**Anexa 2**

**ANSAMBLUL REZIDENTIAL LUXURIA DOMENII RESIDENCE**

***Strada Comandor Aviator Popisteanu 54B***

***Bucuresti, sectorul 1***

**REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA**

**REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA**

Prezentul Regulament de Ordine Interioara (prezentul „**Regulament de Ordine Interioara**”) reprezinta un set de reguli destinate tuturor proprietarilor Apartamentelor inregistrati in Registrul de Carte Funciara a Municipiului Bucuresti - Sector 1, succesorilor legali sau conventionali ai acestora, precum si tuturor persoanelor care utilizeaza Apartamentele si/sau Spatiile comune ori parti din acestea, indiferent de titlul in baza caruia acestea ocupa Apartamentele (chiriasi, comodatari, tolerati etc.) sau de durata sederii lor cu privire la convietuirea in cadrul Ansamblului Rezidential Luxuria Domenii Residence („**Ansamblul Rezidential**”), definiti in mod colectiv („**Proprietarii**”).

1. **Definitii**

Termenii folositi in cadrul prezentului Regulament de Ordine Interioara vor avea sensul mentionat mai jos:

|  |  |
| --- | --- |
| **Administratorul** | inseamna Actual Invest House S.R.L., societate cu raspundere limitata, infiintata si functionand in conformitate cu legile din Romania, cu sediul social in Bucuresti, sectorul 1, Str. Drumul Padurea Neaga, nr. 56, Corp A si B, parter, Lot 1, bl. BL04, ap. 1-3, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/120/2019, avand Cod Unic de Inregistrare RO 18709383; |
| **Ansamblul Rezidential** | inseamna ansamblul rezidential purtand denumirea Luxuria Domenii Residence, edificat de Vanzator pe Terenul Ansamblului Rezidential; Ansamblul Rezidential este format din blocuri cu destinatie de locuinte, spatii comune si locuri de parcare; |
| **Apartamentul** | reprezinta unitatea locativa achizitionata de fiecare dintre Proprietari, alcatuita din camere, dependinte, terase etc. potrivit Titlului de proprietate; |
| **Boxa** | inseamna boxa detinuta de Proprietar in cadrul Ansamblului Rezidential; |
| **Calea de acces** | reprezinta drumurile de acces existente pe Teren potrivit planurilor arhitecturale ale Ansamblului Rezidential, inclusiv cele catre Locurile de parcare; |
| **Cota de proprietate** | inseamna cota procentuala detinuta de Proprietar din Spatiile comune, potrivit Titlului de proprietate; |
| **Locul de parcare** | inseamna locul individual de parcare detinut de un Proprietar in cadrul Ansamblului Rezidential; |
| **Proprietarul/Proprietarii** | inseamna proprietarii Apartamentelor inregistrati in Registrul de Carte Funciara a Municipiului Bucuresti - Sector 1, succesorilor legali sau conventionali ai acestora, precum si tuturor persoanelor care utilizeaza Apartamentele si/sau Spatiile comune ori parti din acestea, indiferent de titlul in baza caruia acestea ocupa Apartamentele (chiriasi, comodatari, tolerati etc.) sau de durata sederii lor cu privire la convietuirea in cadrul Ansamblului Rezidential; |
| **Proprietatea exclusiva** | inseamna Apartamentul, Locul/Locurile de parcare si Boxa/Boxele fiecaruia dintre Proprietari; |
| **Sala de antrenament** | inseamna spatiul situat in cadrul Ansamblului Rezidential la parterul blocului D1; |
| **Spatiile comune** | inseamna acele suprafete construite din cadrul Ansamblului Rezidential, care, prin functionalitatea lor, folosesc tuturor Proprietarilor si numai acestora si care, prin natura lor, vor constitui proprietatea comuna a tuturor Proprietarilor.  In Spatiile comune ale Ansamblului Rezidential sunt incluse, printre altele, holul de la intrare, casa scarii, liftul, holul de acces, Sala de antrenament, spatiile tehnice situate la subsol (daca este cazul); |
| **Terenul** | reprezinta terenul situat la adresa Str Aviator Popisteanu nr 54B, pe care este amplasat Ansamblul Rezidential aflat in proprietatea Vanzatorului si instrainat catre Proprietari pe masura vanzarii acestuia; |
| **Titlul de proprietate/ Contractul de vanzare** | reprezinta actul juridic bilateral incheiat in forma autentica intre Vanzator si fiecare dintre Proprietari prin care partile au transmis dreptul de proprietate asupra Apartamentelor/Proprietatilor exclusive; |
| **Vanzatorul sau Bergamot** | inseamna societatea Bergamot Developments S.R.L., cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 172-176, Willbrook Platinum Business & Convention Center, Cladirea A, etajul 1, biroul nr. 1, sectorul 1, cod postal 077190, inregistrata in Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/6057/2017, CIF RO 37471856. |

