

Nr. 2 din 01 Noiembrie 2016
REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA
« Asociatia de proprietari HYDRA »
Str. Galata nr 55, Voluntari, Ilfov

ART 1. DREPTURI SI OBLIGATII

1.1. Proprietarii, sub rezerva prevederilor legale, Contractelor si prezentului Regulament de ordine Interioara, detin asupra Proprietatii exclusive toate drepturile si obligatiile acordate proprietarilor.

1.2. Proprietarii si/ sau utilizatorii proprietatilor si/ sau vizitatorii au obligatia de a respecta regulile bunelor intentii, in mod concret, sa nu produca pagube in utilizarea spatiilor si instalatiilor comune ale "Ansamblul Rezidential Hydra".

1.3. Proprietarii si / sau utilizatorii proprietatilor si / sau vizitatorii au obligatia de a respecta regulile si prevederile mentionate in prezentul Regulament de ordine interioara, Statutul Asociatiei de Proprietari, Acordul de Asociere, Planul de Paza, deciziile si hotaririle Comitetului Executiv, precum si actele normative in vigoare.

1.4. Este obligatoriu ca Proprietarii si titularii cu orice titlu de Proprietate exclusiva, in baza unui drept real sau personal (chirie, etc.) sa respecte toate prevederile referitoare la drepturile si obligatiile Proprietarilor din legislatia in vigoare si ale prezentului Regulament de ordine interioara. Proprietarii si titularii cu orice titlu de Proprietati exclusive raspund colectiv si individual de nerespectarea acestor prevederi.

1.5. Proprietarii si/sau utilizatorii proprietatilor impreuna cu vizitatorii si chiriasii lor vor fi tinuti raspunzatori in solidar pentru nerespectarea prevederilor prezentului Regulament de ordine interioara, Statutul Asociatiei de Proprietari, Acordul de Asociere, deciziile si hotaririle Comitetului Executiv, precum si in actele normative in vigoare .

1.6. Restrictiile din prezentul Regulament de Ordine Interioara sunt instituite in vederea armonizarii regulilor de conduita si coabitare a Proprietarilor/Utilizatorilor odata cu mentinerea unui inalt nivel de calitate in cadrul ansamblului si mentinerea sigurantei si linistii fiecarui Proprietar/Utilizator.

ART.2 LUCRARI SI AMENAJARI

2.1. In aria Proprietatii exclusive, Proprietarii nu pot realiza reparatii si instalatii care prin caracteristica simodul de executare deterioreaza sau aduc atingere aspectului constructiei (bloc) din care aceasta face parte sau ii afecteaza pe ceilalti Proprietari.

2.2. Proprietarii "Ansamblul Rezidential Hydra" pot efectua in cadrul Proprietatii exclusive modificarile si modernizarile pe care le doresc, cu conditia ca acestea sa nu contravina reglementarilor legale, esteticii exterioare a "Ansamblului Rezidential Hydra", proiectelor de arhitectura generala, instalatiilor sanitare ale "Ansamblul Rezidential Hydra", sa nu deterioreze si afecteze Proprietatile exclusive ale celorlalti proprietari, sa nu le incalce drepturile de utilizare, sa nu contravina prevederilor prezentului Regulament de ordine interioara si sa suporte personal toate cheltuielile ce se vor efectua. Aspectul mentionat este valabil pentru toate Proprietatile exclusive; ceilalti proprietari nu pot contesta modificarile efectuate in acest mod.

2.3. Proprietarii si detinatorii cu orice titlu din "Ansamblul Rezidential Hydra" sunt responsabili de intretinerea fiecarei cladiri, imobil, suprafete, facilitati si instalatii comune. Aceasta obligatie include responsabilitate in utilizarea fie a imobilelor proprietate exclusiva fie a anexelor si spatiilor si obiectivelor comune si evitarea unui comportament care poate determina pagube de orice gen.

2.4. Proprietarii au dreptul de a utiliza, proteja si beneficia de toate instalatiile, spatiile si suprafetele comune ale "Ansamblului Rezidential Hydra".

2.5. Proprietarii au obligatia de a mentine si intretine curatenia proprietatii comunesi de a proteja aspectul si integritatea cladirilor si a spatiilor "Ansamblului Rezidential Hydra".

2.6. In cadrul Proprietatilor exclusive nu pot sa zideasca pereti in opozitie cu proiectul de rezistenta, nu pot

realiza adaugiri modificari, instalatii, reparatii si zugraveli care sa deterioreze imaginea si estetica cladirii principale si in special a fatadei exterioare (ex: montarea de antene satelit pe fatada blocurilor, tras fire intre etaje prin exterior etc.)

