Proprietari va prelua contractele de mentenanță încheiate de către Vânzătoare cu distribuitorii aferenți (sau va încheia altele în conformitate cu cartea tehnică a imobilului), Cumpărătorii au cunoștință și le este opozabil faptul că aceste garanții se vor păstra/vor exista numai dacă Asociația de Proprietari va prelua/încheia contractele aferente și vor suporta costurile aferente. În acest sens, Cumpărătorii se obligă ca după ce va fi înființată Asociația de Proprietari, să-și dea concursul în vederea menținerii în funcțiune a echipamentelor care au nevoie de întreținere permanentă și să le mențină în funcțiune, suportând costurile aferente, inclusiv a echipamentelor de desfumare și incendiu, amplasate la subsolul clădirii. Fără aceste contracte și plata costurilor aferente, garanțiile vor înceta.

II. DESTINAȚIA, MODIFICAREA ȘI AMENAJAREA APARTAMENTELOR și ALTOR SPATII AFERENTE

A.

1. Funcțiunea exclusivă a fiecărui Apartament este aceea de spațiu de locuit, cu excepția spațiilor cu privire la care Promitentul Vânzător le-a dat o altă destinație sau această altă destinație rezultă din actele de proprietate ale bunului.
2. În măsura în care Imobilul a fost achiziționat de către o persoană juridică, Apartamentul va fi tratat ca un activ, fără ca dobânditorul să poată desfășura activități în Apartament, cu excepția celor convenite prin prezentul Regulament.
3. Proprietarii nu vor utiliza Apartamentele pentru a derula afaceri comerciale și/sau activități non profit ori pentru a exercita profesiuni independente și nu vor deschide în Apartamente sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice și/sau profesiuni liberale *decât cu acordul scris prealabil al Asociației, Administratorului și, în mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se învecinează pe orizontală și pe verticală, indiferent dacă Proprietarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al Asociației.*
4. Obligația prevăzută la pct. de mai sus va fi transmisă întocmai de Proprietar și va fi respectată de către toate persoanele care dobândesc în orice mod (vânzare, schimb, donație, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor etc.) dreptul de a utiliza Imobilul.
5. **Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Proprietarii nu vor reamenaja Apartamentul și/sau balcoanele decât în baza unei autorizații de construire**

emisă de autoritățile competente și, în orice caz, nu vor efectua nici un fel de lucrări în cazul în care acestea ar contraveni normelor legale ori ar putea afecta siguranța și/sau estetica Clădirii și/sau a Ansamblului Rezidențial și nu vor închide balcoanele/terasele, iar pentru modificari vor cere obligatoriu în scris acordul proprietarului care a edificat Imobilul și respectiv al arhitectului care a proiectat Imobilul.

6. **Este strict interzisă închiderea balcoanelor, efectuarea oricăror modificări de orice natură la partea exterioară a apartamentului, punerea de dispozitive de orice natură în exteriorul geamurilor și/sau balcoanelor, afectarea sub orice formă a exteriorului Imobilului. Este strict interzisă efectuarea de modificări în apartament sau modificari ale balcoanelor fără a se obține Autorizație de construire, iar pentru aceasta autorizație este obligatoriu necesar să fie obținut acordul în scris al Vanzatorului și al arhitectului, respectiv proiectul de construire împreună cu toate drepturile aferente, aparțin Vanzatorului.**
7. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.
8. Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care Apartamentul ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare și întreținere se vor face numai între orele 9⁰⁰ – 17⁰⁰ cu o pauză între orele 13,00 și 14,00.
9. Lucrările de întreținere și amenajare a Apartamentelor se vor face cu personal calificat și în strictă concordanță cu prevederile legale.
10. Este interzisă vopsirea pereților exteriori ai Apartamentelor în altă culoare decât cea existentă precum și aplicarea unui material care distonează cu cel existent pe pereții învecinați.
11. Cu excepția suporturilor de flori și a coliviilor, este interzisă amplasarea pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori a unor obiecte care depășesc limita peretelui Apartamentului. Montarea suporturilor de flori și a coliviilor se va face astfel încât să se evite producerea oricărui accident, respectiv Cumparatorul este direct răspunzător de tipul de soluție ales.
12. Este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Condominiului a oricăror animale care pot afecta liniștea celorlalți Proprietari sau care pot pune în pericol viața sau sănătatea persoanelor care locuiesc în Condominiu. În particular, este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Condominiului a animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este recunoscută ca violentă), veninoase sau incontrolabile precum și a animalelor destinate consumului (găini, iepuri, etc.).
13. Cu excepția materialelor pe care Proprietarul le poate monta oricând până la data la care va înstrăina toate Apartamentele, este interzisă plasarea oricăror materiale