1. **Scop**

Prezentul Regulament de Ordine Interioara a fost elaborat pentru a asigura un mediu placut, sigur si sanatos pentru toti ocupantii Ansamblului Rezidential.

1. **Adeziunea la prezentul Regulament de Ordine Interioara**
   1. Prin semnarea Contractului de vanzare, Proprietarul se obliga sa respecte intru totul prezentul Regulament de Ordine Interioara.
   2. 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 Apartamentul, in tot sau in parte, si indiferent de titlul in baza caruia il utilizeaza.
   3. Responsabilitatea de a informa persoanele mentionate la punctul 3.2 in legatura cu obligatiile ce trebuie respectate in interiorul Ansamblului Rezidential revine in intregime Proprietarului. Neconformarea membrilor familiei Proprietarilor, a vizitatorilor, a toleratilor, precum si a oricarei alte persoane care utilizeaza Apartamentul, in tot sau in parte, cu obligatiile prevazute de prezentul Regulament de Ordine Interioara va antrena raspunderea acestor persoane pentru prejudiciul creat, in solidar cu Proprietarii Apartamentului respectiv.
   4. Toate obligatiile prevazute in prezentul Regulament de Ordine Interioara 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 prin succesiune, drepturi in virtutea carora poate utiliza, in tot sau in parte, unul sau mai multe Apartamente sau parti din Spatiile comune.
2. **Reguli generale**
   1. Proprietarul are obligatia de a intrebuinta Apartamentul ca un bun proprietar si de a mentine curatenia in Ansamblul Rezidential, Apartament, Locul de parcare si Spatiile comune.
   2. Proprietarul nu va utiliza si nu va permite utilizarea Apartamentului, a Locului de parcare si a Spatiilor comune pentru un scop care incalca morala si ordinea publica.
   3. Nimeni nu are dreptul sa foloseasca in mod necorespunzator sau sa incerce sa modifice sistemele de iluminat sau echipamentele pentru protectia vietii sau racordurile si/sau contoarele de electricitate, gaz sau apa din Ansamblul Rezidential.
   4. 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 prezerve valoarea comerciala a Ansamblului Rezidential. In consecinta, nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul Regulament de Ordine Interioara poate genera obligatia de a achita daune.
   5. Fiecare dintre Proprietari se va ingriji de Proprietatea exclusiva in mod constant, astfel incat sa fie evitate premisele cauzarii unor daune celorlalti Proprietari 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.
   6. Proprietarii nu vor deranja in niciun fel vecinii. Proprietarii sunt rugati sa pastreze linistea si sa nu provoace deranj de luni pana sambata pe timpul noptii, in intervalul 22:00 – 08:00, si dupa-amiaza, in intervalul 13:00-14:00, iar duminica in intervalul 22:00 – 08:00, in special prin folosirea de unelte (respectiv perforatoare) pentru amenajari/reparatii/modernizari in Apartament. In situatia in care aceste intervale orare nu pot fi respectate din motive obiective, vecinii trebuie instiintati in prealabil. Pentru petreceri de durata mai mare, este necesar acordul vecinilor care au perete comun.
   7. In Apartament, Locul de parcare si, in masura in care este in controlul sau, in Spatiile comune, Proprietarul nu va plasa, folosi, mentine sau aduce si nu va permite sa fie plasate, utilizate, mentinute sau aduse orice substante periculoase, contaminate sau poluante, substante toxice sau deseuri, materiale infectate, produse petroliere sau stupefiante.
   8. Este strict interzisa aruncarea sau depozitarea deseurilor menajere in alte locuri decat cele special amenajate.
   9. Cumparatorii si alti utilizatori ai Apartamentelor nu vor efectua niciun fel de modificari sau extinderi asupra elementelor de constructie exterioare si interioare ale fatadei si, in general, nicio schimbare a aspectului exterior al Blocului. Cu titlu de exemplu sunt interzise toate operatiunile si lucrarile precum construirea, largirea, inchiderea, micsorarea sau unificarea ferestrelor/usilor, demolarea peretilor exteriori, mutarea acestora mai in fata sau mai in spate, inchiderea terasei sau construirea de noi pereti in Apartament, Locul de Parcare, Boxa si Spatiile Comune.