2.7. Proprietarii pot realiza lucrari de reparatii, modificari de instalatii, necesar a fi realizate in cadrul protejarii si prevenirii uzarii apartamentului, a intregului bloc si/sau a ansamblului rezidential in cazuri de forta majora urmand sa anunte asociatia de proprietari cu privire la aceste lucrari. Lucrarile uzuale se pot realiza de catre Proprietari numai dupa obtinerea autorizatiei de construire prevazuta de Legea 50/1991 republicata. Lucrari precum reparatii, modificari de instalatii, protejarea cladirii, prevenirea uzarii care privesc intregul "Ansamblu Rezidential Hydra".de locuinte se pot executa din oficiu de catre Asociatia de Proprietari , in urma constatarilor unui raport intocmit de o persoana autorizata, iar cheltuielile privind reparatiile obligatorii se repartizeaza tuturor proprietarilor suprafetelor din ansamblul rezidential.

2.8. Proprietarul care doreste a realiza in cadrul propriei Proprietati exclusive o modificare care necesita o noua autorizatie de construire are obligatia sa anunte Asociatia de Proprietari.

2.9. Detinatorii de proprietati exclusive situate in cadrul "Ansamblului Rezidential Hydra".nu poate realiza constructii, reparatii, instalatii si zugraveli de alte culori in cadrul proprietatii comune atat timp cat nu exista o decizie adoptata prin votul a cel putin 3/4 (trei patrimi) din membri Adunarii generale a proprietarilor. Proprietatile exclusive aflate in corespondenta intre ele, cu mentiunea obtinerii acordului proprietarilor blocului si cu avizul Comitetului executiv, pot realiza lucrari de reparatii si renovare a peretilor, tavanului-pardoselii dar fara sa produca pagube ale cladirii.

2.10. Proprietarii nu pot sa realizeze nici o modificare sau adaugire in spatiile comune si, cu exceptia proprietarului suprafetei individuale respective, nu pot realiza modificari sau adaugiri asupra unui spatiu instituit ca suprafata individuala.

2.11. Proprietarii si chirasii Proprietatilor exclusive, nu pot expune sau afisa anunturi privind inchirierea, vanzarea etc. pe fatadele, balcoanele, la intrarea principala, in spatiile libere dintre nivele, terasa, nici chiar la ferestrele propriei suprafete individuale. Nu pot agata panouri, nu pot monta stalpi si alte dispozitive asemanatoare. Balcoanele nu pot fi inchise.

2.12 Aparatele de aer conditionat se pot monta in balconul proprietate personala, in caz de exceptie, acolo unde amplasarea nu este posibila in balconul apartamentului, montarea se va realiza in alte amplasamente numai in baza acordului scris al asociatiei de proprietari.

2.13. Proprietarii si/sau utilizatorii proprietatilor impreuna cu vizitatorii si chirasii nu pot folosi spatiile de intalniri, terenul de joaca si spatiul verde si altele asemanatoare intr-un mod imoral sau indecent. Orele de odihna si liniste legale vor fi respectate inclusiv in cazul folosirii locurilor de joaca si a spatiului verde.

2.14. Proprietarii si/sau utilizatorii proprietatilor impreuna cu vizitatorii si chirasii nu pot scutura covoare, carpete, arunca deseuri, resturi de la balcoanele (terasele) si ferestrele suprafetelor individuale, nu pot intinde rufe la uscat in exteriorul balcoanelor si teraselor, nu pot intinde rufe in locurile vizibile ale fatadelor exterioare ale cladirii sau astfel incat sa fie vizibile din exterior, nici in gradini sau in alte spatii comune ale cladirilor sau "Ansamblului Rezidential Hydra".si nici nu pot instala gratare barbeque in balcoane/terase in proprietate sau in alte spatii comune.

2.15. Proprietarii nu vor monta sub nici o forma si sub nici o conditie pe: terasa cladirii, pe peretii exteriori, in spatiile comune si de gradina, alte antene satelit, antene wireless, antene TV sau suplimentare, in afara de antenele satelit montate de catre administratia "Ansamblului Rezidential Hydra".. La demontarea acestora, proprietarii vor suporta toate costurile necesare pentru aducerea constructiei la starea initiala.

Proprietarii nu vor expune/monta steaguri, panouri sau anunturi publicitare sub sanctiunea suportarii costurilor ocazionate cu inlaturarea acestora si readucerea la starea/forma initiala a spatiului/zonei afectate, de catre asociatia de proprietari.

Montarea steagurilor este permisa doar cu ocazia sarbatorilor nationale, legale.

2.16. In Proprietatile exclusive mentionate in Cartea Imobilului ca avand destinatia de locuinta nu se pot infiinta sub nici o forma institutii precum spitale, clinici, policlinici si laboratoare farmaceutice. De asemenea, atata timp cat nu exista o decizie a Adunarii proprietarilor luata prin unanimitate de voturi, Proprietatile exclusive mentionate in Cartea Imobilului ca avand destinatia de locuinta nu se pot institui ca spatii cu alta destinatie, precum cele de sali de cinematograf, teatru, cafenea, casino, cluburi de noapte, baruri, cluburi, salon de dans, cuptoare de paine, restaurante, spitale si spatii pentru servirea mesei, ateliere, vopsitorii, tipografii, buticuri,

croitorii, agentii imobiliare, centre de sindicat, fundatii, sali de curs, galerii e.t.c. ci numai ca locuinta, cu exceptia cazului in care au obtinut aprobarea preliminara scrisa a Asociatiei de Proprietari si a Proprietarilor cu care se invecineaza atat orizontal cat si vertical, chiar daca Proprietarul care intentioneaza aceasta schimbare este sau nu un membru al Asociatiei.

2.17. Proprietarii nu pot nici folosi si nici inchiria proprietatile exclusive indicate in Cartea Imobilului ca avand destinatia de locuinta decat cu scopul folosirii lor conform destinatiei.

2.18. Spatiile verzi proprietate privata vor fi intretinute corespunzator pastrand destinatia de spatiu verde si respectand aspectul general, decorate doar cu plante ornamentale, fara sa afecteze insa spatiile comune sau proprietatea altcuiva, orice alta destinatie a acestora fiind interzisa sub sanctiunea suportarii costurilor de readucere la forma initiala a spatiilor verzi, de catre Asociatia de proprietari. Se interzice categoric plantarea oricaror plante legumicole, infintarea de culturi, livezi, pepiniere, etc. Se interzice amplasarea constructiilor sau depozitarea oricaror dispozitive, materiale sau structuri cum ar fi de exemplu, dar nu limitat la : cotete de mari dimensiuni, corturi, spatii de depozitare, structuri metalice gen schele sau bare de batut covoare, tobogane, dispozitive de uscat rufe, puturi sau fantani, materiale de constructii, mobila, etc in perimetrul gradinilor sau teraselor proprietate comuna sau in orice alta zona, spatiu din cadrul "Ansamblului Rezidential Hydra".sub sanctiunea suportarii costurilor ocazionate cu inlaturarea acestora si readucerea la starea/forma initiala a spatiului/zonei afectate, de catre Asociatia de proprietari.

2.19. Orice paguba cauzata Spatiilor comune si/sau Proprietatii exclusive drept rezultat al re-amenajarilor, modificarilor, amenajarilor sau adaugirilor, vor fi suportate de catre persoana vinovata care va fi obligate sa remedieze pagubele sau sa plateasca costurile de reparatie. Orice Proprietar/Utilizator care se angajeaza sa realizeze orice adaugiri, modificari, amenajari sau schimbari (sau succesorii acestora in drepturi) este de acord sa asigure, sa protejeze sau sa apere toti ceilalti Proprietar/Utilizatori impotriva oricarei obligatii, daune, pierdere sau plangere care ar putea fi generata drept rezultat sau prin intermediul oricarei adaugiri, modificari, amenajari sau schimbari si sa achite toate pagubele si cheltuielile rezultate din acestea.

2.20. In afara lucrarilor urgente si a celor programate, in lipsa carora Apartamentul poate suferi pagube importante, lucrarile de re-amenajare si intretinere care implica un nivel de zgomot care ar putea cauza deranjul proprietarilor invecinati, vor fi executate doar intre orele 9:00 - 13:00 si 17:00 - 20:00 de Luni pana Vineri, inclusiv.

2.21. Proprietarii/Utilizatorii apartamentelor vor fi responsabili pentru pastrarea oricaror parti exterioare Apartamentului si/sau Cladirii (inclusiv si fara a se limita la ferestrele, usile exterioare Apartamentului) pentru a se asigura ca acestea au aceeasi culoare si forma ca si cele din celelalte Apartamente.

2.22. Peretii dintre Apartamente si proprietatea comuna nu pot fi re-pozitionati. Este interzisa orice schimbare si/sau modificare a fatadei Cladirii, zugravirea peretilor exteriori ai Apartamentului intr-o culoare diferita de cea existenta, aplicarea pe peretele invecinat de materiale care contrasteaza cu cel existent sau a altora similare.

ART.3. PARCAREA SI ACCESUL AUTOVEHICULELOR

3.1. Circulatia pe caile de acces, pe drumurile si aleile din "Ansamblul Rezidential Hydra".se vor desfasura in conformitate cu Codul Rutier in vigoare avand in vedere respectarea sensului de mers conform indicatoarelor rutiere instalate pe caile de rulare.

3.2. Proprietarii nu pot lasa vehicule, obiecte, materiale e.t.c. in spatiile comune, cu exceptia celor repartizate lor si nu pot utiliza spatiile comune individual, la un mod care sa obstructioneze utilizarea lor de catre ceilalti proprietari. Este interzisa depozitarea gunoaielor e.t.c. in afara spatiilor special prevazute in acest scop. Este interzisa schimbarea locului mijloacelor fixe amplasate in spatiile comune cu un anumit scop.

3.3. Proprietarii cu loc de parcare sau vizitatorii temporari ai acestora isi vor parca autovehiculele exclusiv in Spatiile de parcare Proprietate-exclusiva sau folosinta.

Proprietarii fara loc de parcare in "Ansamblul Rezidential Hydra".au drept de acces cu timp limitat la maxim 30 de minute fara a tulbura posesia sau circulatia in "Ansamblul Rezidential Hydra"..

Accesul proprietarilor in "Ansamblul Rezidential Hydra".se va face in baza unui card de acces eliberat nominal

de Administrator in baza actului de proprietate.

Proprietarii sunt obligati sa foloseasca doar locurile de parcare personale si sa nu ocupe, nici macar temporar, locurile de parcare ce nu sunt in proprietatea lor.

Vehiculele nu pot ocupa, permanent sau temporar, spatiile verzi, iesirile de urgenta, caile de acces si rulare si trotuare. Asociatia de Proprietari are dreptul, fara notificare si fara a fi tinuta responsabila, **sa blocheze sau sa permita blocarea** oricarui autovehicul parcat in zonele precizate anterior.

Blocarea va fi efectuata de agentul de paza in urma unei sesizari care este confirmata ca fiind reala si justificata.

3.4. Ingradirea locurilor de parcare cu orice fel de obstacole, cum ar fi ziduri, garduri, lant, bariere, tevi si alte dispozitive etc este interzisa. Spatiile de parcare vor fi marcate corespunzator cu vopsea astfel incat acestea sa se poata distinge. Proprietarii vor respecta aceste marcaje si isi vor parca masinile exact in centrul locului aflat in proprietatea lor, fara a atinge roțile masinilor de liniile trasate si nu vor abuza de drepturile vecinilor lor. Locurile de parcare (Subterane si/sau supraterane) nu vor putea fi folosite ca locuri de depozitare iar Asociatia de Proprietari are dreptul sa ridice orice lucru depozitat pe acele locuri, fara notificare si fara a fi tinuta responsabila pentru aceasta actiune.

3.5. Proprietarii sunt responsabili de curatenia locurilor de parcare aflate in proprietatea/folosinta lor. Cheltuielile uzuale pentru intretinerea, repararea, exploatare e.t.c. a parcarii auto se suporta de catre fiecare proprietar de loc de parcare in parte.

3.6. Viteza maxima admisa in cadrul HYDRA este de **max 10 km/h**. Soferii vor respecta semnificatia indicatoarelor rutiere instalate in "Ansamblul Rezidential Hydra"..

3.7. Se interzice accesul carturilor, a vehiculelor ne-inmatriculate sau a harnasamentelor pentru animale de tractiune in cadrul "Ansamblului Rezidential Hydra".. Nu este permis accesul autovehiculelor de livrare (mancare, curieri, alte tipuri de livrari la domiciliu).

3.8. Parcarea vehiculelor in Spatiile de parcare se va realiza utilizand caile de acces si Proprietarii/Utilizatorii vor evita in exercitarea acestui drept sa provoace daune sau sa prejudicieze in orice mod drepturile celorlalti proprietari de a utiliza liber spatiile de parcare, prin blocarea cailor de acces sau a intrarilor in Spatiul de parcare.

