

REGULAMENTUL DE COPROPRIETATE AL ANSAMBLULUI MOBEXPERT HOMES PIPERA (“REGULAMENTUL”)

Contents

1. PRINCIPIILE FUNDAMENTALE ALE REGULAMENTULUI.....	- 2 -
2. STATUT JURIDIC	- 2 -
3. PRINCIPIILE SI VALORILE COMPLEXULUI.....	- 3 -
3.1. Conduită generală.....	- 3 -
3.2. Securitate și protecție	- 3 -
3.3. Drumuri de acces și trafic.....	- 4 -
3.4. Aspectul proprietății	- 5 -
3.5. Aspectul spatiilor comune	- 5 -
3.6. Destinația, modificarea și dezvoltarea proprietății	- 6 -
3.7. Restrictii aeriene	- 6 -
3.8. Activitati comerciale	- 7 -
3.9. Animale de companie	- 7 -
3.10. Relațiile cu vecinii.....	- 8 -
3.11. Vandalism.....	- 8 -
3.12. Drepturi de autor	- 8 -
4. MANAGEMENTUL PROPRIETATII	- 8 -
4.2. Servicii pentru spatiile comune.....	- 8 -
4.3. Deseuri	- 9 -
4.4. Controlul daunatorilor	- 10 -
5. CHELTUIELI	- 10 -
5.1. Cheltuieli proprii	- 10 -
5.2. Cheltuieli comune („intretinere”)	- 10 -
5.3. Cheltuieli speciale	- 10 -
5.4. Fonduri	- 10 -
5.5. Impartirea costurilor	- 11 -
5.6. Plata	- 11 -
5.7. Cota de proprietate.....	- 11 -
6. SANCTIUNI.....	- 12 -
6.2. Comunicare	- 13 -
7. DEFINITII.....	- 13 -

1. PRINCIPIILE FUNDAMENTALE ALE REGULAMENTULUI.

Scopul prezentului Regulament este acela de a stabili regulile și conduita pentru toți proprietarii, locatarii și vizitatorii Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, pentru protejarea și consolidarea valorii proprietatii și a unui stil de viață de calitate. Astfel acest regulament este construit pe următoarele principii:

- principiul egalității în drepturi și obligații ale Proprietarilor, în condițiile legii;
- principiul tratamentului egal, al egalității între proprietari și al excluderii oricărui privilegiu sau discriminari;
- principiul colaborării pentru apărarea drepturilor și a intereselor comune ce deriva din dreptul de proprietate comună indiviză;
- principiul asumării și respectării hotărârilor și deciziilor luate de către dezvoltator, respectiv în cadrul organelor Asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;
- principiul transparenței în ceea ce privește acțiunile sau inacțiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;
- principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul condominiului;
- principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre proprietarii din condominiu.
- principiul maximizării valorii proprietăților din complex chiar dacă ocazional poate fi în detrimentul anumitor dorințe individuale sau ale unor grupuri restrânse.

2. STATUT JURIDIC

- 2.1.1. Prezentul Regulament a fost stabilit de către Dezvoltator în colaborare cu proprietarii inițiali ai Ansamblului Mobexpert Homes Pipera.
- 2.1.2. Toate drepturile și obligațiile aplicabile Societății de administrare și a Dezvoltatorului vor fi preluate de către Asociația de proprietari după finalizarea în mod integral (inclusiv orice potențială extindere) de către Dezvoltator a Ansamblului Mobexpert Homes Pipera și transferul către Proprietari a dreptului de proprietate asupra cotelor aferente din Spațiile Comune.
- 2.1.3. Toți termenii incluși în prezentul Regulament vor avea înțelesul prezentat în Definiții la prezentul Regulament, precum și cel din Contractul de vânzare.
- 2.1.4. Toți proprietarii, locatarii, contractanții, vizitatorii și orice altă persoană care intră în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera din orice motiv sunt obligați să respecte prezentul Regulament.
- 2.1.5. Proprietarul fiecărei proprietăți din cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera este responsabil să se asigure că toți locatarii, vizitatorii, angajații, precum și orice altă persoană care accesează/ utilizează orice proprietate din cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, indiferent de tipul dreptului de acces/utilizare respectă și ei prezentul Regulament. Nerespectarea de către persoanele sus-menționate a obligațiilor prevăzute de prezentul Regulament va atrage după sine răspunderea patrimonială a respectivelor persoane pentru daunele provocate, în solidar cu Proprietarii Proprietății respective. Pentru evitarea oricărui dubiu, toate obligațiile Proprietarilor/Locatariilor din prezentul Regulament se vor aplica, în măsura aplicabilă, tuturor Vizitatorilor.
- 2.1.6. Prin prezentul Regulament, fiecare Proprietar/Locatar declară că a citit prevederile acestui Regulament, că le acceptă și că le va respecta întrutotul.

- 2.1.7. Regulamentul intră în vigoare la data la care prima unitate din cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera este predată primului Proprietar. Aplicabilitatea prezentului Regulament nu este condiționată de înființarea Asociației de proprietari.
- 2.1.8. Dezvoltatorul are dreptul sa modifice prezentul regulament in urma consultarii cu Proprietarii ansamblului respectand principiile de baza ale acestuia.
- 2.1.9. 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 sau părți din Spațiile Comune.