   10. Cumparatorii si alti utilizatori ai Apartamentelor nu vor efectua operatiuni (precum tencuire, zugravire, vopsire sau decorare de orice fel) care pot modifica sau afecta aspectul exterior/interior al Blocului. Acestia trebuie sa refaca, culoarea, caracteristicile sau aspectele exterioare ale Blocului in cazul in care reparatiile la propriile Apartamente au modificat in orice fel aspectul exterior al Blocului respectiv, pentru a mentine identitatea vizuala si standardele LUXURIA DOMENII RESIDENCE.
   11. Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari Apartamentului sau, fara a pune in pericol integritatea structurala a Blocului sau a altor apartamente.
   12. In Ansamblul Rezidential nu se pot efectua vanzari ambulante.
   13. Este strict interzisa instalarea de antene radio si TV si antene satelit de catre Proprietari si alti utilizatori ai Apartamentelor.
   14. 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 construire.
   15. Proprietarii au obligatia sa intretina in bune conditii, pe cheltuiala lor, spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul Apartamentului – casa scarii, holuri, coridoare, subsoluri, fatade, poduri, acoperisuri, scari exterioare, ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, adaposturi ALA, telefonie si alte asemenea – si sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a Ansamblului Rezidential.
   16. In Ansamblul Rezidential este interzisa amplasarea de stalpi, agatarea, fixarea si amplasarea de panouri sau pereti despartitori, placi si lucruri similare, amplasarea si expunerea de articole de imbracaminte, depozitarea sau pastrarea de diverse obiecte pe coridoare si alte spatii comune (respectiv cutii, biciclete, adaposturi pentru animale domestice etc.), agatarea si expunerea de steaguri, bannere etc. Tomberoanele vor fi asezate numai pe locurile special amenajate, obiectele de dimensiuni mari vor fi asezate in mod ordonat langa tomberon, si nu se va arunca gunoiul excedentar in afara tomberonului.
   17. Proprietarii si alti utilizatori ai Apartamentelor trebuie sa se abtina de la orice actiune care ar putea genera mirosuri neplacute, poluare, zgomot si orice alte actiuni care pot afecta aspectul general si pot deteriora estetica/integritatea Ansamblului Rezidential sau pot cauza deranj altor persoane.
   18. Toate obligatiile impuse Proprietarilor si altor utilizatori ai Apartamentelor se aplica *mutatis mutandis* cu privire la Spatiile comune din interiorul Ansamblului Rezidential.
3. **Destinatia, modificarea si amenajarea Apartamentelor**
   1. Functiunea exclusiva a fiecarui Apartament este aceea de spatiu de locuit.
   2. In masura in care Apartamentul a fost achizitionat de catre o persoana juridica, acesta va fi tratat ca un activ, fara ca dobanditorul sa poata desfasura activitati in Apartament.
   3. Cu exceptia lucrarilor curente de intretinere, Proprietarii nu vor efectua niciun fel de lucrari in cazul in care acestea ar contraveni normelor legale ori ar putea afecta siguranta si/sau estetica Ansamblului Rezidential.
   4. Apartamentele care, in conformitate cu titlul de proprietate au destinatie rezidentiala, vor fi folosite exclusiv in acest scop. Cumparatorii si alti utilizatori ai Apartamentelor nu pot tine demonstratii comerciale sau organiza activitati comerciale in apartamentele proprii si extensiile acestora si nu pot inchiria sau transfera in alt fel acest loc unor terte persoane pentru o astfel de folosinta. Organizarea comertului stradal in zona se poate face numai cu acordul scris al tuturor proprietarilor.
   5. Cumparatorul nu va utiliza si nu va permite utilizarea Apartamentului, Spatiului de Parcare, Boxei si Spatiilor Comune pentru un scop care incalca morala si ordinea publica.