3.9. Se interzice accesul in cadrul "Ansamblului Rezidential Hydra".a **vehiculelor cantarind mai mult de 3.5 tone**, cu exceptia cazurilor speciale (transportul de mobilier sau electrocasnice mari), caz in care Administratorul/Personalul de paza va permite accesul mijloacelor necesare de transport si a cazurilor de urgente pentru masinile de interventie (pompieri, salvare, etc). Totusi, persoana care va solicita accesul unui vehicul mai mare de 3.5 tone va respecta indicatiile Administratorului/Personalului de paza cu privire la acces (cai de acces, ore de stationare).

3.10. Este interzisa efectuarea de reparatii sau lucrari de orice fel la vehicule de orice categorie (de exemplu dar nu limitat la: schimbat ulei, vulcanizat roti, reparatii caroserie, tapiterie, motor, antifonare, spalat exterior, interior, etc.)

3.11. Claxonatul, cu exceptia cazurilor de avertizare de urgenta, este strict interzis. Este interzisa ascultarea sau difuzarea de muzica din masini, precum si ambalarea motoarelor sau producerea de orice alte zgomote de intensitate mare.

3.12. Efectuarea de curse sau demonstratii auto - moto de orice fel sunt strict interzise.

3.13 Este interzisa stationarea/parcarea autovehiculelor cu motorul pornit in parcarea subterana.

3.14 Este interzis accesul autovehiculelor care prezinta defectiuni tehnice/scurgeri de ulei in parcarea subterana.

ART.4. ANIMALELE DE COMPANIE

4.1. Cresterea animalelor de companie in suprafetele individuale este permisa cu conditia respectarii prevederilor legislatiei privind aspectele de vecinatate si regulilor bunelor intentii. Conditia principala privind

acest aspect este aceea ca aceste animale sa nu deranjeze ceilalti Proprietari, sa nu distruga spatiile comune, sa nu fie tinute, legate, lasate libere in gradinile si spatiile comune. De asemenea, nu pot fi plimbate in spatiile altor proprietari sau in spatiile comune unde accesul acestora a fost interzis (de exemplu, dar nu limitat la : locuri de joaca, fantani arteziene, piscine, etc) In caz contrar, aceste animale nu se pot pastra iar proprietarii lor vor fi actionati in judecata conform legislatiei in vigoare.

4.2. Este interzisa cresterea, pastrarea sau introducerea in cadrul ansamblului a oricarui animal care ar putea afecta linistea celorlalti proprietari sau care ar putea pune in pericol viata si sanatatea persoanelor care locuiesc in cadrul cartierului. Este in special interzisa cresterea, pastrare sau introducerea de animale care sunt periculoase (de exemplu, tigrii, lei, etc), otravitoare sau incontroabile precum animalele exotice (cum ar fi serpii, soparile gigantice, reptilele precum aligatorul, etc) si animale domestice destinate consumului (bovinele, ovinele si caprinele sau gainile, porci etc.). Nu este incurajata cresterea, pastrarea sau introducerea in cadrul ansamblului de caini din rase considerate agresive sau de lupta.

Proprietarii acestor rase de caini (de tipul dar fara a se limita la rasele Pit Bull, Boerboel, Bandog, Amstaff, Rottweiler, Doberman si metisii lor) vor trebui sa respecte prevederile legale in vigoare:

- a) sa aiba vârsta minima de 18 ani;
- b) sa aiba capacitate deplina de exercitiu;
- c) sa nu fi fost condamnati pentru savarsirea unei infractiuni contra persoanei.

Accesul câinilor prevazuti la art. 4.2 în partile comune ale imobilelor în care sunt detinuti, pe drumurile publice si pe caile de acces catre acestea este permis numai daca acestia poarta botnita si sunt tinuti în zgarda si lesa sau ham de catre proprietar ori de catre detinatorul temporar.

Proprietarii de animale de orice fel sunt responsabili pentru faptele savarsite de animalele in proprietate in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

4.3 Stapanii cainilor sunt direct raspunzatori de acestia si au obligatia sa evite ca latratul continuu al acestora sa tulbure linistea celorlalti locatari. Murdaria lasata de acestia va fi curatata obligatoriu de catre stapani. Este strict interzis ca stapanii cainilor sa ii lase neinsotiti si fara lesa, sa patrunda pe spatiile verzi sau in orice alt spatiu comun. Toate pagubele cauzate de caini vor fi suportate in totalitate de catre stapanii acestora.

4.4. De asemenea animalele de companie, in mod special cainii vor fi controlati de catre stapanii lor pentru, a nu intra in si a nu bea apa din fontanile arteziene.