promoționale (bannere, mash-uri, reclame luminoase etc.) pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori ai Apartamentului.

14. Este interzisă reamenajarea sau modificarea Spațiilor Comune, cu excepția cazului în care reamenajările sunt necesare pentru întreținerea, conservarea sau îmbunătățirea acestora. În orice situație, lucrările vor trebui aprobate în prealabil de Asociație (după constituirea acesteia) și, cu excepția lucrărilor curente de întreținere, vor fi realizate în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente, iar pentru aceasta autorizație trebuie obținut acordul scris al Vânzătorului, care detine dreptul de proprietate asupra Proiectului. Nu vor fi efectuate lucrări în cazul în care acestea ar putea afecta siguranța și/sau estetica Clădirii și/sau a Condominiului.
15. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.
16. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a Condominiului.
17. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune trebuie să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a acestora și să permită accesul persoanelor autorizate și însoțite de reprezentanții Dezvoltatorului / Asociației pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune.
18. Locatarii vor primi în cadrul Proprietății Exclusive persoanele care efectuează reparații la Spațiile Comune, în măsura în care aceste remedieri nu se pot face în afara Proprietății Exclusive.
19. Este strict interzisă închiderea și/sau obstructionarea sub orice formă a spațiilor cu alta destinație (boxa, parcare interioară și/sau exterioară).

B.

1. Balcoanele tuturor apartamentelor nu vor putea fi închise;

2. Unitatile exterioare ale aparatelor de aer conditionat vor fi amplasate doar in spatiile special prevazute, instalatia ce face legatura intre unitatea exterioara si cea interioara nu va fi amplasata pe fatada cladirii – urmand sa fie amplasata exclusiv prin interiorul apartamentelor; proprietarul are obligatia de a stabili traseul prin interiorul apartamentelor, conexiunea cu unitatea exterioara facandu-se in spatiul special prevazut. In cazul in care Cumparatorii doresc montarea mai multor aparate de aer conditionat, acest lucru este permis doar daca se va realiza in interiorul balconului/balcoanelor, jos, pe pardoseala, insa numai cu respectarea traseelor specificate anterior.

3. Promitentilor Cumparatori le este interzis sa monteze orice tip de folie pe geamuri sau tamplarie;

4. Promitentilor Cumparatori le este interzis sa monteze copertine exterioare in dreptul geamurilor si a balcoanelor;
5. Promitentilor Cumparatori le este interzis sa monteze pe fatada sau pe terasa blocurilor antene de telecomunicatii sau telefonie;
6. Promitentilor Cumparatori le este interzis sa desfasoare activitati comerciale care sa afecteze linistea locatarilor, sa amplaseze bannere, mesh-uri, casete/reclame luminoase;
7. Promitentilor Cumparatori le este interzis sa faca modificari interioare in apartamente care sa afecteze structura de rezistenta a blocului;
8. Promitentilor Cumparatori le este permis sa monteze obloane/rulouri de culoare alba doar la ferestre si la usa de acces in balcon.
9. Promitentilor Cumparatori le este interzis sa perforeze (sa gaureasca) șapele (ca sa nu fie cumva afectate instalatiile).