   6. In Boxa, Cumparatorul nu va gazdui persoane, nu va gati, nu va depozita produse alimentare proaspete sau conservate sau orice alt obiect ce se poate degrada sau poate produce mirosuri, zgomote sau orice alt disconfort comunitatii, substante toxice sau animale vii.
   7. Boxele vor fi utilizate numai pentru depozitarea materialelor si substantelor fara risc de incendiu.
   8. Boxele nu se pot modifica, amenaja in nici un fel cu exceptia montarii unor corpuri pentru depozitare.
   9. Cumparatorul are dreptul de a utiliza Spatiile Comune, respectiv zonele utilizate pentru acces in Ansamblul Rezidential, cum ar fi holuri, toalete, intrari, coridoare de iesire, scarile, parcarea subterana, drumul de acces, liftul, dupa cum sunt acestea desemnate de catre dezvoltator spre a fi utilizate de catre proprietar in conformitate cu destinatia acestora.
   10. Este interzisa utilizarea fantanilor decorative in orice alt scop decat cel decorativ sau afectarea functionarii acestora.
   11. Toti locatarii si vizitatorii au drepturi egale de utilizare a mobilierului urban care deserveste Ansamblul Rezidential si este amplasat in Spatiile Comune – cosuri de gunoi, banci de odihna, dotari din locurile de joaca si parcuri, suporturi pentru bicicleta etc.
   12. Cumparatorul nu va efectua nicio activitate care sa afecteze curatenia in Spatiile Comune.
   13. Este interzis batutul si spalatul covoarelor in Spatiile Comune.
   14. Cumparatorul nu va curata sau spala autoturisme si alte vehicule (motocicleta, bicicleta etc.) in parcarile aflate in proprietate personala sau pe Spatiile Comune, trotuare, alei, alte parcari.
   15. Nu se pot efectua in Apartament modificari sau largiri prin schimbarea locatiilor sau adaugarea de volume cu privire la utilitati, cum ar fi incalzirea, apa, etc. aflate in acesta. Orice reparatii ale instalatiilor si echipamentelor aferente acestor utilitati trebuie in prealabil notificate Administratorului. Interventia asupra instalatiilor de alimentare cu energie electrica, gaz, instalatii de curenti slabi, poate reprezenta infractiune si va atrage sanctiunile legale.
   16. Cu exceptia lucrarilor urgente, fara de care Apartamentul ar putea suferi pagube importante, lucrarile de reamenajare si intretinere se vor face numai in intervalul orar prevazut de legislatia in vigoare.
   17. Este interzisa cresterea sau detinerea ori accesul in interiorul Ansamblului Rezidential a oricaror animale care pot afecta linistea celorlalti Proprietari sau care pot pune in pericol viata sau sanatatea persoanelor care locuiesc in Ansamblul Rezidential. In particular, este interzisa cresterea sau detinerea ori accesul in interiorul Ansamblului Rezidential a animalelor periculoase (de ex. caini de lupta sau a caror rasa este recunoscuta ca violenta), veninoase sau incontrolabile, precum si a animalelor destinate consumului (gaini, iepuri, porumbei etc.).
   18. Proprietarii si alti utilizatori ai Apartamentelor sunt obligati sa permita intrarea in Apartamentele lor din Ansamblul Rezidential a personalului de intretinere si executarea lucrarilor necesare de intretinere si reparatii la echipamentele si instalatiile Ansamblului Rezidential, astfel cum sunt acestea identificate de catre Administratorul Ansamblului Rezidential, daca au primit o notificare prealabila in acest sens cu respectarea unui termen rezonabil. Fac exceptie cazurile de urgenta cand nu este necesar niciun preaviz.
4. **Locul de parcare si Caile de acces. Reguli generale in legatura cu circulatia si parcarea in** **Ansamblul Rezidential**
   1. Proprietarii vor parca autovehiculele exclusiv pe Locurile de parcare, fiind interzisa stationarea autovehiculelor in afara acestor spatii.
   2. Vizitatorii pot parca masinile in locurile de parcare special destinate vizitatorilor si marcate ca atare, in masura in care acestea sunt disponibile.
   3. Viteza maxim admisa in cadrul Ansamblului Rezidential este de 10 km/h, iar claxonatul este interzis in masura in care nu este imperios necesara utilizarea acestuia.
   4. In incinta Ansamblului Rezidential, este interzis accesul carutelor, a atelajelor cu tractiune animala sau a vehiculelor neinmatriculate.