3. PRINCIPIILE SI VALORILE COMPLEXULUI

3.1. Conduită generală

- 3.1.1. Pentru a păstra și a spori ambientul și stilul de viață rezidențial din cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, toți Proprietarii/Locatarii vor avea în orice moment un comportament și o conduită politicoasă, rezonabilă și civilizată și vor evita în special să provoace inconveniente sau neplăceri altor Proprietari/Locatari.
- 3.1.2. Fiecare Proprietar/Locatar va utiliza Proprietatea/Spațiile comune/Locurile de parcare, conform scopului propus al acestora, respectând drepturile celorlalți Proprietari/Locatari și obligațiile conform legii.
- 3.1.3. Fiecare Proprietar/Locatar se va îngriji de Proprietate în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Proprietari, Asociației de proprietar sau Societății de administrare sau terților. Răspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevăzută în Codul Civil Român, va fi pe deplin aplicabilă, iar Proprietarul/Locatarul nu va putea invoca neutilizarea Proprietății ca un caz de exonerare de răspundere.
- 3.1.4. Fiecare Proprietar/Locatar este de acord și acceptă că păstrarea standardelor de calitate detaliate în prezentul Regulament în legătură cu Ansamblul Mobexpert Homes Pipera constituie nu doar o obligație morală, ci reprezintă și o cerință menită să păstreze valoarea comercială a Ansamblului Mobexpert Homes Pipera și/sau a fiecărei Proprietăți din cadrul acestuia. Prin urmare, nerespectarea prezentului Regulament va atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în prezentul Regulament sau în legislația română aplicabilă.
- 3.1.5. Proprietarii/Locatarii vor fi de acord cu orice extindere a Ansamblului Mobexpert Homes Pipera inclusiv cu inconveniente datorate lucrărilor aferente extinderii și nu vor întreprinde niciun fel de măsuri active sau pasive pentru a preveni sau afecta extinderea.
- 3.1.6. Proprietarii au obligația ca, în cazul în care nu vor locui personal în propriile proprietăți, să comunice Administratorului/Asociației de proprietari în termen de cel mult 10 zile, adresa proprie pentru primirea corespondenței, adresa de e-mail, numele/prenumele și numerele de telefon ale persoanelor care vor locui în proprietate și calitatea pe care o au (chirias, rezident, etc)

3.2. Securitate și protecție

- 3.2.1. Incinta Complexului este organizată ca un teritoriu privat, cu circuit închis.
- 3.2.2. Toți Proprietarii/Locatarii și Vizitatorii acestora trebuie să ajute cu și să respecte în permanență sistemele și procedurile de securitate implementate de către administrația Ansamblului Mobexpert Homes Pipera.
- 3.2.3. Vizitatorii trebuie să se înregistreze la poarta de intrare și să respecte procedura de acces a vizitatorilor aplicabilă la momentul respectiv.
- 3.2.4. Societatea de administrare/Asociația de proprietari poate restricționa și/sau permite accesul Vizitatorilor în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, din orice motive rezonabile. De

asemenea poate restrictiona accesul in cazul in care nu exista o confirmare a Vizitatorului din partea Locatarului/Proprietarului unitatii.

- 3.2.5. La punctele de intrare în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera, precum și în orice altă zonă unde este considerat necesar în scopuri de securitate, pot fi instalate camere de supraveghere, ce sunt monitorizate de la centrul de control al securității. Este posibil ca deplasarea tuturor vehiculelor și persoanelor care intră și ies prin punctele de acces să fie înregistrată.
- 3.2.6. Personalul administrativ sau de securitate nu are dreptul de a interveni in conflictele dintre vecinii din complex dar pot sesiza autoritatile competente in cazul in care situatia escaladeaza.
- 3.2.7. In cazul in care Locatarii complexului utilizeaza orice forma de foc sau incalzire in mod special in curte sa ia toate masurile necesare pentru securitatea la incendiu. Este recomandat ca in fiecare unitate sa existe stingatoare de incendiu adecvate atat instalatiilor electrice cat si formelor de incalzire sau preparare a alimentelor utilizate. Echipamentele trebuie verificate sau inlocuite conform instructiunilor de utilizare.

3.3. Drumuri de acces și trafic

- 3.3.1. In Ansamblul Mobexpert Homes Pipera se aplica regulile de circulatie pe drumuri publice. Acestea se completeaza cu urmatoarele reguli:
- 3.3.2. Conducătorii auto trebuie să acorde o grijă deosebită atunci când conduc în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera. Viteza maximă permisă în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera este de 20km/h. Viteza poate fi modificata de administrator cu acordul Asociatiei.
- 3.3.3. Conducătorii auto trebuie să respecte toate regulile de circulație indicate în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera. Nerespectarea acestei reguli dă dreptul Societății de administrare/Asociației să sancționeze Proprietarii/Locatarii sau Vizitatorii aflați în culpă, conform prezentului Regulament.
- 3.3.4. Autoturismele, remorcile și rulotele Proprietarilor/Locatarilor vor fi parcate numai pe locurile de parcare special desemnate din cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera și care sunt destinate în mod specific tipului de autovehicul respectiv, pentru fiecare Proprietar/Locatar.
- 3.3.5. Niciunei persoane nu i se va permite ocuparea altui loc de parcare în afara celui care i-a fost atribuit în mod specific. Locatarilor si Proprietarilor le este interzis sa parcheze pe locurile pentru Vizitatori.
- 3.3.6. Oricine dorește să intre cu mașina sau cu orice alt tip de vehicul în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera va avea un loc de parcare desemnat, în funcție de disponibilitatea locurilor de parcare pentru Vizitatori.
- 3.3.7. Turarea motocicletelor, mașinilor și a altor motoare este limitată la un minim absolut și nu este permisă repararea sau recondiționarea acestora pe niciun drum sau zonă privată, cu excepția cazurilor de urgenta.
- 3.3.8. Vehiculelor neînregistrate la autoritățile competente nu le este permis accesul în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera.
- 3.3.9. Este interzis accesul în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera al autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3 tone sau care nu întrunesc normele legale privind emisia de noxe și zgomot. La cererea Societatii de administrare sau a Asociatiei de proprietari, Proprietarul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Român (sau autoritatea competentă) care să ateste că autovehicolul respectă aceste norme; în caz contrar, accesul autovehicolului în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera va fi restricționat.

3.4. Aspectul proprietății

- 3.4.1. Niciun Proprietar/Locatar nu va stoca materiale inestetice pe balcoanele, logiile sau terasele Proprietății sau în orice alte zone, care pot fi vizibile altor Proprietari, Locatari sau Vizitatori ai Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, cu excepția mobilierului destinat să fie utilizat și care este proiectat pentru a fi utilizat în aceste zone.
- 3.4.2. Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera a produselor chimice periculoase, explozibililor sau substanțelor poluante, deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care prin natura sau utilizarea greșită pot duce la apariția situațiilor periculoase, punând astfel în pericol viața Proprietarilor/Locatarilor și/sau integritatea Ansamblului Mobexpert Homes Pipera.
- 3.4.3. Proprietarii/Locatarii nu au voie să modifice sau să permită modificarea în niciun fel aspectul balcoanelor, logiilor sau teraselor, fațadele Proprietății sau orice spații comune, cât și să nu schimbe destinația Proprietății în niciun mod, decât așa cum li se va permite conform acestui Regulament, cu aprobarea Societății de Administrare (dacă este cazul) și a Dezvoltatorului. Acest lucru include, dar nu se limitează, la, închiderea sau vopsirea acestora, depozitarea de mobilă, amplasarea de antene (cu excepția celor care respectă regulile arhitectonice aplicabile Ansamblului Mobexpert Homes Pipera) care sunt vizibile din exteriorul Proprietății, cu excepția mobilierului specific pentru spații exterioare sau a perdelelor pe orice zonă din balcoane, logii sau terase, care le face vizibile din exteriorul Proprietății etc.
- 3.4.4. Proprietarilor/Locatarilor le este interzisă instalarea de sârme sau stâlpi pentru uscarea rufelor, în afara Proprietății, pe balcoane, logii sau terase sau în oricare dintre Spațiile comune, cât și spălatul peste balustrade. Acestea, împreună cu alte obiecte inestetice (inclusiv îmbrăcămintea) trebuie ascunse în spatele balustradelor sau în interiorul Proprietății, în măsura în care este rezonabil.
- 3.4.5. Proprietarilor/Locatarilor le este interzisă instalarea de afișe/panouri publicitare sau alte materiale publicitare pe Proprietățile lor sau în oricare dintre Spațiile comune. În general, Proprietarilor/Locatarilor le este interzis să atârne obiecte sau materiale inestetice în orice zone, care pot fi vizibile altor Proprietari, Locatari sau Vizitatori ai Ansamblului Mobexpert Homes Pipera altele decât materialele destinate special pentru aceste zone și numai într-o măsură rezonabilă (de ex. jaluzelele sau draperiile sunt materiale destinate special pentru ferestre).
- 3.4.6. Obloanele vizibile la ferestre vor respecta ghidul vizual publicat periodic de către Societatea de administrare/Asociația de proprietari și vor consta numai din materiale destinate acestui scop.
- 3.4.7. În cazul în care ferestrele oricărei Unitati Townhouse sunt sparte/deteriorate sau fatada este afectata, Proprietarii/Locatarii vor informa Societatea de administrare/ Asociația de proprietari, care in cazul in care nu sunt remediate de catre Proprietarul unitatii afectate le va repara pe cheltuiala Proprietarului/Locatarului acesteia.

3.5. Aspectul spațiilor comune

- 3.5.1. Proprietarii/Locatarii sunt rugați să lase Spațiul comun într-o stare curată.
- 3.5.2. Proprietarii/Locatarii vor utiliza Spațiile comune numai în conformitate cu scopul acestora, fără a afecta drepturile celorlalți Proprietari/Locatari, respectând legislația română și fără a periclita siguranța Ansamblului Mobexpert Homes Pipera sau a persoanelor din Ansamblul Mobexpert Homes Pipera.
- 3.5.3. Proprietarii/Locatarii nu au voie să vopsească, să modifice, să planteze sau să realizeze orice altă activitate în Spațiile comune. Dacă este identificată orice problemă care necesită repararea sau care este rezultatul distrugerii, Societatea de administrare/Asociația de proprietari trebuie notificată imediat pentru a limita daunele și penalizările ulterioare. Readucerea la starea inițială se realizează pe cheltuiala faptuitorului în situația în care acesta este identificat.
- 3.5.4. Este interzisă extinderea Proprietății pe Spațiile comune.

- 3.5.5. Este interzisă blocarea Spațiilor comune prin depozitarea sau instalarea oricăror obiecte în acest perimetru.
- 3.5.6. Proprietarii/Locatarii nu vor realiza nicio activitate care să genereze poluare sonoră sau poluare de orice altă natură în Spațiile comune, care ar putea duce la deteriorarea acestor spații și/sau la deranjarea restului de Proprietari/Locatari.

3.6. Destinația, modificarea și dezvoltarea proprietății

- 3.6.1. Cu excepția lucrărilor de întreținere curente, Proprietarii nu vor renova Proprietatea decât în baza unei autorizații de construcție emise de către autoritățile competente (acolo unde este cazul) și în orice caz nu vor realiza lucrări dacă acestea încalcă cerințele legale sau ar putea afecta siguranța și/sau estetica Ansamblului Mobexpert Homes Pipera și numai în baza unui acord prealabil scris din partea Societății de administrare/Asociației de Proprietari. În plus, Proprietarii vor realiza orice tip de modificări la interiorul Proprietății lor, care pot afecta în orice mod cadrul structural al clădirii/construcțiilor din apropiere, numai după obținerea autorizațiilor necesare conform legii și a aprobării din partea Societății de administrare/Asociației de proprietari, indiferent de autorizațiile obținute în acest sens.
- 3.6.2. Cu excepția lucrărilor urgente fără de care Proprietatea poate suferi daune majore, lucrările de reamenajare și întreținere vor avea loc numai între orele 09:00 și 17:00, atâta timp cât implică un nivel de zgomot care ar putea deranja vecinii.
- 3.6.3. Nu se poate realiza nicio modificare a sistemului de instalații fără aprobarea în prealabil în baza unei solicitări scrise către Societatea de administrare/Asociația de proprietari.
- 3.6.4. Bunurile personale nu vor fi lăsate noaptea și/sau pe parcursul zilei în afara Proprietății. Această prevedere acoperă, dar nu este limitată, la, obiecte precum pantofi, papuci, biciclete, cărucioare pentru copii, piese de mobilier, saci, saci de gunoi menajer, cartoane și orice alte obiecte a căror depozitare necorespunzătoare ar putea afecta estetica secțiunii și/sau a Ansamblului Mobexpert Homes Pipera. Bicicletele pot fi parcate numai pe Proprietate sau în spații special amenajate.
- 3.6.5. Este interzisă curățarea covoarelor sau aruncarea de deșeuri sau gunoaie de la ferestre/balcoane/logii/terase pe Spațiile comune.
- 3.6.6. Niciun Proprietar/Locatar nu va realiza lucrări care pot modifica aspectul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, fără acordul prealabil scris al Societății de administrare/Dezvoltatorului.
- 3.6.7. Niciun Proprietar/Locatar nu va realiza lucrări care pot afecta infrastructura Ansamblului Mobexpert Homes Pipera. Unele lucrări pot fi realizate numai cu anumiți contractanți, aprobați de către Societatea de administrare/Asociația de proprietari.
- 3.6.8. Proprietarii/Locatarii se angajează să nu realizeze niciun tip de modificare/alterare/adiție la locurile lor de parcare și/sau să realizeze orice tip de lucrări asupra acestora (de exemplu, este interzisă amplasarea stâlpilor, gardurilor, ușilor, a altor obiecte sau elemente pentru a preveni accesul altor mașini sau pentru a identifica spațiul de parcare, etc.). În cazul în care apar probleme cu privire la parcare de către persoane neautorizate pe spații proprii, se va găsi o soluție unitară împreună cu Administratorul.

3.7. Restricții aeriene

- 3.7.1. Este interzisă desfășurarea oricăror activități care pot afecta traficul aerian din zonă, precum: lansări de artificii, baloane etc.
- 3.7.2. Pentru a nu afecta traficul aerian din zonă, este interzisă orice sursă de atragere a păsărilor.
- 3.7.3. Pentru a nu afecta traficul aerian din zonă, este interzisă orice formă de iluminare exterioară care prezintă fascicule de lumină orientate în sus.

- 3.7.4. Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care produc perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.
- 3.7.5. Este interzisă utilizarea de drone sau aparate de zbor deasupra complexului fără toate aprobările legale.

3.8. Activități comerciale

- 3.8.1. Proprietarii/Locatarii se obligă să își utilizeze Proprietatea în scopul desfășurării de activități comerciale și/sau activități independente sau non-profit sau pentru a presta orice profesii independente sau pentru a stabili sediul, sucursalele sau punctele de lucru ale acestora doar cu acordul prealabil scris al Societății de administrare/Asociației de proprietari.
- 3.8.2. Orice activitate comercială poate fi desfășurată doar în condițiile în care nu generează trafic suplimentar în complex. În general se acordă permisiune doar pentru activitatea care presupune punct de lucru formal fără activitate, sau în regim de tipul work from home, care nu generează Vizitatori complexului (clienți, furnizori, livrări de produse, colaboratori, angajați care nu locuiesc în complex)
- 3.8.3. Exemple de activități strict interzise pot fi: servicii de sănătate, cabinet medical, spital, dispensare, clinici, policlinici, laboratoare farmaceutice, showroomuri, spații de distracție, teatru, cafenele, cluburi, baruri, saloane de dans, spectacole, săli de jocuri electronice, spații de lucru precum sindicate, fundații, direcții oficiale, săli de curs, localuri, cofetării, ateliere, vopsitorii, curătorii, buticuri, galerii, bacanii, saloane sportive, saloane de bal, saloane de modă, saloane de coafor, creșe, grădinite. Pot face excepție doar spații special amenajate în acest sens, cu acordul Dezvoltatorului.
- 3.8.4. Activitățile de închiriere pe termen scurt trebuie aprobate de către Administrație cu valabilitate clar delimitată. În cazul în care apar daune sau inconveniente spațiilor comune sau vecinilor și se întâmplă în mod repetat sau Proprietarul nu compensează imediat pentru daunele provocate, Administratorul poate revoca dreptul de închiriere pe termen scurt și să restricționeze accesul Vizitatorilor către proprietatea respectivă. Locatarii cu contract de închiriere pe termen mai scurt de 2 săptămâni sunt asociați Vizitatorilor din prezentul regulament.

3.9. Animale de companie

- 3.9.1. Pot fi ținute în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera numai animale de companie domestice care dețin un carnet de sănătate vizat de medicul veterinar (în conformitate cu legislația aplicabilă), care nu reprezintă un pericol, nu fac zgomot și nu generează mirosuri. Posesorul unui animal de companie este obligat să îndepărteze imediat animalul dacă acesta afișează un comportament agresiv sau deranjează vecinii.
- 3.9.2. Câinii trebuie ținuți în lesă în toate Spațiile comune și nu trebuie să hărțuiască sau să li se permită să hărțuiască alte persoane, copii, bicicliști, alergători sau animale de companie. Toți câinii cu comportament agresiv (care maraie sau lată la alți Locatari) sau care fac parte din rase considerate agresive vor trebui să fie ținute cu botnita în timpul deplasării în afara imobilului.
- 3.9.3. Excrementele animalelor de companie vor fi înlăturate imediat de către Proprietar/Locatari.
- 3.9.4. Toate daunele materiale provocate de către animalul de companie, precum și orice inconveniente și neajunsuri care pot afecta confortul și siguranța Proprietarilor/Locatariilor vor fi imputate persoanei care este custodele legal al animalului și vor fi remediate de către Societatea de administrare/Asociația de proprietari.
- 3.9.5. Este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera a oricărui animal care pot afecta liniștea celorlalți Proprietari, care generează mirosuri neplăcute sau care pot pune în pericol viața sau sănătatea persoanelor care locuiesc în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera. În particular, este interzisă deținerea sau introducerea de animale veninoase, daunatoare sau incontroabile precum și a animalelor destinate consumului sau producției (găini, porci, s.a.m.d.). Nu este recomandată creșterea sau deținerea în interiorul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera a animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este

recunoscută ca violentă) și este obligatorie lesa, botnita și să fie permanent însoțiti în afara spațiilor interioare proprii.

3.10. Relațiile cu vecinii

- 3.10.1. Volumul televizorului, muzica, radiourile, petrecerile, gălăgia provocată de copii și de sculele electrice etc. trebuie menținute limitate, ca semn de respect față de ceilalți Proprietari/Locatari. Vecinii trebuie anunțați cu privire la petrecerile sau activitățile sociale iminente și toți Proprietarii/Locatarii trebuie să dea dovadă de moderație.
- 3.10.2. Toți Proprietarii/Locatarii vor genera și vor păstra nivelul zgomotului la un nivel minim, care să nu afecteze experiența de locuire a celorlalți Proprietari/Locatari. Nivelurile de zgomot trebuie menținute la un nivel deosebit de scăzut mai ales între orele 22.00-08.00. Nu este permisă nicio acțiune/lipsă de acțiune care ar putea fi sursa de inconveniente/zgomot pentru ceilalți Proprietari/Locatari sau care ar putea interfera cu deținerea pașnică și adecvată a proprietății de către aceștia, cu excepția reparațiilor de urgență pentru a evita producerea altor daune.
- 3.10.3. Proprietarii nu pot organiza intruniri în cadrul propriilor suprafețe individuale care să deranjeze pe ceilalți proprietari. În cazul evenimentelor speciale (logodna, cununie, nunta, botez etc.) sunt obligați să instiinteze din timp Administratorul/Asociația de proprietari și locatarii din tronsonul din care face parte și să obțină acordul acestora în cazul în care evenimentul se extinde în orele de liniște. Aceste evenimente speciale nu se vor organiza pe spațiile comune.

3.11. Vandalism

- 3.11.1. Societatea de administrare/Asociația de proprietari și Dezvoltatorul au o abordare de toleranță zero cu privire la vandalism (daune) provocat Ansamblului Mobexpert Homes Pipera, în orice mod.
- 3.11.2. Toate daunele vor fi reparate pe cheltuiala făptuitorului.
- 3.11.3. În cazul în care se aduc daune unei Proprietăți exclusive a unui Proprietar din cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera (inclusiv asupra fatadei sau acoperisului), Proprietarul/Locatarul sunt singurii îndreptați să solicite autorităților măsuri împotriva făptuitorului, administrația putând să asiste doar cu informațiile deținute de aceasta.

3.12. Drepturi de autor

- 3.12.1. Denumirea de „Mobexpert Homes Pipera” este o marca a Dezvoltatorului pentru care acordă drept temporar de utilizare în cadrul complexului.
- 3.12.2. Dezvoltatorul deține drepturi de autor cu privire la aspectul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera. Orice modificare aducă partilor exterioare ale proprietății sau a partilor comune constituie (separat de încălcarea prezentului regulament) încălcarea drepturilor de autor ale acestuia.

4. MANAGEMENTUL PROPRIETĂȚII

- 4.1.1. Dezvoltatorul organizează întreținerea spațiilor comune prin desemnarea unui administrator/societate de administrare pentru a asigura serviciile și lucrările necesare pentru buna conviețuire în ansamblu, cât și pentru achitarea costurilor și alocarea acestora către proprietari.
- 4.1.2. După formarea asociației de proprietari, aceasta va prelua integral serviciul de alocare a costurilor cât și de gestionare a serviciilor agreate împreună cu dezvoltatorul să fie transferate asociației.

4.2. Servicii pentru spațiile comune

- 4.2.1. Următoarele servicii/lucrări sunt atribuite spațiilor comune generale și vor fi suportate de către toți Proprietarii/Locatarii din Ansamblul Mobexpert Homes Pipera. Acestea sunt informative și

pot fi restranse sau extinse de catre Administrator si de catre adunarea generala a asociatiei fara modificarea prezentului regulament:

- întreținerea și curățarea spațiilor verzi, a căilor de acces, a copacilor, arbuștilor, plantelor ornamentale etc.;
- întreținerea, curățarea și funcționarea adecvată a echipamentelor electrice, a facilităților de alimentare cu apă etc.;
- consumul de materiale de curățenie și întreținere;
- cheltuieli legate de consumul de electricitate, apă și gaze contorizate pentru instalațiile și echipamentele care deservește spațiile comune generale;
- supravegherea de către personal specializat a întregului perimetru aferent Ansamblului Mobexpert Homes Pipera (după ce se hotărăște implementarea acestuia) și întreținerea echipamentelor de supraveghere;
- întreținerea, repararea și înlocuirea facilităților și echipamentelor de canalizare;
- îndepărtarea gunoierului menajer;
- costurile cu controlul dăunătorilor;
- întreținerea, repararea, înlocuirea coloanelor de canalizare, alimentarea cu apă aferente Spațiilor comune;
- întreținerea și repararea căilor de acces;
- dezapezire;
- toate cheltuielile legate de salariul, remunerarea sau plata în orice mod a personalului care prestează servicii legate de spațiilor comune ale clădirii (paznic, menajere, mecanici, instalatori etc.);
- toate asigurările încheiate de către Societatea de administrare/Asociația de proprietari în legătură cu Spațiile comune și clădirile specifice.

4.3. Deseuri

- 4.3.1. În cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera sunt furnizate în mod regulat servicii de colectare a deșeurilor. Pana la formarea asociatiei de proprietari, fiecare din unitati are obligatia sa incheie contract cu societatea de colectare de deseuri si sa depuna deseurile in zonele special amenajate.
- 4.3.2. Nu se vor arunca deșeuri, resturi vegetale de la grădini sau pietriș pe Spațiile comune sau oriunde în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera sau în zonele înconjurătoare
- 4.3.3. Orice gunoaie care nu se incadreaza la categoria „menajer” sau reciclabil conform definitiei furnizorului de salubritate (ex. deseuri de constructie, mobilier etc.) trebuie eliminate din complex pe cheltuiala Proprietarilor/Locatarilor
- 4.3.4. Deseurile se vor depozita in recipientele special amenajate respectand destinatia acestora. In cazul in care se realizeaza selectiv, acestea vor fi colectate conform cerintelor. In cazul nerespectarii, Locatarul/Proprietarul identificat va suporta orice penalitate achitata furnizorului cat si daune intereze conform prezentului regulament.
- 4.3.5. Este strict interzisă arderea gunoaielor în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera.
- 4.3.6. Depozitarea resturilor menajere se face numai în recipiente acoperite.
- 4.3.7. Este strict interzisa depozitarea sacilor de gunoi pe spatii comune sau in gradini, existand pericolul ca acestea sa atraga daunatori.

4.4. Controlul daunătorilor

4.4.1. Societatea de administrare/Asociația de proprietari va încheia un contract cu o societate de control al dăunătorilor pentru a asigura tratamentul Spațiilor comune. Plata acestui serviciu va fi inclusă în întreținerea lunară.

4.4.2. Dacă se dorește controlul dăunătorilor în cadrul fiecărei Proprietăți, acest lucru se poate realiza individual sau prin intermediul Societății de administrare și va fi achitat separat.

4.4.3. În cazul în care în anumite zone sau la nivel general în ansamblu apar probleme perseverente cu daunătorii, Proprietarii notificați de Administrație sunt obligați să efectueze contra cost operațiunile necesare (Dezinsecție/ Deratizare/ Dezinfectie) în maximum 5 zile de la notificare cu societatea care efectuează lucrarea la nivelul complexului. Alternativ, în cazul în care aceasta nu este agreată, poate efectua în același termen de 5 zile cu o societate autorizată aleasă, care va prezenta certificatul efectuării lucrării. La solicitarea Administratorului, Proprietarul/Locatarul are obligația să efectueze operațiunea în prezența unui reprezentant al acesteia care să ateste efectuarea faptică a operațiunii.

5. CHELTUIELI

5.1. Cheltuieli proprii

5.1.1. Fiecare proprietar se obligă să suporte cheltuielile proprii cu întreținerea și repararea bunurilor proprii.

5.1.2. Acoperișul și fațadele deși fac parte din părți comune sunt întreținute/reparate direct de către proprietarul unității corespunzătoare pe cost propriu. În cazul în care există probleme la limita dintre două unități și părțile nu se înțeleg asupra reparației, Administratorul va efectua lucrarea și va împărți costul în mod egal celor două unități.

5.1.3. Fiecare proprietar se obligă să suporte cheltuielile cu utilitățile proprii prin contracte directe cu furnizorii sau achitând către Asociație/Administrator pe baza de contor sau convenție pausală.

5.2. Cheltuieli comune („întreținere”)

5.2.1. Fiecare proprietar se obligă să achite cheltuielile aferente bunei gospodării a complexului.

5.3. Cheltuieli speciale

5.3.1. În orice moment poate fi contractate și platite alte servicii necesare complexului drept urmare:

- a cazurilor extreme, cu risc, urgente, îmbunătățiri de mică valoare (decisa de Administrator/Dezvoltator)

- dacă majoritatea Proprietarilor sau adunarea generală a Asociației au votat/hotarât în acest sens.

- daca toți proprietarii afectați sunt de acord cu realizarea lucrării/serviciului și toți proprietarii care achită serviciul sunt de acord cu modul de împărțire al costului.

5.4. Fonduri

5.4.1. Administratorul/Dezvoltatorul pot stabili fonduri pentru buna desfășurare a activității de administrare.

5.4.2. Fondul de rulment: Pentru a asigura plata cheltuielilor de întreținere, se va stabili un fond de rulment. Fondul de rulment va fi dimensionat astfel încât să acopere cheltuielile curente ale

Ansamblului Mobexpert Homes Pipera la nivelul unei luni calendaristice. Valoarea se poate actualiza anual. In cazul in care apar intarzieri mai mari de o luna la plata intretinerii, administratorul cu acordul conducerii Asociatiei are dreptul sa stabileasca pentru acele imobile un fond de rulment superior, fara a depasi valoarea a 3 luni de intretinere. Neachitarea fondului de rulment atrage penalitati in acelasi mod ca neplata cotelor de intretinere.

- 5.4.3. Fond de reparatii: Administratorul poate stabili un fond de reparatii care sa asigure interventia rapida in situatia aparitiei unor defectiuni care ar putea afecta calitatea complexului. Acesta poate fi suplimentat punctual sau periodic, proportional cu cota de proprietate.

5.5. Impartirea costurilor

- 5.5.1. Fiecare proprietar isi achita cheltuielile proprii direct catre furnizori.
- 5.5.2. In cazul in care anumite cheltuieli nu sunt facute de catre proprietari sau nu pot fi achitate direct si sunt achitate de Asociatie/Administrator, acestea vor fi alocate de catre administrator
- 5.5.3. Regula generala de alocare pentru cheltuielile comune si cheltuielile speciale este conform cotei de proprietate.
- 5.5.4. In cazul in care cheltuielile speciale servesc doar anumitor proprietari se alocă proportional cotelor acestora de proprietate.
- 5.5.5. In situatia in care toti proprietarii care platesc un serviciu sunt de acord cu alta metoda, se aplica metoda hotarata.
- 5.5.6. In cazul in care legea prevede alta impartire aceasta se aplica la sesizarea oricarui proprietar sau prin autosesizarea Administratorului.
- 5.5.7. Administratorul va realiza LISTELE DE INTRETINERE pentru fiecare luna de functionare si le va afisa in zonele de avizier.
- 5.5.8. Nicio regula de impartire sau alocare a costurilor nu se aplica retroactiv, orice contestatie la listele de intretinere fiind valabila doar in termen de maximum 10 zile sau termenul legal daca depaseste 10 zile.
- 5.5.9. Pentru unitatile de parcare individuale separate de cele incluse in unitate, se stabileste o valoare fixa de 20 ron pe luna care se deduce din costurile generale comune. Suma se indexeaza anual la 1 ianuarie in functie de indicele de inflatie. Suma si mecanismul de alocare se pot modifica in urma consultarii cu proprietarii sau a adunarii generale după constituirea asociatiei de proprietari.
- 5.5.10. Pana la finalizarea complexului si predarea tuturor unitatilor, costurile comune se vor imparti unitatilor finalizate si predate.

5.6. Plata

- 5.6.1. Scadenta pentru cheltuielile de întreținere afișate lunar pe lista de intretinere este de 15 zile calendaristice.

5.7. Cota de proprietate

- 5.7.1. Cota de proprietate va fi proporțională cu cota individuală a Proprietății din Spațiile comune.
- 5.7.2. In cazul in care nu exista o cota individuala a Proprietatii din Spațiile comune, Cota de proprietate va fi proportionala cu suprafeta cladirii inscrisa in cartea funciara.

6. SANCTIUNI

- 6.1.1. (Privind incalcarea regulamentului de ordine interioara)
- 6.1.2. Proprietarii inteleg si accepta ca nerespectarea regulamentului cauzeaza prejudicii in multiple moduri: atat financiare prin pierderi directe sau prin devalorizarea proprietatii cat si de confort, de siguranta, de estetica sau morale. Din acest motiv, Proprietarul, Locatarul imobilului sau Vizitatorul care incalca regulamentul este obligat sa plateasca „daune interese” stabilite prin acest regulament, in plus fata de orice dauna directa (inclusiv contraventii sau amenzi penale) care apare ca urmare a incalcarii acestuia.
- 6.1.3. Locatarii care au dat acordul pentru Vizitatori trebuie sa se asigure ca Vizitatorii cunosc elementele de regulament care ar trebui sa ii afecteze si raspund solidari cu acestia in situatia incalcarilor.
- 6.1.4. Proprietarii trebuie sa se asigure ca Locatarii au luat la cunostinta si isi asuma prezentul regulament si sanctiunile acestuia. In cazul in care daunele nu se pot recupera de catre Asociatie de la Locatar in mod direct si amiabil, Proprietarul raspunde solidar cu Locatarul, urmand sa isi recupereze prejudiciul de la Locatari pe baza relatiei pe care o are cu acestia.
- 6.1.5. Sumele rezultate din incasarea daunelor interese vor fi incasate de catre Asociatie si alocate periodic de conducerea acesteia pentru investitii, reparatii ale spatiilor comune sau implementarea regulamentului. Abaterile se poate proba cu mijloace foto/video, care trebuie sa dovedeasca momentul in care s-a petrecut evenimentul. Administratia poate utiliza mijloace alternative de probare a abaterilor. Daunele interese pentru locatari vor fi incluse in listele de intretinere si neplata acestora atrage penalitati conform nivelului stabilit pentru neplata cotei de intretinere.
- 6.1.6. Pentru orice abatere de la prezentul regulament, sanctiunile vor fi aplicate de catre dezvoltator/Asociatia de proprietari privind „daune interese” dupa cum urmeaza:
- 6.1.7. „Valoarea standard a daunelor interese” este de 100 lei/eveniment pentru situatii punctuale sau 100 lei/zi de la constatare pentru situatiile care au caracter de continuitate. Valoarea standard poate fi indexata in sensul cresterii de conducerea Asociatiei fara a depasi proportia dintre nivelul salariului minim pe economie sau a indicelui de inflatie relativ la data intrarii in vigoare sau a ultimei indexari (respectiv a regulamentului pentru prima indexare). Valoarea poate fi modificata la un nivel superior celui indexat cu acordul adunarii generale a proprietarilor.
- 6.1.8. Repetarea incalcarii Regulamentului intr-un interval de 12 luni de la ultima incalcare atrage daune interese suplimentare dupa cum urmeaza:
- la a doua incalcare intr-un interval de 12 luni, respectiv a doua luna de incalcare pentru situatiile cu caracter de continuitate se dubleaza valoarea;
 - la a treia incalcare sau orice incalcare ulterioara la un interval mai mic de 12 luni de la o incalcare repetata, respectiv incepand cu a treia luna de incalcare continua valoarea este de 5 ori mai mare.
- 6.1.9. Administratia are dreptul la primele 2 abateri asa cum sunt definite mai sus (respectiv 2 luni pt situatiile cu continuitate) sa acorde doar avertisment in situatia in care considera ca exista circumstante atenuante. Administratia cu acordul conducerii/Presedintelui Asociatiei are dreptul sa acorde doar avertisment pentru depasirea termenului de 2 luni in cazul in care situatia nu cauzeaza daune sau probleme majore si situatia necesita un timp suplimentar pentru remediere.
- 6.1.10. Daunele interese daca nu sunt achitate direct, vor fi incluse in listele de intretinere ale unitatii identificate faptuitorului si neplata acestora atrage penalitati conform nivelului stabilit pentru neplata cotelor de intretinere.

- 6.1.11. Abaterrea se poate proba cu mijloace foto/video, care trebuie sa dovedeasca momentul in care s-a petrecut evenimentul. Administratia poate utiliza mijloace alternative de probare a abaterilor.
- 6.1.12. Administratia are dreptul de a bloca rotile vehiculelor care nu respecta regulile cu privire la vehicule si de a solicita plata unei taxe pentru deblocarea acestora, echivalenta cu daunele interese pentru incalcarea regulamentului, inclusiv cu majorarile pentru repetarea abaterii. Deblocarea se face in timpul programului de lucru al administratiei. In afara programului administratia nu are obligatia de a efectua deblocari si in cazul in care o face are dreptul de a solicita o taxa suplimentara pentru deplasare, platita de catre faptuitor echivalenta cu valoarea standard a daunelor interese.
- 6.1.13. Pentru neplata obligatiilor cu privire la cotele de intretinere sau fonduri, se percep penalitati dupa cum urmeaza:

1-90 zile 0.2%/zi de la data scadenta

>90 zile: 1%/zi de la data scadenta

- 6.1.14. Penalitatile pot depasi suma principala datorata.
- 6.1.15. Societatea de administrare/Asociatia de proprietari poate iniția acțiuni legale împotriva Proprietarului/Locatarului care este în întârziere cu plata pentru mai mult de 30 de zile de la data scadenței.

6.2. Comunicare

- 6.2.1. Comunicarea de catre Administrator/Asociatie/Dezvoltator, inclusiv a notificarilor de remediere sau a constatarilor de daune interese este considerata completa si valabila in oricare din urmatoarele conditii:
- este afisata la avizierul administrativ
 - lipita pe usa imobilului vizat, fotografiat sau printr-un proces verbal in prezenta unui martor
 - este transmisa prin email sau fizic la ultima adresa declarata de proprietar
- 6.2.2. Pentru luarea la cunostinta de catre Vizitatorii care intra in Complexul rezidential a masurilor mai sus-enumerate, la intrarea in Complexul rezidential va exista un anunt de informare, care sa informeze despre existenta regulamentului, ultima actualizare a acestuia si metoda prin care se poate obtine informatia. Se recomanda sa existe un extras cu clauzele principale care privesc vizitatorii in mod special cu privire la circulatie. In acest sens, fiecare tert care intra in Complexul rezidential va fi informat si va accepta acest fapt, avand posibilitatea, la cerere, de a consulta Regulamentul de ordine interioara al Complexului rezidential.
- 6.2.3. Informarea Vizitatorilor cu privire la Regulament nu exonereaza Locatarii, respectiv Proprietarii, de consecinte in cazul in care Vizitatorii nu se conformeaza.

7. DEFINITII

- 7.1.1. „Ansamblul Mobexpert Homes Pipera” înseamnă ansamblul rezidențial format din imobile situat în Orașul Voluntari, str. Vasile Alecsandri nr.1F, Judetul Ilfov edificat pe Teren, ce va putea fi extins fara acordul Proprietarilor;
- 7.1.2. „Asociatie” sau „Asociatia de proprietari” – persoana juridica formata prin asocierea proprietarilor din complex. Pana la formarea acesteia, rolul este preluat de catre Dezvoltator direct sau prin administrator, care va desfasura activitatea in masura in care este posibil si eficient intr-un mod similar cu cel al unei asociatii de proprietari asa cum este definita in lege.
- 7.1.3. „Proprietar” înseamnă persoana fizică sau juridică care a dobândit dreptul de proprietate asupra unei proprietăți din Ansamblul Mobexpert Homes Pipera;

- 7.1.4. „Locatar” înseamnă toate persoanele care locuiesc în Ansamblul Mobexpert Homes Pipera, indiferent dacă au încheiat sau nu un contract în acest sens și indiferent de tipul acestuia, de ex. contract de vânzare cumpărare, contract de locațiune, contract de comodat etc.;
- 7.1.5. „Vizitatori” înseamnă oaspeții sau persoanele care vizitează fara a ramane peste noapte Proprietarii sau Locatarii care, fără a deține un titlu valabil asupra niciunei Proprietăți, intră pe teritoriul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera cu aprobarea unui Proprietar/Locatar;
- 7.1.6. „Regulament” înseamnă prezentul document, care conține setul de reguli stabilite/de stabilit de către Dezvoltator și/sau de către Societatea de administrare pentru Ansamblul Mobexpert Homes Pipera; incluzand orice modificare adusa acestuia.
- 7.1.7. „Societatea de administrare” sau „Administratorul” înseamnă o societate aleasă de către Dezvoltator pentru a asigura administrarea Ansamblul Mobexpert Homes Pipera conform prevederilor prezentului Regulament și legislația aplicabilă în vigoare, pentru a urmări îndeplinirea prezentului Regulament și pentru a aplica sancțiunile prevăzute în acesta, în scopul păstrării unui nivel ridicat de coabitare și întreținere în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera. Dezvoltatorul poate sa inlocuiasca in orice moment societatea de administrare sau sa administreze direct complexul.
- 7.1.8. „Dezvoltator” înseamnă societatea OLIMP IMOBILIARE SRL, cu sediul social în Bucuresti, Sos. Fabrica de Glucoza nr.21, retras, biroul 1, etaj 3, sector 2, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/12607/2016, Cod de înregistrare fiscală RO36561071;
- 7.1.9. „Proprietate” înseamnă orice unitate locativă (unitate de tip townhouse, vila etc) cat si orice loc de parcare și/sau spațiu de depozitare, deținute de un Proprietar în cadrul Ansamblului Mobexpert Homes Pipera;
- 7.1.10. „Spații comune” înseamnă orice suprafață, clădire, utilaje, instalatii etc. care nu este în proprietatea exclusivă a unui singur Proprietar și care are destinație de uz comun pentru toți Proprietarii Ansamblului Mobexpert Homes Pipera;
- 7.1.11. “Spații comune proprii” – partea din spații comune care este detinuta de catre Proprietari in cota parte indiviza (ex: terenul de sub clădire, acoperis).
- 7.1.12. „Spații comune ale complexului”- partea din spații comune care este proprietatea dezvoltatorului pana la momentul in care este transferata catre Proprietari sau administratia locala.
- 7.1.13. “Teren” înseamnă individual sau colectiv, terenul situat în Orasul Voluntari, Judetul Ilfov, format din cartile funciare 118933 si 118935, asa cum acesta poate fi modificat prin adaugarea de suprafete, divizarea, diminuarea acestora, etc.