4.5. Actele de cruzime impotriva animalelor sunt interzise atat in spatiile proprietate exclusiva, cat si in spatiile comune. Persoanele responsabile de astfel de acte lor vor fi actionati in judecata conform legislatiei in vigoare.

4.6 Este interzisa adăpostirea si hranirea animalelor fara stapan in "Ansamblul Rezidential Hydra".sau la portile de acces.

ART.5. CONVIETUIREA

5.1. Proprietarii nu pot organiza intruniri in cadrul propriilor suprafetelor individuale care sa deranjeze pe ceilalti proprietari. La evenimentele speciale precum cele de logodna, nunta, etc sunt obligati sa nu deranjeze Proprietarii celorlalte Proprietati exclusive si sa nu organizeze aceste evenimente pe spatiile comune atata timp cat Asociatia de proprietari a "Ansamblului Rezidential Hydra".nu permite aceasta.

5.2. Proprietarii nu pot folosi terenurile sportive inainte de ora 9.30 si dupa orele 22.00. Meciurile de noapte ce pot fi organizate In mod exceptional se pot realiza numai cu Instiintarea si acordul Asociatie de Proprietari si adoptarea masurilor preventive de mentinere a linistii si a ordinii.

5.3 Accesul la locurile de joaca / terenurile sportive ale "Ansamblului Rezidential Hydra". este permis numai locatarilor inregistrati oficial si invitatilor acestora (max 2 persoane / apartament). Accesul invitatilor / vizitatorilor este permis doar atunci cand sunt insotiti de proprietari / locatari.

5.4. Proprietarii nu pot folosi aparatele de radio si muzica astfel incat sa deranjeze pe ceilalti proprietari ai suprafetelor individuale.

Proprietarii vor respecta ordinea si linistea publica, in special intervalul de liniste stabilit de la 13.00 pm - 16.00 pm si 22.00 pm - 8.00 am in zilele de luni - vineri inclusiv si 13.00 pm - 16.00 pm si 23.00 pm 10.00 am in zilele

de sambata si duminica.

5.5. Consumul de bauturi alcoolice in spatiile comune interioare si exterioare este strict interzis. Fumatul in spatiile comune din interiorul cladirilor si in interiorul lifturilor este strict interzis. Fumatul in spatiile comune exterioare este interzis, cu exceptia locurilor special amenajate si marcate in acest sens.

5.6. Proprietarii nu pot detine in Proprietatile exclusive si anexele acestora sau in spatiile comune substante explozive si/sau urat mirositoare, inclusiv pungile de gunoi menajer care nu pot fi depozitate pe casa scarii. Nu vor intreprinde actiuni de odorizare, emanare de praf, fum etc. care sa deranjeze ceilalti proprietari, indiferent sub ce conditie, Proprietarilor le este interzis sa detina in Proprietatile exclusive orice tip de substante care conform legislatiei romane privind siguranta la incendii "majoreaza posibilitatea izbucnirii incendiului sau de tipul celor care In timpul unui incendiu pot crea usor si importante pagube". Gratarele nu sunt permise.

5.7. Este interzisa extinderea Proprietatii exclusive asupra Spatiilor comune si alterarea spatiilor comune in orice mod. Persoanele vinovate vor fi tinute raspunzatoare pentru toate costurile rezultate pentru repunerea in starea initiala a spatiului respectiv.

5.8. Se interzice blocarea Spatiilor comune prin depozitarea, instalarea, construirea oricarui tip de obiect in cadrul acestor perimetre (ex. mobilier de depozitare pantofi pe casa scarii).

5.9. Proprietarii au obligatia ca in cazul in care nu vor locui personal in propriile Proprietati exclusive, sa comunice asociatiei de proprietari (Administratie), in termen de cel mult 10 zile calendaristice, adresa pentru primirea corespondentei, numele-prenumele si numerele de telefon ale persoanelor precum si numarul persoanelor (inclusiv copii si / sau animale de companie) care vor locui in Proprietatea exclusiva si calitatea pe care o au (chirias, rezident etc.). In caz contrar, asociatia considera ca ultima adresa comunicata este adresa pentru primirea comunicariilor, formalitatile indeplinindu-se la aceasta adresa.