   5. 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.
   6. In cazul nerespectarii prevederilor din articolul 6 din prezentul Regulament de Ordine Interioara, Administratorul va utiliza metoda blocarii rotilor autovehiculelor care sunt parcate pe alte locuri de parcare sau pe caile de rulaj.
   7. Deblocarea rotilor autovehiculelor parcate pe alte locuri de parcare decat cele proprii, inchiriate sau date in folosinta de proprietarul de drept, va presupune o taxa, care va fi platibila de catre proprietarul autovehiculului blocat sau, dupa caz, de catre Proprietarul Apartamentului care a facilitat accesul in Ansamblul rezidential al acestuia sau la care s-a efectuat vizita.
   8. Nu se repara masina pe locul de parcare (reparatii care produc mizerie cu excepția schimbării unei roți sau unui bec ); nu se spala masina nici in subsol si nici in exterior.
   9. Pe timpul iernii, se recomanda curatarea autovehiculului de zapada in afara parcarii subterane pentru a se evita introducerea de zapada in parcarea subterna.
   10. Cuantumul taxei va fi in valoare de 300 RON si se va include in cheltuielile de administrare aferente Apartamentului in cauza (conform celor de mai sus).
   11. Referitor la destinatia taxelor:
   * Nu se pot face plati pentru furnizori (nu este fond de garantie sau de rulment).
   * Nu se pot face alte reparatii din acest fond cu exceptia reparatiilor strict legate de prjudiciul care a determinat taxa.
   * O parte vor acoperi prejudiciul creat, si daca este cazul, iar restul va fi utilizat numai pentru lucrari noi. De exemplu : dotari suplimentare in lobby sau in sala de gym, plantare de copaci in parc, suplimentarea mobilierul urban.
   1. Obligatia urmaririi disciplinei vizitatorilor ii revine fiecarui Proprietar in parte, astfel incat invitatii acestuia sa nu impieteze utilizarea Locurilor de parcare de catre proprietarii de drept.
   2. Este interzis accesul autovehiculelor in cadrul Ansamblului Rezidential cu o greutate mai mare de 3,5 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 autovehiculul respecta aceste norme, in caz contrar, accesul autovehiculului in cadrul Ansamblului Rezidential va fi restrictionat.
   3. Aleile sunt rezervate pentru mersul pe jos, plimbari si alergari si in general pentru traversarea Ansamblului Rezidential de catre trecatori. Sunt interzise intrarea pe alei cu vehicule, transportul si incarcarea de mobila care blocheaza accesul la acestea.
   4. Proprietarul nu are dreptul sa ingradeasca Locul de parcare. Proprietarul nu are dreptul sa inlature, in masura in care acestea exista, echipamentele aferente utilitatilor comune care se afla pe/sub Locul sau de parcare, respectiv stalpi de iluminat, conducte de canalizare, cabluri electrice etc. si nici sa mute garduri sau elemente de mobilier urban, sub sanctiunea platii de daune-interese.
   5. Este strict interzisa parcarea autovehiculelor locatarilor sau vizitatorilor pe spatiile comune, trotuare, alei sau in orice alt loc in afara locurilor de parcare amenajate.
   6. Accesul in zona al locatarilor, tertilor si automobilelor se va face din drumul public. Accesul va fi controlat de o societate specializata contractata de Administrator, in baza mandatului primit prin Contractul de administrare, printr-un post permanent care va supraveghea traficul de persoane si masini in zona. Societatea de paza poarta raspunderea numai cu privire la controlul accesului in Ansamblul Rezidential. Societatea de paza nu raspunde de eventualele furturi din locuintele din Ansamblul Rezidential. Contravaloarea serviciilor de paza va fi achitata de toti locatarii ansamblului, factura privind serviciile de paza fiind repartizata proportional numarului de apartamente ale Ansamblului.