III. SPAȚIILE COMUNE. DESTINAȚIE ȘI ÎNTREȚINERE

1. Căile de Acces (afectate de sarcini si servituti pentru utilitati si retele), Condominiumul și Terenul liber/ocupat de construcții, reprezintă proprietatea comună, forțată și perpetuă a tuturor Proprietarilor, vor fi utilizate în comun de aceștia, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de toți Proprietarii.
2. Spațiile Comune din Clădire reprezintă proprietatea comună, forțată și perpetuă a tuturor Proprietarilor din Clădirea respectivă, vor fi utilizate în comun de aceștia, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de toți Proprietarii din Clădire.
3. Spațiile Comune sunt delimitate prin planurile arhitecturale aferente Condominiului, respectiv prin actele de înstrăinare și proiectul Ansamblului Rezidențial.
4. Cu excepția Proprietăților Exclusive, toate și oricare dintre bunurile ce deserveșc Spațiile Comune sunt încorporate în acestea și devin imobile prin destinație.
5. Proprietarii vor utiliza Spațiile Comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți Proprietari, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța Condominiului sau a persoanelor din Condominiu.
6. Este interzisă folosirea unui anumit Spațiu Comun în alt scop decât cel prevăzut prin proiectele arhitecturale sau ocuparea permanentă ori mai mult decât este necesar potrivit destinației acestora.
7. Este interzisă extinderea Proprietății Exclusive pe Spațiile Comune sau pe căile de acces.

8. Este interzisă blocarea Spațiilor Comune și a căilor de acces, prin depozitarea sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte sau prin parcare neregulamentară.
9. Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în cadrul Spațiilor Comune.
10. **Sunt interzise accesul auto în afara Căilor de Acces ori staționarea sau parcare bicicletelor, autovehiculelor sau a oricărui alt mijloc de transport în afara Locurilor de Parcare, astfel cum sunt deținute de către Proprietari sau Utilizatorii legali. Este interzisă parcare subterana a autovehiculelor care au montată instalație GPL.**
11. Proprietarii nu vor desfășura în Spațiile Comune, nici o 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 Proprietari.
Extras din Legea 61/1991 care sancționează cu amenda între 500 și 1.500 lei: tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 de către orice persoană prin producerea de zgomote, larma sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în localurile sau în sediile persoanelor juridice, în locuințele persoanelor fizice sau în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediată vecinătate a acestora;
12. Este interzisă utilizarea teraselor de pe Clădiri; astfel, este interzisă montarea oricăror antene (indiferent de natura sau destinația acestora), amplasarea oricăror obiecte sau realizarea de instalații pe aceste terase, cu excepția celor prevăzute în planurile de arhitectură în baza cărora a fost realizat Condominiul.
13. Spațiile Comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala Proprietarilor prin intermediul Asociației de Proprietari, sau direct, până în momentul în care aceasta se va constitui.
14. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Proprietăților Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construcție.
15. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a Condominiului.
16. Proprietarii și ceilalți utilizatori ai Spațiilor Comune trebuie să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a acestora și să permită accesul persoanelor autorizate pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune.
17. Locatarii vor primi în cadrul Proprietății Exclusive persoanele care efectuează reparații la Spațiile Comune, în măsura în care aceste remedieri nu se pot face în afara Proprietății Exclusive.

18. Toți Proprietarii dintr-o Clădire vor suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Spațiilor Comune din Clădirea respectivă.
19. Toți Proprietarii din Condominiu vor suporta în totalitate cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Căilor de Acces și Terenului.
20. Cheltuielile legate de Proprietatea Exclusivă și de Spațiile Comune vor fi datorate de fiecare Proprietar de la data autentificării contractului de vânzare cumpărare asupra Imobilului.
21. Beneficiarii vor suporta contravaloarea tuturor cheltuielilor legate de Proprietatea Exclusivă și de Spațiile Comune. Proprietarul nu va suporta contravaloarea nici unor bunuri și/sau servicii legate de Proprietatea Exclusivă și/sau Spațiile Comune.
22. După natura lor, cheltuielile ce cad în sarcina Beneficiarilor în legătură cu proprietatea deținută în Condominiu, sunt următoarele:
 - (a) Cheltuieli legate de Spațiile Comune Generale;
 - (b) Cheltuieli legate de Spațiile Comune ale Clădirii; și
 - (c) Cheltuieli legate de Proprietatea Exclusivă.
23. În funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din Condominiu, acestea se vor clasifica în:
 - (a) Cheltuieli pe persoană;
 - (b) Cheltuieli pe cota parte de proprietate deținută în Condominiu (Cota de Proprietate Generală) sau Clădire (Cota de Proprietate); și
 - (c) Cheltuieli pe consumatori tehnici și de altă natură.
24. Cota de cheltuieli aferentă Spațiilor Comune în cazul în care Proprietatea Exclusivă nu este locuită va fi decisă de către Asociație, potrivit Statutului sau, în ipoteza în care Asociația nu se constituie, potrivit consumului, sau pro rata (orice altă formulă de calcul).
25. Enumerarea cheltuielilor conform celor precizate 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 sau o furnitură contorizată și atribuibilă unui Proprietar sau unei Clădiri, va fi suportată de toți Proprietarii din Condominiu, proporțional cu Cota de Proprietate Generală.

IV. Calculul și aplicarea Cotei de Proprietate și a Cotei de Proprietate Generală

1. Cota de Proprietate Generală reprezintă procentul deținut de suprafața totală construită a Proprietății Exclusive în suprafața totală construită în cadrul Condominiului.

2. Cota de Proprietate reprezintă procentul deținut de suprafața totală construită a Apartamentului/Spațiului Comercial și Locului de Parcare în suprafața totală construită a Clădirii respective.
3. Suportarea cheltuielilor comune se va face în toate cazurile potrivit Cotei de Proprietate Generală și a Cotei de Proprietate.

V. Cheltuieli legate de Spațiile Comune Generale

1. Următoarele cheltuieli sunt atribuite Spațiilor Comune Generale și vor fi suportate de toți Proprietarii din Condominiu:
 - (a) întreținerea și curățarea spațiului verde, a Căilor de Acces, a copacilor, arbuștilor, plantelor ornamentale etc.;
 - (b) întreținerea, curățarea și buna funcționare a echipamentelor, instalațiilor, mobilierului urban, aparatelor de la locurile de joacă pentru copii, etc.;
 - (c) întreținerea, repararea, înlocuirea instalației de iluminat exterior (perimetral, grădină și fațadă);
 - (d) întreținerea, curățarea și buna funcționare a spațiului pentru depozitarea reziduurilor menajere;
 - (e) consumul de materiale de curățenie și întreținere;
 - (f) cheltuielile aferente consumului de energie electrică, apă, termoficare și gaz contorizate pentru instalațiile și echipamentele ce deservește Spațiile Comune Generale;
 - (g) supravegherea de către personal specializat a întregului perimetru suprateran interior al Condominiului și achiziția și întreținerea echipamentelor de supraveghere (daca va fi cazul);
 - (h) întreținerea, repararea și buna funcționare a tuturor spațiilor, instalațiilor și echipamentelor din subsolul Condominiului (daca va fi cazul);
 - (i) întreținerea, repararea și înlocuirea tuturor instalațiilor și echipamentelor aferente sistemului de canalizare (daca va fi cazul); și
 - (j) toate cheltuielile legate de salarizarea, remunerarea sau plata în orice mod a personalului ce prestează servicii legate de întreținerea Terenului (pază, grădinar, menajere, mecanici, instalatori etc.).

VI. Cheltuieli legate de Spațiile Comune din Clădire

1. Următoarele cheltuieli sunt atribuite Spațiilor Comune ale Clădirii și vor fi suportate de toți Proprietarii din Clădirea respectivă:
 - (a) întreținerea, revizia și repararea ascensoarelor;

- (b) întreținerea, repararea, înlocuirea coloanelor de canalizare, alimentare cu apă, apă caldă și căldură aferente Spațiilor Comune ale Clădirii;
- (c) cheltuielile aferente consumului de energie electrică și apă pentru instalațiile și echipamentele ce deservește Spațiile Comune ale Clădirii;
- (d) întreținerea și repararea instalațiilor de iluminat interior, a instalațiilor de supraveghere și alarmare a Spațiilor Comune ale Clădirii;
- (e) consumul de materiale de curățenie și întreținere pentru Spațiile Comune ale Clădirii;
- (f) îndepărtarea gunoiului menajer;
- (g) supravegherea de către personal specializat a întregului perimetru interior aferent Spațiilor Comune ale Clădirii și achiziția și întreținerea echipamentelor de supraveghere;
- (h) întreținerea și repararea casei scărilor și a acoperișului Clădirii; și
- (i) toate cheltuielile legate de salarizarea, remunerarea sau plata în orice mod a personalului ce prestează servicii legate de întreținerea Spațiilor Comune ale Clădirii (pază, menajere, mecanici, instalatori etc.).

VII. Cazurile în care cheltuiala se repartizează și se suportă proporțional cu numărul de persoane ce locuiesc într-un Apartament

1. Următoarele cheltuieli se repartizează și se suportă proporțional cu numărul de persoane ce locuiesc într-un Apartament:
 - (a) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere;
 - (b) Consumul de energie electrică aferent Spațiilor Comune;
 - (c) Consumul de energie electrică aferent funcționării ascensorului/ascensoarelor; și
 - (d) Cheltuielile aferente consumului de energie electrică necesar pentru funcționarea hidrofoarelor.
2. În cazul proprietarilor de Spații Comerciale, cheltuielile aferente vor fi suportate și prin raportare la numărul de angajați permanenți.

VIII. Fondul de rulment

1. În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, Asociația va stabili cuantumul și cota de participare a Proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se va dimensiona astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale Condominiului la nivelul unei luni calendaristice.

2. Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei-părți ce revine fiecărui Proprietar, potrivit hotărârii Asociației de Proprietari. Reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată.
3. Fondul de rulment deja încasat se restituie numai în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței Imobilului nu se stipulează altfel.

IX. DISPOZIȚII FINALE

1. Acest Regulament se completează cu prevederile ce vor fi conținute în Statutul Asociației de proprietari.
2. În cazul în care oricare dintre prevederile conținute în acest Regulament se va dovedi contrară normelor legale, clauza respectivă va fi nulă iar celelalte prevederi vor fi pe deplin aplicabile.

X. SANȚIUNI

Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va constitui temeiul acțiunii în justiție a Dezvoltatorului (care va avea astfel calitate procesuală recunoscută), Asociației și/sau a fiecărui Proprietar în parte (după caz), împotriva celor vinovați pentru recuperarea daunelor și/sau obligarea acestora la conformare.

Nerespectarea prevederilor acestui Regulament va atrage sancțiuni pecuniare (amenzi) al căror quantum va fi stabilit de către Dezvoltator / Asociație. Quantumul amenzilor va fi decis prin hotărâre a Dezvoltatorului / Asociației. Amenzile vor fi plătite Dezvoltatorului / Asociației și vor fi vărsate într-un cont de rezervă la dispoziția acestuia / acesteia. Cumulativ, Dezvoltatorul / Asociația de Proprietari se poate adresa și instanțelor competente pentru obținerea de daune, de la persoanele culpabile, raportat la prejudiciul cauzat lor prin nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul Regulament și pentru readucerea spațiului în situația anterioară, conform celor convenite prin prezentul act, pe deplin aplicabil părților contractante.

Prezentul regulament de condominiu, a fost încheiată azi data de, în 3(trei) exemplare, toate cu valoare de original, cate unul pentru fiecare parte.

PROMITENTA-VANZATOARE

PROMITENT-CUMPARATOR,