5.10. Proprietarii nu pot evita acordarea avizului necesar in situatiile exceptionale, obligatorii, pentru accesul in Proprietatea exclusiva in vederea remedierii defectiunilor din alta Proprietate exclusiva, anexe, spatiile comune ale blocului, spatiile comune ale "Ansamblului Rezidential Hydra".si instalatiile acestora. Daca in urma acestor lucrari Proprietarii sufera o oarecare paguba, achitarea si inlaturarea pagubelor se va efectua imediat, obligatoriu, de catre cel in favoarea caruia s-a dat acordul; daca era pentru un spatiu comun sau instalatii ale blocului sau "Ansamblului Rezidential Hydra",.plata se va efectua din bugetul Asociatiei de proprietari.

5.11. Proprietarii care isi instraineaza Proprietatile exclusive sunt obligati ca la intocmirea formelor de instrainare sa faca dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la care este obligat conform prezentului Regulament de ordine interioara si a legislatiei in vigoare. In cazul existentei unor datorii catre Asociatia de proprietari, instrainarea Proprietatii exclusive se poate face numai daca se introduce in contract o clauza privitoare la preluarea datoriilor de catre cumparator. In acest caz, noul Proprietar nu poate refuza achitarea oricaror datorii si penalitati ale vechiului proprietar, decurgand din lege si prezentul Regulament de ordine interioara, pe motiv ca datoriile in cauza apartin perioadei anterioare cumpararii respectivei Proprietati exclusive.

ART. 6. RESTRICTII PRIVIND FOLOSINTA SI CONSTRUCTIILE

6.1. Fiecare Proprietar are dreptul de a folosi principalele drumuri din ansamblul rezidential Hydra, proprietatea comuna din care face parte Proprietatea exclusiva detinuta in conditiile stabilite de prezentul Regulament de ordine interioara, de lege, de regulamente ale autoritatilor in drept, dar nici un Proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel incat sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt Proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul Regulament de ordine interioara. **Accesul proprietarilor si vizitatorilor in "Ansamblul Rezidential Hydra".se va face controlat in conformitate cu Planul de Paza aprobat.**

6.2. Proprietatea comuna se afla in grija tuturor Proprietarilor, care participa la intretinerea si repararea ei.

6.3. Chiriasii din Proprietatile exclusive, aferente "Ansamblului Rezidential Hydra", nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale Asociatiei de proprietari, ci trebuie sa se supuna regulilor

adoptate de Asociatia de proprietari, in masura in care acestea se aplica tuturor ocupantilor cladirii.

6.4. Proprietatea exclusiva poate folosi fi folosita de catre Proprietarul acesteia, conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriasi sau pentru musafiri. Proprietarul unui imobil proprietate individuala are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chirias sa accepte folosirea acestuia in conditiile prevazute in prezentul Regulament de ordine interioara, respectand orice reguli ori regulamente Asociatiei de proprietari.

6.5. Fiecare Proprietar/Utilizator/Achizitor ulterior va avea grija de intretinerea Proprietatii exclusive pentru a evita premisele producerii de daune celorlalti Proprietari/Utilizatori sau unor terte parti. Raspunderea pentru bunuri, dupa cum este aceasta reglementata de Codul Civil se va aplica in totalitate iar Proprietarul/Utilizatorul nu va putea invoca ne-utilizarea Proprietatii exclusive drept caz de exonerare de raspundere.

6.6. Orice instalatie suplimentara fata de cele cuprinse in cartea tehnica a constructiei pe proprietatea comuna, in favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, instalatii telefonice si altele asemenea), pe peretii exteriori ai cladirii, precum si pe peretii interiori ai spatiilor comune sau strapungerea acoperisului se poate realiza numai cu acordul asociatiei de proprietari si dupa obtinerea aprobarilor legale.

6.6. Reprezentantii Asociatiei de proprietari au dreptul sa intre intr-o Proprietate exclusiva, in baza unui preaviz de 5 zile, semnat pentru luare la cunostinta de catre Proprietar inmanat acestuia, pentru a efectua inspectii, lucrari de intretinere, reparare, renovare sau de inlocuire a partilor proprietatii comune, la care accesul se poate face numai prin acestea fara a afecta proprietatea si fara a cauza pagube. In cazul in care acest lucru se produce, costurile de readucere in starea initiala vor fi suportate de catre Asociatia de Proprietari.

6.8. Daca necesitatea de a intra in Proprietatea exclusiva, este urgenta (cazuri de calamitate: incendiu, inundatie, emanatii de gaz, scurgeri de substante chimice nocive si altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, reprezentantii Asociatiei de proprietari pot intra, indiferent daca proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

6.9. Fiecare Proprietar va respecta prevederile legale, drepturile exclusive ale Proprietarilor, drepturile convergente in cadrul co-proprietatii precum si standardele de conduita morala.

6.10. Proprietarii/Utilizatorii Proprietatilor Exclusive se bucura de toate drepturile legale. Cu toate acestea, Proprietarii/Utilizatorii vor tolera posibilele inconveniente cauzate de lucrarile de intretinere si conservare pentru Spatiile comune si pentru alte Proprietati exclusive, cu conditia ca acestea sa fie indeplinite in conformitate cu normele legale in vigoare.

6.11. Este interzisa desfasurarea de experimente (stiintifice, chimice sau fizice).

6.12. Este interzisa abandonarea de obiecte care ar putea pune in pericol viata sau integritatea Proprietarilor si utilizatorilor.

6.13. Proprietarii/Utilizatorii vor suporta in mod exclusiv costurile avand legatura cu utilizarea, pastrarea si intretinerea Proprietatii exclusive.

ART. 7. SANCTIUNI

7.1. Incalcarea prevederilor prezentului Regulament si a deciziilor ulterioare ale Comitetului Executiv cu referire la normele de aplicare a prezentului Regulament coroborate cu normele legale in vigoare atrage dupa sine raspunderea civila, materiala, disciplinara, contraventionala sau penala a persoanelor vinovate.

7.2 Nerespectarea prevederilor de la art. 2 **LUCRARI SI AMENAJARI**, alin. 1-22 se sanctioneaza cu amenda de 1000 lei la care se adauga, daca este cazul toate cheltuielile generate de remedierea pagubelor si reparatia si repunerea in starea de fapt initiala.

7.3 Nerespectarea prevederilor de la art. 3 **PARCAREA AUTOVEHICULELOR**, alin. 1-14 se sancționează cu amenda de 500 lei la care se adaugă, dacă este cazul toate cheltuielile generate de remedierea pagubelor și reparatia și repunerea în starea de fapt inițială. **Autovehiculele care nu respecta prevederile prezentului regulament de ordine interioară, NU vor mai avea acces în “Ansamblului Rezidențial Hydra” pe o perioadă limitată sau definitivă, dacă șoferii nu sunt proprietari sau chiriași cu domiciliul declarat în “Ansamblului Rezidențial Hydra”. Perioada de restricționare a accesului va fi determinată în funcție de gravitatea faptei.**

7.4. Nerespectarea prevederilor de la art. 4 **ANIMALELE DE COMPANIE**, alin. 1-6 se sancționează cu amenda de 500 lei la care se adaugă, dacă este cazul toate cheltuielile generate de remedierea pagubelor și, reparatia și repunerea în starea de fapt inițială.

7.5. Nerespectarea prevederilor de la art. 5 **CONVIETUIREA**, alin. 1-11 se sancționează cu amenda de 500 lei la care se adaugă, dacă este cazul toate cheltuielile generate de remedierea pagubelor, reparatia și repunerea în starea de fapt inițială.

7.6. Nerespectarea prevederilor de la art. 6 **RESTRICTII PRIVIND FOLOSINTA SI CONSTRUCTIILE**, alin. 1-13 se sancționează cu amenda de 500 lei la care se adaugă, dacă este cazul toate cheltuielile generate de remedierea pagubelor și, reparatia și repunerea în starea de fapt inițială.

7.7. Constatarea încălcării prevederilor menționate se va face de Asociația de Proprietari prin membrii Comitetului Executiv sau de către Administrator sau personalul Firmei de pază și Protecție sau de personalul anume desemnat de către Asociația de Proprietari în acest scop care aplică și amenda.

7.8 Stabilirea, aplicarea și contestarea prevederilor prezentului R.O.I se va face conform OG 2/2002 cu modificările și completările ulterioare.

7.9 Cheltuielile generate de remedierea pagubelor, reparatia și repunerea în starea de fapt inițială vor fi calculate și aplicate de către Asociația de Proprietari.

7.10 Sancțiunile sub formă de amenda vor fi comunicate în scris contravenientului de către administratorul “Ansamblului Rezidențial Hydra” și vor fi considerate scadente de la data comunicării lor.

7.11 Sancțiunile sub formă de amenda, indiferent de statutul celui sancționat (proprietar, chirias, rezident, vizitator), vor fi înscrise ca rubrică separată în cheltuielile de întreținere ale apartamentului de care aparține proprietarul, chiriasul, rezidentul sau vizitatorul sancționat.