   7. Prezentul Regulament defineste doua categorii de persoane cu drepturi diferite de acces in Ansamblu: Proprietarii/ Rezidentii si Vizitatorii. Proprietarii/ Rezidentii vor folosi obiectele de acces detinute si active in Ansamblu (cartela, card etc.) pentru a deschide autonom barierele de acces. Proprietarii care nu se pot identifica prin cartela de acces vor fi tratati ca Vizitatori, adica se vor supune procedurii de Inregistrare in Registrul de monitorizare acces si vor primi acces de la Serviciul de Paza. Exceptii fac serviciile de urgenta: salvarea, pompierii, politia aflate in misiune. Furnizorii de servicii de curierat, magazinele cu livrare la domiciu etc. se incadreaza in categoria Vizitatori.
   8. Reglementarea modului de acces a autovehiculelor si persoanelor in zona Ansamblului va fi definita prin contractul de Procedura de Acces in Ansamblul Luxuria atasata prezentului regulament.
5. **Spatiile comune. Destinatie si intretinere**
   1. Caile de acces, Spatiile comune si Terenul liber de constructii 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.
   2. Cu exceptia Proprietatilor exclusive, toate si oricare dintre bunurile ce deservesc Spatiile comune sunt incorporate in acestea si devin imobile prin destinatie.
   3. 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 Ansamblului Rezidential sau a persoanelor din Ansamblul Rezidential.
   4. 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 acestuia, exceptand cazul in care Adunarea Generala a Proprietarilor decide altfel conform legii.
   5. Este interzisa extinderea Proprietatii exclusive pe Spatiile comune.
   6. Este interzisa blocarea Spatiilor comune prin depozitarea sau instalarea in acest perimetru a oricaror obiecte.
   7. Proprietarii nu vor efectua nicio activitate care sa afecteze curatenia in Spatiile comune.
   8. Proprietarii nu vor desfasura in Spatiile comune nicio 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.
   9. Este interzisa plimbarea animalelor de companie in spatiile verzi amenajate pe proprietate comuna. Posesorii animalelor de companie au obligatia de a veghea astfel incat acestea sa nu isi faca nevoile pe spatiile verzi. In cazul in care aceasta obligatie nu se respecta, proprietarul animalului de companie in culpa va supoarta o taxa in valoare de 300 RON.
   10. Spatiile comune vor fi intretinute si ingrijite pe cheltuiala Proprietarilor prin intermediul serviciilor specializate contractate de Administrator.
   11. 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 Administrator si vor fi executate numai sub supravegherea acestuia.
   12. 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 Ansamblului Rezidential. Prin masuri necesare nu se intelege interventia directa ci anuntarea problemelor, limitarea acestora daca este posibil si respectarea instructiunilor Administratorului privind utilizarea bunurilor si spatiilor comune.
   13. 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.
   14. Proprietarii 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.
6. **Supravegherea video a Spatiilor comune si a Locurilor de parcare** 
   1. Prin semnarea prezentului Regulament de Ordine Interioara, Proprietarul isi manifesta acordul ca Spatiile comune ale Ansamblului Rezidential, Locurile de parcare si imprejurimile sa fie supravegheate video de catre societatea de paza desemnata de Administrator.
   2. Este interzis accesul camerelor de luat vederi si prezentarea de imagini reprezentand Ansamblul Rezidential, fara acordul scris al persoanelor care angajeaza in mod legal Vanzatorul.
7. **Reguli aplicabile pentru utilizarea Salii de antrenament**
   1. Pentru siguranta si confortul Proprietarilor, acestia trebuie sa respecte urmatoarele reguli minime in legatura cu Sala de antrenament:
8. Nu este recomandata executarea exercitiilor fizice cu grad ridicat de dificultate fara acordul medicului. Toate persoanele care utilizeaza sala de sport vor depune la Administrator o declaratie pe proprie raspundere ca sunt apte de a efectua exercitii fizice si ca isi asume sa respecte regulamentul de utilizare a salii de sport.
9. Este obligatorie utilizarea echipamentului de sport adecvat (imbracaminte, incaltaminte si accesorii).
10. Este recomandata utilizarea pantofilor sport cu talpa specifica tipului de exercitii fizice ce se efectueaza. Nu se vor utiliza pantofii din exterior in sala de sport.
11. Inainte de inceperea antrenamentului, se recomanda incalzirea corespunzatoare a muschilor si articulatiilor, prin exercitiile specifice,
12. In cazul executarii unor exercitii cu greutati mari, este recomandata prezenta unui partener de antrenament sau solicitarea ajutorului din partea unui antrenor.
13. In pauzele dintre exercitii, este indicat consumul de apa. Hidratarea este esentiala in timpul efortului fizic.
14. Pentru pastrarea unei bune igiene, este necesara utilizarea unui prosop pe aparate si curatarea acestora dupa utilizare cu solutii agreate de catre firma de administrare.
15. Copiii pana la varsta de 14 ani NU au voie in Sala de antrenament decat sub stricta supraveghere a unui adult.
16. Este interzisa utilizarea aparatelor din cadrul Salii de antrenament de catre persoanele aflate sub influenta bauturilor alcoolice, a drogurilor, a substantelor halucinogene, a stimulatorilor, a medicamentelor antidepresive sau a oricaror substante care afecteaza capacitatile fizice si mentale si/sau consumul acestora in timpul antrenamentului.
17. Este interzis fumatul (inclusiv tigari electronice) in Sala de antrenament.
18. Utilizatorii sunt rugati sa se antrenze in deplina siguranta, respectandu-i pe ceilalti.
19. Este interzis comportamentul indecent, galagios sau orice alt tip de comportament care ar putea genera situatii conflictuale sau ar deranja celelalte persoane prezente.
20. Persoanele utilizeaza aparatele de fitness pe propria raspundere si numai in scopul pt care acestea sunt destinate.
21. Utilizatorii sunt rugati sa nu intervina asupra aparatelor in timpul functionarii si sa nu le deterioreze.
22. Utilizatorii sunt rugati sa semnaleze Administratorului orice defectiune sau functionare necorespunzatoare a aparatelor.
23. Vorbitul la telefonul mobil este interzisa in Sala de antrenament, cu exceptia situatiilor de urgenta.
24. Utilizatorii sunt rugati ca, dupa terminarea orelor, sa duca echipamentul (greutati, saltele etc.) la locul de depozitare din Sala de antrenament.
25. Utilizatorii salii de antrenament trebuie sa respecte toate indicatiile afisate si cele venite din partea instructorilor personali sau ale Administratorului.
26. Utilizatorii sunt rugati sa informeze Administartorul cu privire la orice situatie periculoasa sau de nerespectare a regulamentului (altercatii, raniri, comportament indecent etc.).
27. Pentru siguranta si confort, Administratorul isi rezerva dreptul de a solicita oricarui participant parasirea incintei si de a folosi in acest scop mijloacele adecvate.
28. **Protectia la incendiu**
    1. Proprietarul este obligat sa respecte normele de prevenire si stingere a incendiilor si orice alte norme de protectie prevazute in Ansamblul Rezidential, potrivit legislatiei aplicabile.
    2. Pentru prevenirea incendiilor, toti Proprietarii trebuie sa respecte urmatoarele reguli preventive:
29. trebuie sa asigure prin intermediul Administratorului cu stingatoare adecvate in conformitate cu normativele in vigoare, pe fiecare nivel si cu un stingator de acelasi tip in garaj;
30. trebuie ca periodic sa verifice, sa repare, sa izoleze si sa curete cosurile de evacuare a fumului.
31. **Fumatul**
    1. Fumatul este permis numai in spatiile special destinate acestui scop, cu conditia respectarii urmatoarelor conditii obligatorii:
32. sunt construite pentru a servi ca loc de fumat si nu permit patrunderea aerului poluat in spatiile publice inchise;
33. sunt ventilate, echipate cu scrumiere si stingatoare de incendii si sunt amenajate in conformitate cu prevederile legale in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor;
34. sunt marcate, in locuri vizibile, de unul dintre urmatoarele semne, care indica: „loc pentru fumat”, „loc de fumat”, „camera de fumat”, „camera in care fumatul este permis”, astfel incat fiecare persoana sa fie informata ca poate fuma numai in acel spatiu.
35. **Asigurare**

Administratorul Ansamblului Rezidential sau Vanzatorul, dupa caz,are dreptul sa incheie, cu acordul Proprietarilor, o asigurare pentru intreg Ansamblul Rezidential, care include Apartamentul si Spatiile comune. In cazul in care o astfel de asigurare este incheiata de Vanzator, acesta are dreptul sa refactureze Proprietarilor costurile integrale ale incheierii acestei asigurari.

1. **Cheltuieli suportate de Proprietari**
   1. Proprietarii vor acoperi toate cheltuielile aferente Apartamentului si partii lor din cheltuielile aferente Spatiilor comune. Pentru evitarea oricarei neclaritati, Vanzatorul si Administratorul nu vor suporta costurile bunurilor si/sau serviciilor aferente Apartamentului si/sau Spatiilor comune.
   2. Cheltuielile aferente Spatiilor comune si Apartamentului sunt scadente pentru Proprietari incepand cu data semnarii Procesului-verbal de predare-primire al Apartamentului si vor fi achitate indiferent daca Proprietarii locuiesc in Apartament sau nu.
2. **Persoanelor care locuiesc, intretin, deservesc, viziteaza sau folosesc Ansamblul Rezidential**
   1. Proprietarii Apartamentelor trebuie sa impuna obligatii persoanelor care locuiesc, intretin, deservesc, viziteaza sau folosesc Apartamentul si raspund integral si nelimitat pentru toate actiunile acestor persoane.
   2. In cazul in care Apartamentul este folosit de alte persoane decat Proprietarii, drepturile acestora recunoscute in prezentul Regulament de Ordine Interioara al Ansamblului Rezidential nu pot depasi drepturile de care beneficiaza Proprietarii.
   3. In cazul inchirierii Apartamentelor, Proprietarii si alti utilizatori ai Apartamentelor sunt obligati sa stipuleze o clauza expresa si clara in contractele de inchiriere, care sa prevada faptul ca locatarul accepta obligatiile care deriva din prezentul Regulament de Ordine Interioara. Aceeasi dispozitie se aplica si in cazul vanzarii Apartamentelor sau transmiterii cu alt titlu a dreptului de proprietate sau constituirii/transmiterii oricarui alt drept real asupra Apartamentului.
   4. Proprietarul va fi raspunzator pentru comportamentul invitatilor sai si va avea grija ca prezentul Regulament de Ordine Interioara sa fie respectat de catre acestia. Actiuni cum ar fi un comportament daunator si purtare ofensatoare din partea Proprietarului sau invitatilor acestuia fata de alti locatari nu vor fi tolerate in cadrul Ansamblului Rezidential.
3. **Sanctiuni**
   1. Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament de Ordine Interioara va constitui temeiul actiunii in justitie a fiecarui Proprietar in parte (dupa caz), impotriva celor vinovati pentru recuperarea daunelor si/sau obligarea acestora la conformare, conform legislatiei in vigoare, precum si la suportarea sanctiunilor specifice expres prevazute in prezentul Regulament de Ordine Interioara.
   2. Proprietarii Ansamblului Rezidential care nu respecta prevederile prezentului Regulament de Ordine Interioara sunt obligati sa achite celorlalti locatari daune proportionale cu prejudiciul produs. In cazul in care nu achita aceste daune comunitatii locatarilor, Administratorul poate lua masuri de debransare a persoanei in culpa de la alimentarea cu apa si cu energie electrica.
   3. Proprietarii care nu achita cota-parte din cheltuielile comune sau o achita cu intarziere vor fi imediat debransati si vor fi obligati sa suporte penalizarile de intarziere pentru facturile achitate cu intarziere din culpa lor.
   4. Daca Proprietarul unui Apartament sau oricare alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt Apartament, respectivul Proprietar trebuie sa repare stricaciunile sau sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.
   5. Proprietarii care nu-si respecta obligatiile din Contractul de vanzare, Contractul de administrare si/sau reglementarile aplicabile sunt considerati a fi in culpa, nefiind necesara o notificare in acest sens. In aceste cazuri, Administratorul Ansamblului Rezidential poate lua urmatoarele masuri:
4. avertisment scris;
5. masurile specifice expres prevazute in prezentul Regulament de Ordine Interioara.
6. debransarea Proprietarului de la utilitati pana la executarea integrala a obligatiei incalcate si recuperarea tuturor prejudiciilor suportate de Administrator si/sau alti proprietari ai Apartamentelor.
7. **Aplicabilitatea prezentului Regulament de Ordine Interioara**

Prezentul Regulament de Ordine Interioara va intra in vigoare la data predarii Apartamentului catre Proprietar si va fi aplicabil pe toata perioada in care Proprietarul va detine un drept de folosinta/proprietate sau orice alt drept real principal asupra Apartamentului.

|  |  |
| --- | --- |
| **BERGAMOT DEVELOPMENTS S.R.L.**  Prin reprezentant  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **PROPRIETAR**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |