



STEJARII

clubul rezidențial

REGULAMENT COMUNITAR

Adoptat la data de 1.11.2025

BUCUREȘTI, ROMÂNIA

Sectorul 1, str. Jandarmeriei nr. 14



REGULAMENT COMUNITAR al Ansamblului Rezidențial „Stejarii - Club Rezidențial”

Societatea **MASTERANGE ROMANIA S.R.L.**, în calitate de dezvoltator și proprietar majoritar al Clubului Rezidențial Stejarii („**Dezvoltatorul**”), instituie prezentul regulament comunitar („**Regulamentul**”). Toți termenii cu majuscule din prezentul Regulament vor avea înțelesul atribuit acestora prin Contract, dacă nu este specificat în mod expres altfel în cuprinsul prezentului Regulament.

Preambul

Clubul Rezidențial Stejarii este un ansamblu de locuințe colective, amplasat în zona Pădurii Băneasa, Str. Jandarmeriei nr. 14, sector 1, format din blocuri cu apartamente, spații comerciale, drumuri și alei de acces, locuri de parcare subterane și supraterane, grădini, spații verzi interioare, grădiniță pentru copii, zone de agrement și alte facilități, astfel cum este evidențiat pe harta atașată la prezentul Regulament, ca Anexa 1 - *Planul Clubului Rezidențial Stejarii și Stejarii Collection*. Rezidenții și Vizitatorii au acces pietonal și în Stejarii Collection.

Accesul auto și pietonal principal în Clubul Rezidențial Stejarii se face din str. Jandarmeriei. Accesul secundar, auto și pietonal - numai pentru Rezidenți, se face cu trecere prin proprietatea învecinată la nord. Circulația auto pe strada principală în interiorul Clubului Rezidențial Stejarii se face folosind un sistem de străzi interioare, cu circulație pe două benzi. Procedura de acces este atașată la prezentul Regulament ca Anexa 2 - *Procedura de acces („Procedura de acces”)*.

Clubul Rezidențial Stejarii precum și Stejarii Collection situat în imediata vecinătate, beneficiază de zone de agrement, care cuprind: alei pietonale, loc de joacă, amenajări peisagistice, astfel cum este detaliat în Anexa 1 precum și alte spații semnalizate ca atare în cadrul Clubului Rezidențial Stejarii și Stejarii Collection. („**Zonele de Agrement**”). În cazul accesării Zonelor de Agrement, Rezidenții și Vizitatorii au obligația de a respecta regulile suplimentare comunicate sau afișate în cadrul respectivului spațiu.

În imediata vecinătate a Clubului Rezidențial Stejarii se află Pădurea Băneasa, cu multiple zone publice de relaxare și agrement, care pot fi utilizate în mod liber atât de către Rezidenți, cât și de către persoane din afara Clubului Rezidențial Stejarii, în condițiile și cu respectarea legislației aplicabile în vigoare („**Zonele Publice Exterioare**”).

Clubul Rezidențial Stejarii poate oferi Rezidenților și Vizitatorilor și alte facilități, în parteneriat cu prestatori de servicii externi, cum ar fi, cu titlu de exemplu: magazin, cafenea, salon de înfrumusețare, centru SPA etc. („**Spațiile Comerciale**”). În cazul accesării Spațiilor Comerciale, Rezidenții și Vizitatorii au obligația de a respecta regulile suplimentare comunicate sau afișate în cadrul respectivului spațiu.

Rezidenții Clubului Rezidențial Stejarii au la dispoziție un Birou Concierge cu personal specializat în scopul de a asigura acestora și oaspeților numeroase servicii și facilități, astfel cum este detaliat în Anexa 3 – *Serviciile Concierge și alte servicii („Serviciile Concierge și alte servicii”)*

Biroul Concierge este situat la parterul Blocului cu numărul 8 și este la dispoziția Rezidenților la următoarele date de contact:

- a) număr de telefon: 0755 128 128
- b) adresa e-mail: concierge@stejariiverse.ro
- c) orar: Luni – Duminică, 08:00 - 22:00
- d) aplicație mobilă Stejarii
(„**Biroul Concierge**”)

Biroul vânzări este situat la parterul Blocului cu numărul 1 și este la dispoziția Rezidenților la următoarele date de contact:

- a) numere de telefon: 0755 128 128
- b) adrese e-mail: office@stejariiuniverse.ro
- c) orar: Luni – Vineri, 09:00 – 20:00
(„Biroul Vanzari”)

1. **OBIECTUL. SCOPUL. APLICABILITATEA**

- 1.1.** Pentru a asigura și menține gradul de confort și calitate la un standard ridicat și un grad sporit de civilizație, Dezvoltatorul a întocmit prezentul Regulament, care cuprinde norme privind conviețuirea, folosința, întreținerea, asigurarea securității, ordinea și buna funcționare a Clubului Rezidențial Stejarii, norme care sunt obligatorii pentru toți proprietarii, Locatarii (fie persoane fizice, fie persoane juridice) și Ocupanții cu orice titlu („Rezidenții”). De asemenea, Regulamentul este aplicabil și pentru membrii de familie ai Rezidenților (inclusiv copiii minori), persoane găzduite, sublocatari, comodatari, asociați, administratori, vizitatori, angajați, furnizori, prestatori de servicii, clienți, persoane aflate în tranzit, precum și orice altă persoană care utilizează sau are acces în Imobil și în Spațiile Comune, indiferent de titlul sau de durata șederii în Clubul Rezidențial Stejarii („Vizitatorii”).
- 1.2.** Regulamentul privește utilizarea (i) spațiilor aflate în folosința exclusivă: Apartamente, Spații Comerciale, Boxe, Locuri de Parcare, Grădini aferente Apartamentelor (“**Spațiile Exclusive**” sau “**Imobilul/Imobilele**”) și (ii) spațiilor aflate în folosința comună: acele părți și dependențe comune ale clădirii, inclusiv terenul pe care este edificată, spațiile verzi, caile de acces și alte asemenea, care nu sunt în proprietatea sau folosința exclusivă a unui Rezident și care sunt destinate folosirii și/sau deservirii în comun a Rezidenților, inclusiv orice instalații, echipamente sau amenajări situate în cadrul acestor spații („**Spațiile Comune**”). De asemenea, Regulamentul este aplicabil Zonelor de Agreement și Zonelor Publice Exterioare, în măsura în care pentru acestea nu au fost prevăzute reguli specifice contrare.
- 1.3.** Având în vedere evoluția în timp, schimbările iminente, experiența acumulată, solicitările Rezidenților, precum și apariția de noi problematice și identificarea unor noi nevoi de reglementare internă, Dezvoltatorul are dreptul să modifice și să actualizeze Regulamentul pe viitor, ori de câte ori este necesar, astfel încât acesta să îndeplinească cerințele actuale, să fie complet și edificator. Modificările aduse Regulamentului sunt aplicabile și opozabile Rezidenților de la data la care acestea le-au fost aduse la cunoștință. Comunicarea Regulamentului modificat se va face prin email la adresa indicată de Locatar, fără a exista obligativitatea confirmării primirii pentru a asigura validitatea comunicării. De asemenea, Regulamentul modificat va fi disponibil la Biroul Concierge pentru orice persoană îndreptățită să îl cunoască.
- 1.4.** Responsabilitatea de a informa Vizitatorii în legătură cu obligațiile prevăzute în prezentul Regulament revine în întregime Rezidenților care le-au permis accesul în Clubului Rezidențial Stejarii. Referirile la obligații aflate în sarcina Rezidenților în cuprinsul prezentului Regulament se consideră a fi și în sarcina Vizitatorilor, iar responsabilitatea pentru respectarea Regulamentului de către Vizitatori aparține în totalitate Rezidenților.
- 1.5.** Toate obligațiile prevăzute în acest Regulament sunt pe deplin aplicabile oricărui persoane care dobândesc în orice mod dreptul de proprietate, orice alt drept real sau detin un drept de folosință cu orice titlu cu privire la unul sau mai multe Imobile din Clubul Rezidențial Stejarii. Transferul în orice mod al dreptului de proprietate, altui drept real sau dreptului de folosință cu privire la un Imobil din Clubul Rezidențial Stejarii, va genera în mod obligatoriu transferul obligației de a respecta prezentul Regulament către noul proprietar, titular al dreptului real sau de folosință sau Rezident, sub sancțiunea plății unei penalități în cuantum de 100.000 Euro către Dezvoltator, dacă nu se prevede o altfel de sancțiune în contractul de vânzare sau în Contract. În cazul în care contractul prin care proprietarul sau Locatarul a dobândit Imobilul prevede o sancțiune mai mare, se aplică aceea. Niciun proprietar și/sau Locatar nu va putea pretinde niciun fel de drepturi de acces sau beneficii acordate în Clubului Rezidențial Stejarii, așa cum sunt acestea prevăzute de Regulament decât dacă și în măsura în care au semnat o declarație de acceptare a Regulamentului.

2. REGULI GENERALE

- 2.1. Fiecare Rezident poate folosi atat Spațiile Exclusive care îi revin, cat si Spațiile Comune potrivit destinației acestora, fara a aduce atingere drepturilor celorlalti Rezidenți, precum si drepturilor convergente în cadrul Spațiilor Comune. Folosirea Spațiilor Comune inclusiv a instalațiilor comune în mod abuziv, în detrimentul Proprietarilor sau al altor Rezidenți este strict interzisă și constituie Încălcare Majoră, în condițiile prezentului Regulament.
- 2.2. Fiecare Rezident înțelege și acceptă faptul că menținerea standardului de calitate în Clubul Rezidențial Stejarii constituie nu numai o obligație legala specifica unui ansamblu Rezidențial, ci si o obligatie asumata conventional, menita să preserve valoarea comercială a Clubului Rezidențial Stejarii și a fiecăruia din Imobilele ce il compun. În consecință, nerespectarea obligațiilor asumate prin acest Regulament poate genera un drept la daune-interese în favoarea Dezvoltatorului sau a proprietarilor din Clubul Rezidențial Stejarii.
- 2.3. Toti Rezidenții au obligatia de a mentine si intretine curatenia Spațiilor Comune, de a proteja si mentine aspectul interior si exterior al Clubului Rezidential Stejarii. De asemenea, fiecare Rezident are obligatia de a se îngriji de întreținerea Spațiilor Exclusive în mod constant, astfel încât: (i) să fie evitate premisele cauzării de daune celorlalte Spații Exclusive sau Spațiilor Comune precum și (ii) sa fie evitate premisele cauzării de neplăceri altor Rezidenți.
- 2.4. Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul Clubului Rezidențial Stejarii a unor substanțe chimice, materiale periculoase, inflamabile, nocive, urat mirositoare, a explozibililor sau a substanțelor poluante, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în primejdie viața, sanatatea Rezidenților sau a altor persoane, a bunurilor și/sau integritatea Clubului Rezidențial Stejarii. În orice astfel de situație Managerul va lua imediat măsurile necesare pentru înlăturarea și/sau distrugerea acestui tip de materiale, îndepărtarea și/sau distrugerea făcându-se pe cheltuiala și pe răspunderea proprietarului/Locatarului în culpă. Este interzisă (inclusiv in Spațiile Exclusive) efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice etc.).
- 2.5. Portul și/sau folosirea oricarui tip de arme albe și/sau de foc este strict interzisă în incinta Clubului Rezidențial Stejarii. În cazul în care Rezidentul este titularul unui document oficial care îi acordă dreptul de a deține arme, acestea vor fi putea fi depozitate exclusiv în Apartament și numai după obținerea aprobării scrise din partea Managerului.
- 2.6. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate.
- 2.7. Obligatia respectarii timpului de odihna. In incinta Clubului Rezidențial Stejarii nu este permis niciun deranj, în următorul interval orar: in orice zi a saptamanii între orele 13–16 și 21–09, precum si integral duminica si in zilele de sarbatori legale.
- 2.8. Pentru confortul tuturor și pentru asigurarea disponibilității neîntrerupte a lifturilor, activitățile de mutare trebuie coordonate de către Managerul Clubului Rezidențial Stejarii. Activitățile de mutare sunt permise între orele 9:00 –13:00 și 16:00 –21:00 de luni până sambata, excluzând duminicile si zilele de sărbători legale. Fiecare Rezident este responsabil cu înlăturarea gunoiiului, a ramășițelor sau a cutiilor rezultate în urma activității de mutare.
- 2.9. De asemenea, nu este permisă nicio acțiune/ inacțiune care ar putea constitui o sursă de neplăceri pentru ceilalți Rezidenți ori care interferează cu posesia/detenția liniștită și cu utilizarea corespunzătoare a Spațiilor Exclusive și Comune de către aceștia.
- 2.10. Rezidenții și Vizitatorii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrările de conservare și întreținere a Spațiilor Comune si Spațiilor Exclusive, în măsura în care acestea se realizează potrivit normelor legale incidente si / sau potrivit Regulamentului.
- 2.11. Este interzisa utilizarea unui vocabular trivial si obscen sau pe tonuri ridicate între Rezidenți si între Rezidenti, Vizitatori si personalul care deservește Clubul Rezidențial Stejarii.
- 2.12. Reglementări privind furnizorii
 - 2.12.1. Cu excepția cazului în care furnizorii de servicii sunt impuși de către autoritățile publice, Dezvoltatorul își rezervă dreptul de a indica unul sau mai mulți furnizori de servicii, selecționați pe bază concurențială, prin raportarea calității serviciilor la prețurile de piață, pentru furnizarea, către întregul Clubului Rezidențial Stejarii sau parte din acesta a oricăruia serviciu, astfel: (i)

furnizare gaze naturale; (ii) furnizare energie electrică; (iii) furnizare apă potabilă; (iv) servicii de evacuare a apelor menajere și/sau pluviale (canalizare); (v) telecomunicații (inclusiv cablu TV, telefon, internet); (vi) servicii de salubritate; (vii) servicii de grădinărit și arhitectură peisagistică; (viii) securitate, mentenanța precum și orice alte servicii de acest gen (“**Furnizorii Specializați**”). Fiecare Furnizor Specializat indicat conform prezentului articol va fi răspunzător de serviciul prestat în condițiile convenite prin contracte individuale sau colective încheiate cu fiecare proprietar/Rezident, după caz, prin Managerul Clubului Rezidențial Stejarii. Dezvoltatorul și Managerul nu vor fi ținuti răspunzători pentru serviciile prestate de către acești furnizori.

2.12.2. În măsura în care Dezvoltatorul sau Managerul nu indică un Furnizor Specializat pentru unul sau mai multe dintre serviciile de mai sus, fiecare proprietar/Rezident va fi liber să selecteze propriul său furnizor pentru Serviciul respectiv, cu condiția ca toate conductele/cablurile/instalațiile etc. aferente acestora să fie amplasate în coridoarele pentru rețelele de utilități inițiale, astfel cum sunt acestea montate, cu respectarea regulilor și legii aplicabile și cu respectarea specificațiilor tehnice și a planurilor inițiale privind utilitățile. Amplasarea necorespunzătoare a componentelor instalațiilor și rețelelor va atrage răspunderea proprietarului/Rezidentului în culpă și obligarea acestuia la ridicarea/demontarea conductelor, cablurilor, instalațiilor și a oricăror lucrări de montaj efectuate și la repararea prejudiciului cauzat.

3. DESTINAȚIA, MODIFICAREA ȘI AMENAJAREA IMOBILELOR

- 3.1. Imobilele aparținând Clubului Rezidențial Stejarii au destinația stabilită în autorizația de construire sau în Contract, orice modificare a acesteia putând fi efectuată numai cu acordul prealabil, în scris, al Dezvoltatorului/proprietarului Imobilului respectiv.
- 3.2. În vederea asigurării armoniei arhitecturale și a siguranței Clubului Rezidențial Stejarii, Rezidenții se obligă să nu instaleze, amplaseze, demonteze sau reamplaseze, inclusiv în Spațiile Exclusive, nicio construcție, perete, construcție provizorie, structură anexă, magazie, cort, instalație sau rețea de utilități, alte instalații (cum ar fi dar nelimitându-se la hidrofor, echipamente secundare de răcire), gard, piscină, jacuzzi, lucrare peisagistică etc. și, în general, să nu facă nicio modificare, adăugire sau schimbare de niciun fel a construcțiilor din cadrul Clubului Rezidențial Stejarii.
- 3.3. Nicio modificare a sistemului de instalații care ar implica oprirea furnizării de utilități pentru întreaga clădire sau pentru unul sau mai multe tronsoane sau a sistemului de instalații din exteriorul Imobilului nu poate fi realizată fără să se fi făcut o cerere în scris care să fi fost aprobată în prealabil de Managerul Clubului Rezidențial Stejarii.
- 3.4. În măsura în care Apartamentul a fost achiziționat de către o persoană juridică, locuința va fi tratată ca un activ și va putea servi ca sediu social sau punct de lucru pentru persoana juridică respectivă fără însă ca aceasta să poată desfășura în Imobil activități comerciale sau de altă natură care ar putea aduce inconveniente liniștii publice, cu excepția cazurilor în care se obține aprobarea expresă a Managerului Clubului Rezidențial Stejarii.
- 3.5. Dezvoltatorul își rezerva dreptul de a modifica destinația anumitor Imobile din Clubul Rezidențial Stejarii în imobile cu destinație nerezidențială menite să asigure spațiile necesare pentru Zonele de Agreement și Spațiile Comerciale și compatibile cu conceptul Clubului Rezidențial Stejarii. De asemenea, Dezvoltatorul va avea dreptul de a reconfigura, reamplasa, demola, dezmembra și/sau efectua orice altă lucrare similară, cu privire la unele sau toate zonele din Clubul Rezidențial Stejarii aflate în proprietatea sa, potrivit opțiunii proprii, preocupându-se totodată de diminuarea sau înlăturarea disconfortului cauzat proprietarilor și Locatarilor. Dacă evoluția viitoare impune sau dacă va considera necesar, Dezvoltatorul poate edifica orice construcție și poate efectua lucrări de amenajare și reparații cu respectarea legii și a normelor în construcții.
- 3.6. Proprietarii pot efectua în cadrul Imobilului lor lucrări de modificare și modernizare cu condiția ca acestea să nu contravină: reglementarilor legale în vigoare, esteticii exterioare și interioare a blocului, siguranței și structurii de rezistență, proiectului inițial al clădirii, să nu deterioreze sau să afecteze instalațiile clădirii, Spațiile Exclusive sau Comune și să nu încalce drepturile de folosință ale celorlalți Rezidenți. Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Proprietarii sau Locatarii cu acordul proprietarilor

vor reamenaja Imobilele doar în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente, atunci când este cazul și doar cu acordul prealabil al Managerului Clubului Rezidențial Stejarii.

- 3.7. Rezidenții se obligă ca toate lucrările de reparații și/sau întreținere a Imobilelor din cadrul Clubului Rezidențial Stejarii să fie executate de către Furnizori Specializați, doar după obținerea acordului scris prealabil al Managerului Clubului Rezidențial Stejarii cu privire la execuție. În cazul Proprietarilor, dacă lucrările de reparații și/sau întreținere afectează Spațiile Comune sau terenul, atunci, pe lângă condițiile menționate la acest paragraf lucrările se vor executa și cu acordul celorlalți proprietari învecinați.
- 3.8. Imobilele și componentele lor trebuie întreținute de către Rezidenți de o asemenea manieră încât acestea să nu deranjeze prin aspectul exterior, zgomot, condiții sanitare precare sau scurgeri de apă dintr-un Imobil în altele sau în Spațiile Comune. Pagubele produse asupra altor Imobile și asupra Spațiilor Comune din cauza neglijenței unui Rezident cad în responsabilitatea respectivului Rezident.
- 3.9. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune ori Spațiilor Exclusive ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în condițiile acestui capitol, va fi imputat Rezidentului care a solicitat execuția respectivelor lucrări, chiar dacă acestea au fost efectuate în baza unei autorizații de construire. În cazul în care oricare dintre lucrările executate într-o anumită zonă generează cheltuieli sporite de reparații, întreținere sau securitate pentru oricare dintre Spațiile Comune și/sau Spațiile Exclusive, Proprietarii/Locatarii care beneficiază direct de executarea lucrărilor vor fi unici răspunzători pentru astfel de cheltuieli sporite. În funcție de situație, Cheltuielile pot include și aducerea Spațiului la starea inițială.
- 3.10. Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care Imobilul, Blocul sau Spațiile Comune ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare și întreținere se vor efectua numai între orele 9:00 –13:00 și 16:00 –21:00 și numai de luni până sâmbătă, excluzând duminica și sărbătorile legale, în măsura în care acestea implică un nivel de zgomot ce i-ar putea deranja pe ceilalți Rezidenți.
- 3.11. Orice lucrări și durata estimată vor fi anunțate Managerului pentru ca acesta să le poată supraveghea și să poată lua măsuri de protecție a Clubului Rezidențial Stejarii și a Rezidenților în cazul în care este necesar.
- 3.12. Rezidenții se declară de acord cu interdicțiile de modificare a construcțiilor și amenajărilor, autorizând în acest sens Managerul Clubului pentru aplicarea sancțiunilor prevăzute în prezentul Regulament.

4. **REGULI PRIVIND CIRCULAȚIA ȘI LOCURILE DE PARCARE**

Circulația

- 4.1. Clubul Rezidențial Stejarii cuprinde următoarele zone de circulație pietonală și auto, aparținând Spațiilor Comune și marcate prin indicatoare:
 - a. zonă pietonală - perimetrul marcat atât la intrare cât și la ieșire cu indicatorul „zonă pietonală” care cuprinde una sau mai multe alei rezervate circulației pietonilor, unde accesul cu autovehicule este permis numai pentru persoanele care nu au acces auto prin altă modalitate (riverani); accesul auto este supus unor reguli de circulație de maxim 5 km/h, pietonii au prioritate, iar autovehiculele sunt obligate să oprească la trecerea acestora și să înainteze numai în condițiile în care nu stânjenesc pietonii.
 - b. zonă rezidențială - perimetrul integral al Clubului Rezidențial Stejarii, unde se aplică reguli speciale de circulație, având intrările și ieșirile semnalizate în conformitate cu prevederile legale.
 - c. zona drumului privat exterior - cuprinde calea de acces cuprinsă între strada Jandarmeriei și bariera de acces în Clubul Rezidențial Stejarii și unde se aplică regulile de circulație pe drumurile publice, cu excepția limitei de viteză stabilite la 15 km/h;
 - d. zona proprietarului învecinat la nord – cuprinde porțiunea pentru care există drept de trecere în favoarea Rezidenților, de la drumul public la poarta de acces în Clubul Rezidențial Stejarii.
- 4.2. În cadrul Clubului Rezidențial Stejarii sunt aplicabile următoarele restricții de viteză, monitorizate prin sistem RADAR:
 - a. viteza maximă admisă autovehiculelor/vehiculelor (inclusiv biciclete, trotinete și alte asemenea) pe drumul privat dintre str. Jandarmeriei și bariera de acces este de 10 km/h;

- b. viteza maximă admisă autovehiculelor/vehiculelor în incinta Clubului Rezidențial Stejarii este de 10 km/h;
 - c. în zonele pietonale viteza maximă admisă autovehiculelor/vehiculelor (inclusiv biciclete, trotinete și alte asemenea) este de 5 km/h.
- 4.3.** Circulația autovehiculelor, trotinetelor, bicicletelor etc, inclusiv cea pietonală în incinta Clubului Rezidențial Stejarii se face cu respectarea indicatoarele de circulație/direcționare amplasate, care se completează în mod corespunzător cu regulile de circulație aplicabile pe drumurile publice.
- 4.4.** În perimetrul Clubului Rezidențial Stejarii se acordă limitat permisiunea de acces și parcare în timpul zilei pentru autovehicule comerciale, recreative, a rulotelor și a oricărui tip de vehicule, altele decât autoturismele. Accesul pe timpul nopții este strict interzis. Sunt interzise accesul, circulația și parcare a unor ansambluri de vehicule (rulote, remorci, etc.), vehiculelor motorizate sau motoretelor / motocicletelor, cu excepția cazului în care se va obține în prealabil aprobarea scrisă a Managerului (aprobare care poate fi retrasă oricând) și care poate fi acordată numai pentru anumite zone și cu restricții de timp. Chiar și în acest caz, accesul va putea fi acordat numai dacă respectivele vehicule nu fac zgomot excesiv sau, dacă este cazul, vor fi echipate cu amortizor de zgomot corespunzător, astfel încât circulația acestora să nu deranjeze în mod nerezonabil Rezidenții.
- 4.5.** Este interzis accesul vehiculelor/autovehiculelor care nu întrunesc normele legale în vigoare privind emisia de noxe și zgomot. La cererea Managerului Clubului Rezidențial Stejarii, Rezidentul va prezenta un document eliberat de Registrul Auto Român (sau autoritatea competentă) care să ateste că autovehiculul respectă normele privind emisiile poluante, în caz contrar accesul autovehiculului în cadrul Clubului Rezidențial Stejarii va fi restricționat.
- 4.6.** Autovehiculele dotate cu instalație GPL (Gaz petrolier lichefiat), autovehiculele suspendate pe senile sau talpi de alunecare, bărcile și alte autovehicule cu mase sau gabarite mari sau care transporta marfuri sau produse periculoase, căruțele, atelajele cu tracțiune animală, autovehiculele neînmatriculate sau care prezintă defecțiuni sau emisii poluante nu au acces în Clubul Rezidențial Stejarii și nu pot fi parcate pe locurile de parcare.
- 4.7.** Este interzis accesul în cadrul Clubului Rezidențial Stejarii a autovehiculelor cu o masă totală maximă autorizată mai mare de 3,5 tone. În cazuri excepționale (mutări mobilier), Managerul poate permite accesul mijlocului de transport necesar care depășește masa totală de 3,5 tone, solicitantul urmând a respecta indicațiile referitoare la accesul acestuia (cale de acces, ore de staționare).
- 4.8.** Repararea, întreținerea, alimentarea cu combustibil sunt strict interzise în parcare subterană sau oriunde în interiorul Clubului Rezidențial Stejarii. De asemenea, este strict interzisă spălarea autovehiculelor în parcare subterană sau oriunde în interiorul Clubului Rezidențial Stejarii cu excepția cazului în care Dezvoltatorul va decide organizarea unui spațiu special amenajat și autorizat în acest scop.
- 4.9.** Este de asemenea interzisă orice activitate care poate pune în pericol viața, integritatea bunurilor și sănătatea persoanelor prezente în incintă.
- 4.10.** Îndrumarea, supravegherea și controlul respectării normelor și regulilor de circulație se fac de către Managerul Clubului Rezidențial Stejarii.

Locurile de parcare

- 4.11.** Rezidenții pot parca autoturismele în aria Clubului Rezidențial Stejarii, în spațiile special amenajate și alocate, iar Vizitatorii anunțați vor parca pe locurile destinate Vizitatorilor. Această restricție nu se referă la parcare temporară a autovehiculelor comerciale care efectuează livrări la sau de la orice Locuință/Imobil, ori care sunt utilizate pentru prestări de servicii de către furnizori, conform Procedurii de Acces.
- 4.12.** Rezidenții vor parca autovehiculele exclusiv pe locurile de parcare alocate conform Contractului.
- 4.13.** Deplasarea autovehiculelor spre locurile de parcare se va face exclusiv prin căile de acces, iar conducătorii auto vor evita, în exercitarea acestui drept, să aducă atingere sau să prejudicieze în vreun fel dreptul celorlalte persoane de a utiliza în mod liber locurile de parcare alocate conform Contractului, prin blocarea căilor și/sau rampelor de acces sau a intrărilor în/spre locurile de parcare. Este interzisă, de asemenea, amplasarea garajelor închise de orice natură pe locurile de parcare din exterior (supraterane) sau parcare pe trotuare, borduri, spații verzi sau oriunde în afara locurilor de parcare, respectând regulile aplicabile.

- 4.14. Este interzisă staționarea autovehiculelor, inclusiv bicicletelor, trotinetelor etc. pe căile de acces sau în oricare alt Spațiu Comun, precum și pe locurile de parcare deținute de alți Rezidenți sau pe locurile de parcare alocate Vizitatorilor.
- 4.15. Vizitatorii sau persoanele care efectuează livrări vor parca pe locurile special amenajate pentru Vizitatori, în funcție de disponibilitate, sau pe locurile de parcare ale Rezidentului respectiv. Staționarea pe locurile pentru vizitatori este limitată la maxim 2 zile (48 de ore).
- 4.16. Nu este permisă staționarea cu motorul pornit a niciunui autovehicul în parcare subterană, iar în exterior, staționarea cu motorul pornit este permisă pentru o perioadă de maximum 5 minute.

5. SPAȚIILE COMUNE. DESTINAȚIE ȘI UTILIZARE.

- 5.1. Spațiile Comune, astfel cum acestea sunt definite în clauza 1.2 din prezentul Regulament, sunt destinate folosirii și/sau deservirii în comun a Rezidenților.
- 5.2. Fiecare Rezident poate folosi, în condițiile legii și prezentului Regulament, Spațiile Comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți Rezidenți, să contravină legii sau să pună în pericol siguranța, integritatea sau imaginea Clubului Rezidențial Stejarii sau a persoanelor din Clubul Rezidențial Stejarii.
- 5.3. Cu privire la Spațiile Comune, Rezidenții au obligația:
- de a păstra curățenia și regulile de igienă, astfel încât să nu creeze disconfort celorlalți Rezidenți;
 - de a proteja mediul;
 - de a se abține de la orice act sau fapt care ar putea tulbura liniștea și siguranța celorlalți Rezidenți sau care ar putea aduce orice fel de prejudicii sau neplăceri celorlalți Rezidenți;
 - de a proteja și menține aspectul și integritatea Spațiilor Comune la același standard de calitate, fără a modifica, distruge sau interveni în orice altă formă asupra obiectelor, dotărilor, arhitecturii peisagistice, mobilierului urban, etc. ;
 - de a utiliza instalațiile comune numai conform destinației acestora, cu bună-credință și cu respectarea drepturilor celorlalți Rezidenți.
- 5.4. Este interzisă:
- depozitarea, instalarea sau abandonarea oricăror obiecte (inclusiv a oricăror deșeuri) pe Spațiile Comune, deoarece prin acest fapt se împiedică utilizarea normală atât a Spațiilor Exclusive, cât și a Spațiilor Comune și se aduce atingere drepturilor celorlalți Rezidenți;
 - blocarea sau obturarea căilor de acces, de evacuare în Clubul Rezidențial Stejarii cu materiale sau obiecte care reduc lățimea și înălțimea precum și libera circulație la parametrii la care au fost proiectate și realizate;
 - Respectarea obligațiilor prevazute la pct. (a) și (b) de mai sus este necesară și pentru asigurarea condițiilor de evacuare și salvare în caz de incendiu.
 - desfășurarea în Spațiile Comune de activități generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură și/sau la tulburarea liniștii celorlalți Rezidenți;
 - lăsarea deschisă a ușilor exterioare de la Apartamente în scopul aerisirii și evacuării mirosurilor neplăcute și persistente (prăjeli, vopsitorie etc.) pe casa scării;
 - fumatul în Spațiile Comune din interiorul clădirii, inclusiv subsolului;
 - tăierea, distrugerea, degradarea, ruperea sau scoaterea din rădăcini a florilor, plantelor, arborilor, puieților sau lăstarilor, precum și însușirea celor rupte sau doborâte de fenomene naturale sau de mâna omului.
- 5.5. Bunurile personale nu vor fi lăsate pe timpul nopții și/sau pe timpul zilei în afara Spațiilor Exclusive. Această prevedere se referă, fără a se limita însă, la obiecte precum: biciclete, trotinete, cărucioare de copii, piese de mobilier, sacoșe, saci cu deșeuri menajere, cartoane, PET-uri și orice alte obiecte a căror depozitare neadecvată ar împiedica folosința corespunzătoare a Spațiilor Comune sau ar afecta estetica Clubului Rezidențial Stejarii. Pentru claritate, bunurile materiale vor fi obligatoriu depozitate în Boxă (cu respectarea regulilor aplicabile utilizării Boxelor) ori Apartament. Locul de parcare este destinat numai autovehiculelor/motocicletelor/bicicletelor. În cazul nerespectării regulilor sus-menționate, după notificarea prealabilă a Rezidentului, dacă acesta continuă să lase bunurile pe Spațiile Comune/ parcare, Managerul își rezervă dreptul de a depozita astfel de bunuri într-un spațiu special amenajat în acest sens

pe costul Rezidentului responsabil, informand Rezidentul despre asta, si fara ca Managerul sa aiba vreo responsabilitate in ceea ce priveste starea bunurilor respective.

- 5.6. În incinta Clubului Rezidențial Stejarii este interzisă organizarea de petreceri private în Spațiile Comune. Orice petrecere privata va fi organizată strict in Spațiile Exclusive cu aprobarea Rezidenților cu care se învecinează organizatorul (pe orizontală și verticală) și se va desfășura astfel încât să nu deranjeze în niciun fel liniștea și siguranța acestora sau in orele destinate timpului de odihna. In Spațiile Comune se pot organiza de catre Manager exclusiv evenimente adresate tuturor Rezidenților si care vor fi anuntate din timp.
- 5.7. Pe întreg perimetrul Clubului Rezidențial Stejarii este interzisă organizarea sau desfășurarea de activități de propagandă politică, xenofobie, prozelitism religios sau de altă natură.
- 5.8. Dacă Rezidentul sau orice alta persoana de care acesta este responsabil provoacă daune Spațiilor Comune, respectivul Rezident are obligația să repare toate stricăciunile sau să suporte toate cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii. Raporturile juridice stabilite între proprietarul unui Imobil din Clubul Rezidențial Stejarii si chirasii sai sau ocupantii cu orice titlu ai Imobilului, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriasii sau ocupantii cu orice titlu ai Imobilului detinut de acesta nu absolvă proprietarul de obligațiile sale prevazute in prezentul Regulament sau in lege cu privire la Spațiile Comune față de restul proprietarilor din Clubul Rezidențial Stejarii.
- 5.9. Este interzisa edificarea oricaror constructii sau amenajari, chiar si provizorii sau a oricaror imbunatatiri /amenajari cu privire la orice Imobil sau la Spațiile Comune in cadrul Clubului Rezidențial Stejarii, fara acordul prealabil scris al Dezvoltatorului. De asemenea, nu vor putea fi edificate sau amenajate imprejurimi sau garduri (cu privire la gradini, portiuni de teren sau terase) cu exceptia celor existente prevazute in arhitectura Clubului Rezidențial Stejarii.
- 5.10. Spațiile Comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala Rezidenților prin intermediul serviciilor specializate contractate prin Furnizori Specializați de către Manager.
- 5.11. Rezidenții vor contribui la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a Spațiilor Comune și vor permite accesul persoanelor autorizate și însoțite de reprezentanții Managerului pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile si echipamentele comune, indiferent daca acestea se regasesc in Spațiile Comune sau in Spațiile Exclusive.
- 5.12. În baza unui preaviz motivat scris de 3 zile, respectiv imediat, în cazurile de urgență, emis de Manager, Rezidenții au obligatia de a permite accesul Managerului si persoanelor calificate în cadrul Spatiului Exclusiv atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare sau sa se inlocuiasca elemente din Spațiile Comune la care se poate avea acces numai din respectivul Imobil.
- 5.13. Fiecare Rezident este obligat sa respecte toate exigențele reglementărilor pentru protecția la incendiu, precum si instructiunile de prevenire a incendiilor si evacuare in caz de urgenta.
- 5.14. Reguli aplicabile Zonelor de Acord:
 - a. RESPECTAȚI NATURA ȘI PĂDUREA. Circulați doar pe alei și în zonele special amenajate pentru circulație. Nu distrugeți vegetația, nu rupeți plante sau crengi și nu scrijeliți / decojiți arborii.
 - b. PĂSTRAȚI CURĂȚENIA. Pentru deșeuri există spații special amenajate. Folosirea sau abandonarea oricărui obiect contondent sau casant (ex: sticle, cuțite, etc.) poate provoca răni sau accidente celorlalte persoane.
 - c. FUMATUL ȘI FOCUL DESCHIS SUNT INTERZISE. Nu faceți focul, nu aprindeți brichete sau chibrituri, nu folosiți substanțe cu autoaprindere.
 - d. PROTEJAȚI INSTALAȚIILE ELECTRICE. Nu atingeți panourile, cablurile și firele, chiar căzute la pământ. Pericol de moarte!
 - e. PROTEJAȚI TOATE BUNURILE DIN DOTARE. Este interzisă distrugerea sau degradarea echipamentelor, instalațiilor, panourilor informative, indicatoarelor rutiere, amenajărilor, semnelor de marcaj, leagănelor sau a celorlalte bunuri. Acestea sunt instalate și destinate protecției și confortului dumneavoastră.
 - f. RESPECTAȚI DREPTURILE CELORLALTE PERSOANE. Sunt interzise: filmarea, fotografierea, captura video și/sau audio, realizarea de reportaje și interviuri, fără acordul scris al Proprietarului zonei prin Managerul Clubului Rezidențial și al persoanei în cauză, vizate.
 - g. Este interzisă pătrunderea în pădure cu arme de orice tip sau calibru (inclusiv pentru deținătorii de permise).

- h. Este interzis consumul de alcool, substanțe psihotrope, halocinogene, periculoase.
- i. Este interzis accesul în pădure al autovehiculelor.
- j. Este interzis comportamentul necivilizat sau agresiv (fizic sau verbal), față de orice persoane.
- k. Sunt interzise: organizarea de picnicuri, adunări publice, camparea, activitățile care pot perturba ordinea și liniștea publică, folosirea oricăror aparate sau instrumente de redare și/sau amplificare a sunetului, aparate de preluare sau redare audio sau imagini.
- l. Accesul copiilor între 0 și 16 ani în pădure este permis doar în compania unui adult responsabil cu supravegherea acestora.
- m. Este permis accesul cu animale de companie doar în spațiul special amenajat, sub stricta și permanenta supraveghere a proprietarilor sau a persoanei însoțitoare. Proprietarii animalelor au obligația menținerii curățeniei. Animalele de companie vor avea obligatoriu botniță (câini) și vor fi ținute în lesă.
- n. În pădurea-parc sunt amplasate toalete. Vă rugăm să le folosiți în mod civilizat.
- o. Leagănele destinate copiilor nu pot fi murdărite, mâzgălite sau deteriorate/distruse.
- p. Încălcarea acestor reguli de conduită atrage răspunderea persoanei vinovate și sancționarea conform Regulamentului, Contractului și legii civile sau penale.

6. SPAȚIILE EXCLUSIVE

- 6.1.** Proprietarii și Rezidenții sunt obligați să mențină Spațiile Exclusive în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială, cu excepția acelor părți din acestea care urmează a fi întreținute sub supravegherea și prin grija Managerului Clubului Rezidențial, contra cost. De asemenea, proprietarii și Rezidenții au obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a Spațiilor Exclusive, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala lor, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună și să nu aducă prejudicii celorlalți Rezidenți din Clubul Rezidențial Stejarii.
- 6.2.** Proprietarii și Rezidenții vor fi responsabili integral de întreținerea / repararea / înlocuirea oricăror părți exterioare aferente proprietății sale și/sau Imobilului deținut în folosință, cum ar fi: pereți exteriori, ferestre, stori exteriori, uși glisante de sticlă sau uși exterioare ale Imobilului. Reparațiile și/sau înlocuirile se vor face respectând aceleași caracteristici arhitecturale și aceeași calitate cu cele inițiale sau cu cele indicate ori aprobate de Manager, incluzând, dar fără a se limita la culoare, material etc. și se vor executa de către Manager prin Furnizori Specializați, pe cheltuiala Locatarilor și/sau Proprietarilor, după caz.
- 6.3.** Raporturile juridice stabilite între proprietarul unui Imobil din Clubul Rezidențial Stejarii și chirasii săi sau ocupanții cu orice titlu ai Imobilului, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriasi sau ocupanți nu absolvă proprietarul de obligațiile sale prevăzute în prezentul Regulament sau în lege cu privire la Spațiile Exclusive față de restul proprietarilor din Clubul Rezidențial Stejarii.
- 6.4.** Rezidenții au obligația să permită accesul în Spațiile Exclusive Managerului și persoanelor calificate pentru realizarea lucrărilor de construcții sau reparații, după caz. Cu excepția situațiilor de urgență, Managerul va transmite Rezidenților cu cel puțin 3 (trei) zile înainte, un preaviz scris în legătură cu accesul în Spațiile Exclusive ale Rezidenților. Accesarea neautorizată a Spațiilor Exclusive de către Rezidenți/Vizitatori sau de către orice persoane care nu dețin un titlu valabil privind respectivul Imobil este strict interzisă.
- 6.5.** Managerul Clubului Rezidențial Stejarii are dreptul să intervină pentru sistarea imediată a alimentării cu apă a oricărui Apartament, în cazul oricărui tip de inundație (inundație în Apartament sau din terasa/balcon) până la remedierea situației.
- 6.6.** Rezidenții au obligația respectării normelor pentru protecția la incendii în Spațiile Exclusive. Astfel sunt interzise Rezidenților:
- a. intervenția neautorizată asupra instalațiilor de utilități;
 - b. utilizarea focului deschis în incinta Clubului Rezidențial Stejarii;
 - c. utilizarea aparatelor electrice, a cablurilor electrice, prizelor, intrerupătoarelor, echipamentelor de iluminat sau a altor echipamente electrice cu defectiuni sau improvizații;
 - d. suprasolicitarea rețelei electrice;

- e. nesupravegherea aparatelor electrice aflate sub tensiune cum sunt: fiarele/statiile de calcat, resou, radiator, calorifer electric etc.;
 - f. pastrarea substantelor/obiectelor inflamabile cum sunt brichetele lângă surse de foc sau caldura sau in locuri unde au acces copiii.
- 6.7.** Rezidenții Imobilelor care cuprind spații cu destinația de grădină, nu au dreptul sa sape, sa planteze sau sa faca orice tip de lucrare in subteran deoarece sub acele gradini se afla subsolul cladirii si hidroizolatia. De asemenea, acestor Rezidenți le revine obligatia de a permite accesul echipelor desemnate de catre Manager, pe baza unei instiintari prealabile de minim 2 (doua) zile lucratoare, pentru asigurarea mentenantei jardiniereleor, gazonului si plantelor ornamentale din incinta gradinilor. In caz contrar, Rezidenții poarta intreaga raspundere pentru degradarea cauzata de ingrijirea necorespunzatoare a gradinilor, urmand a suporta costurile aferente remedierii/inlocuirii jardiniereleor, gazonului si plantelor ornamentale.
- 6.8.** Rezidenții vor întreține pe cheltuiala proprie orice alee de acces proprie, curte interioară, intrare, terasă sau balcon care deservește Imobilul, orice gard aferent gradinii/aleii proprii ori care deservește în mod exclusiv Imobilul său, toate amenajările peisagistice și îmbunătățirile aferente fiecăruia, pereții exteriori ai Imobilului, pereții exteriori ai terasei sau balconului (care vor fi vopsite și întreținute în aceeași culoare cu cea inițială), orice amenajare, orice țevi, aspersoare, drenaje aferente, precum și dotările și accesoriile acestora, inclusiv iluminatul exterior al Imobilului. Deținătorii de terenuri exclusive nu vor putea planta, tăia, replanta sau efectua alte amenajări peisagistice ori arhitecturale pe acesta, fiind obligați să-l întrețină în același tablou peisagistic arhitectural. Orice modificare se va putea face doar cu acordul scris al Dezvoltatorului, dat prin Managerul Clubului Rezidențial Stejarii. Acordul poate fi refuzat dacă schimbările sunt de natură a prejudicia arhitectura zonală și ambianța ori dacă sunt prea stânjenitoare pentru ceilalți proprietari și/sau Rezidenți ori dacă necesită efectuarea unor modificări sau săpături. Proprietarul/Locatarul va menține același regim de înălțime al plantelor, gardurilor verzi, arborilor și arbuștilor sau copacilor. Prevederile prezentului paragraf se aplica in mod corespunzator in privinta jardiniereleor aflate la etajele superioare ale Imobilului.
- 6.9.** Este interzisă amplasarea pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori ai Imobilelor a unor obiecte care depășesc limita peretelui Imobilului. De asemenea, este interzisă aplicarea pe geamuri sau în proximitatea acestora, în interior, dar vizibile la exterior, a diferitelor obiecte, precum instalații luminoase de orice fel, ornamente, pom de iarnă, simboluri, drapele etc.; aceeași interdicție se aplică și în cazul balcoanelor/teraselor. Este interzisă inchiderea cu orice tip de material a balcoanelor/teraselor.
- 6.10.** Partea exterioră a ferestrelor și ușilor din exteriorul Imobilelor sunt părți de proprietate exclusivă cu impact semnificativ asupra întregului ansamblu, deci aspectul și îngrijirea acestora sunt de interes comun. Amenajările ferestrelor Imobilului sunt permise doar în interior și vor consta în draperii, jaluzele sau alte acoperiri care se incadreaza armonios in arhitectura Clubului Rezidential Stejarii. Este obligația fiecărui Rezident să curețe ferestrele și să facă orice reparație este necesară, fie că este vorba despre geamuri, mecanismul de închidere și balamalele ușilor sau ferestrelor sau sistemul de încuiere a ușilor. Elementele estetice și tehnice originale ale ferestrelor și ușilor vizibile din exteriorul clădirii nu pot fi înlocuite decât cu aprobarea prealabilă a Managerului Clubului Rezidențial Stejarii. Managerul Clubului Rezidențial Stejarii va putea solicita proprietarului să înlocuiască unele sau toate ușile și ferestrele exterioare, din motive tehnice, de conservare a energiei sau alte motive care impun această înlocuire, iar proprietarul este obligat să se conformeze într-un termen rezonabil, termen care în niciun caz nu va fi mai mare de 30 de zile.
- 6.11.** Ca și în cazul ferestrelor și ușilor exterioare, balcoanele și terasele sunt părți de proprietate cu impact semnificativ asupra întregului ansamblu, deci aspectul și îngrijirea acestora sunt de interes comun. Este permisă amplasarea în balcoane și pe terase a mobilierului care se incadreaza armonios in arhitectura Clubului Rezidential Stejarii. Amplasarea de flori sau alte plante pe terase se poate face în ghivece potrivite, iar udarea și îngrijirea acestora se poate face cu respectarea tuturor măsurilor necesare evitării totale a scurgerii apei sau căderii resturilor de plante (ex. frunze sau flori uscate) în afara Spațiilor Exclusive. Terasese vor fi curățate astfel încât să nu fie generate inundații sau orice fel de prelingerii de apă sau alte lichide la etajele inferioare sau pe Spațiile Comune. Este interzisă utilizarea grill-urilor sau grătarelor pe terase/balcoane sau in gradini.
- 6.12.** Este interzisă depozitarea în balcoane, pe terase sau in gradini a obiectelor care pot afecta fațada. În această categorie sunt incluse cutiile, mobila (alta decât cea destinată acestor spații), biciclete și jucării,

unelte și altfel asemenea obiecte care, prin caracteristicile lor, sunt de natura sa afecteze estetica Clubului Rezidențial Stejarii. Terasele, balcoanele și grădinile nu vor fi utilizate pentru uscarea rufelor sau aerisirea obiectelor de uz personal, a pilotelor, plapumilor, covoarelor sau altor asemenea.

- 6.13.** Se interzice folosirea/montarea oricăror afișe, panouri publicitare, alte elemente și/sau inscripționări expuse pe ferestrele, terasa, balcon, usa Imobilului său, ori pe pereții exteriori ai acestora, pe Spațiile Exclusive sau Comune, cu excepția situației în care montarea s-a făcut cu aprobarea scrisă prealabilă a Managerului Clubului Rezidențial Stejarii, aprobare ce poate fi revocată oricând.
- 6.14.** Se interzice montarea de aparate de aer condiționat sau alte instalații de răcire/incalzire aer pe fereastră, pe terasa, în grădina sau pe fațada blocului. De asemenea, se interzice montarea de camere video, microfoane, antene de orice fel pentru radio, televiziune, telefon, internet, în exteriorul Blocului. Amplasarea/instalarea oricăror echipamente private (inclusiv prelungitoare, adaptoare sau alte asemenea) în Spațiile Comune precum și orice extensii din Spațiile Private în Spațiile Comune va necesita aprobarea prealabilă scrisă și expresă a Managerului Clubului Rezidențial Stejarii.
- 6.15.** Balcoanele și terasele nu pot fi modificate în niciun fel. Este interzisă montarea/amplasarea de gratare, plite pentru gatit, uscatoare de rufe, alte asemenea. Modificarea aspectului fațadei se face numai în mod unitar pe întreg Clubul Rezidențial Stejarii, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii de către arhitecți cu drept de semnătură și cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- 6.16.** Toate cheltuielile aferente Spațiilor Exclusive vor fi în sarcina exclusivă a Proprietarilor/Locatarilor care le dețin. Furnizarea Serviciilor din Anexa 3 se va face direct, prin Managerul Clubului - Serviciul Concierge sau prin Furnizori Specializați agreeți în prealabil de Managerul Clubului.
- 6.17.** În situația în care Rezidenții doresc ca întreținerea Spațiilor Exclusive să fie făcută prin intermediul personalului propriu este necesară o împuternicire scrisă din partea Dezvoltatorului prin Managerul Clubului Rezidențial Stejarii. Răspunderea Proprietarilor/Locatarilor nu poate fi eliminată sau diminuată, orice cheltuieli efectuate la cererea persoanelor împuternicite fiind incluse în Cheltuielile Exclusive. În lipsa unei împuterniciri speciale, scrise, solicitările personalului nu pot fi luate în considerare.
- 6.18.** Rezidenții vor păstra Spațiile Exclusive în starea în care au fost primite. Nu este permisă modificarea, compartimentarea, recompartimentarea sau instalarea de echipamente de joacă pentru copii în Spațiile Exclusive.

6.19. Reguli aplicabile Boxelor

- 6.19.1. Boxele de depozitare sunt destinate exclusiv păstrării bunurilor personale care nu necesită condiții speciale de conservare și care nu prezintă risc de deteriorare sau pericol pentru ceilalți Locatari ori pentru imobil.
- 6.19.2. Este strict interzisă depozitarea în boxe a obiectelor de valoare ridicată (ex. bijuterii, ceasuri de lux, tablouri, sculpturi, statui, statuete și alte bunuri de colecție, echipamente electronice costisitoare), documentelor importante (ex. acte de identitate, contracte, titluri de proprietate și alte asemenea), sumelor de bani sau altor bunuri care necesită protecție suplimentară.
- 6.19.3. Este strict interzisă depozitarea în boxe a lichidelor inflamabile, materialelor explozive, gazelor sub presiune, substanțelor cu pericol de autoaprindere, substanțelor incompatibile, sau a oricărei alte substanțe clasificate potrivit legii ca fiind periculoasă.
- 6.19.4. Nu este permisă depozitarea bunurilor care necesită condiții speciale de temperatură, umiditate sau lumină (ex. sticle de vin, produse alimentare, obiecte de artă, haine scumpe, blănuri, încălțăminte etc.).
- 6.19.5. Fiecare utilizator este obligat să-și amenajeze boxa de depozitare în mod corespunzător, prin instalarea de rafturi sau alte sisteme de organizare care să asigure depozitarea în condiții de siguranță și ordine.
- 6.19.6. Este interzisă depozitarea haotică sau aglomerarea boxei într-un mod care poate împiedica accesul, poate provoca deteriorări ale bunurilor sau poate reprezenta un pericol pentru siguranță (ex. risc de incendiu sau prăbușirea obiectelor).
- 6.19.7. Fiecare utilizator este pe deplin responsabil pentru bunurile depozitate în boxa proprie, asumându-și riscurile legate de deteriorare, furt, incendiu, inundatie sau alte evenimente.

Dezvoltatorul și Managerul nu răspund pentru eventualele pierderi sau daune suferite ca urmare a nerespectării prevederilor de mai sus.

6.19.8. Este strict interzisă utilizarea aparatelor electrice nesupravegheate în unitățile de depozitare, cum ar fi frigidere, congelatoare, radiouri sau alte aparate electronice sau electrocasnice similare.

6.19.9. Este strict interzisă utilizarea instalațiilor electrice din unitățile de depozitare pentru încărcarea mașinilor electrice.

7. COSTURI AFERENTE IMOBILULUI

7.1. Costurile legate de Spațiile Exclusive și de Spațiile Comune, datorate de fiecare proprietar/Locatar în legătura cu Imobilul sunt detaliate în Contract și includ:

- i. Costurile exclusive
- ii. Costurile aferente Spațiilor Comune
- iii. Costurile de administrare
- iv. Costurile cu reparațiile Locative
- v. Costurile cu solicitările suplimentare ale Locatarului și Ocupanților
- vi. Costuri cu reparațiile

8. MANAGERUL CLUBULUI REZIDENȚIAL STEJARII

8.1. Clubul Rezidențial Stejarii este administrat de un manager desemnat de Dezvoltator. La data adoptării prezentului Regulament, Managerul Clubului Rezidențial Stejarii este Stejarii Universe S.R.L. ("Managerul").

8.2. Managerul are, printre altele, următoarele atribuții:

- i. calculează, repartizează și facturează cheltuielile aferente Spațiilor Comune pe fiecare Imobil, precum și cheltuielile aferente Spațiilor Exclusive și le comunica Rezidenților;
- ii. coordonează și supraveghează lucrările de întreținere și reparații a Spațiilor Comune, precum și cele din Spațiile Exclusive, după caz;
- iii. supraveghează modul în care Regulamentul este respectat de către toți Rezidenții, precum și de orice persoane au acces în Clubul Rezidențial Stejarii;
- iv. asigură respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea Spațiilor Comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare;
- v. depune toate diligențele în vederea întreținerii Zonelor Publice Exterioare, dacă este cazul, și Spațiilor Comune, ia măsuri rezonabile din punct de vedere comercial pentru a asigura activitatea de întreținere și reparare a acestora în măsura permisă de lege și cu condiția obținerii tuturor autorizațiilor necesare, inclusiv colectarea sumelor de bani necesare efectuării respectivelor lucrări, de la proprietari/Locatari;
- vi. gestionează, administrează și controlează Biroului Concierge, serviciile de pază și securitate și cele privind buna funcționare a întregului Club Rezidențial Stejarii;
- vii. transmite prin intermediul Biroului Concierge toate comunicările și notificările către Rezidenți;
- viii. aplică sancțiunile de nerespectare prevăzute în cuprinsul Regulamentului conform procedurii prevăzute în acesta;
- ix. este responsabil pentru întocmirea și actualizarea cartii imobilului, în conformitate cu prevederile legale aplicabile;
- x. îndeplinește orice alte atribuții prevăzute în sarcina sa potrivit prezentului Regulament sau potrivit Contractului.

8.3. Dezvoltatorul, direct sau prin Manager, poate declanșa acțiuni legale împotriva unuia sau mai multor proprietari / Rezidenți care au încălcat normele prevăzute în Regulament sau afișate în incinta Clubului Rezidențial Stejarii, în cazul în care stabilește că este necesar acest lucru.

8.4. Prin aderarea la prezentul Regulament, fiecare Rezident se obligă să colaboreze pe deplin cu Managerul în legătură cu punerea în aplicare a Regulamentului.

8.5. Rezidenții vor comunica Managerului datele de identificare ale Ocupanților cu orice titlu, pe care îi gazduiesc pentru o perioadă mai mare de 30 zile în Imobilele pe care le detin, în vederea înregistrării acestora în cartea imobilului.

8.6. Contractul de Management cu Proprietarii

8.6.1. Fiecare proprietar va semna cu Masterange Romania S.R.L. un contract de management („**Contractul de Management cu Proprietarii**”). Contractele cu locatarii vor prevedea clauze specifice contractului de management, astfel că nu este necesară semnarea unui alt document. Prin Contractul de Management cu Proprietarii atât proprietarii cât și locatarii lor încredințează către Masterange Romania S.R.L. organizarea activității de curățenie, întreținere și reparare a Spațiilor Comune, în numele deținătorilor. Masterange Romania S.R.L. va contracta serviciile de management cu o entitate specializată, Managerul având grijă să existe aceste responsabilități specifice managementului Clubului Rezidențial Stejarii. Pentru Spațiile Exclusive, Managerul poate încheia contracte de furnizare servicii și/sau execuție lucrări în numele și pe seama proprietarilor și/sau Locatarilor, dar cu acordul lor prealabil, iar cheltuielile cu acestea vor fi decontate integral de proprietarul sau Locatarul în cauză.

8.6.2. În orice situație de încetare a Contractului de Management cu Proprietarii, Dezvoltatorul are obligația de a asigura pentru proprietari și Locatari continuitatea serviciilor de management.

8.6.3. Persoana fizică desemnată ca Manager al Clubului Rezidențial Stejarii poate oricând să fie înlocuită sau se poate retrage oricând din activitate, fără a fi afectat în vreun fel Contractul de Management cu Proprietarii. În ambele situații, Dezvoltatorul are obligația să contracteze/numescă urgent un alt Manager și să asigure continuitatea și buna funcționare a Clubului Rezidențial Stejarii.

9. *PROTECTIA MEDIULUI. REGIMUL SI COLECTAREA DEȘEURILOR*

9.1. Protecția mediului

9.1.1. Rezidenții vor respecta legislația privind protecția mediului înconjurător. Rezidentul care încalcă reglementările privind protecția mediului în incinta Clubului Rezidențial Stejarii va fi responsabil pentru toate daunele cauzate persoanelor și bunurilor. De asemenea, dacă Dezvoltatorul sau proprietarii vor fi sancționați cu privire la nerespectarea cerințelor și sau obligațiilor de mediu de către Rezidenți, atunci întreaga sancțiune aplicată va fi suportată de Rezidentul aflat în culpă.

9.1.2. Contaminarea apei, pânzei freatice, solului, Spațiilor Comune, Spațiilor Exclusive, inclusiv deversări către zonele publice sunt strict interzise.

9.1.3. Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la Apartamente se face prin sistemul de canalizare, executat și întreținut în bună stare de funcționare.

9.1.4. Protecția atmosferei, a aerului va fi făcută prin prevenirea, limitarea deteriorării și ameliorarea calității aerului. Se vor evita manifestările negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor. Se va evita poluarea prin dispersia poluanților în atmosferă, prin utilizarea excesivă unor dispozitive generatoare de poluare.

9.1.5. Este interzis accesul în Clubul Rezidențial Stejarii a autovehiculelor care nu întrunesc normele legale în vigoare privind emisia de noxe și zgomot sau care, prin starea tehnică necorespunzătoare, depășesc valorile limită de emisii stabilite prin prevederile legale.

9.1.6. Pentru stabilirea măsurilor de protecție împotriva zgomotelor și vibrațiilor, se va menține starea tehnică normală a izolațiilor fonice.

9.2. Colectarea deșeurilor

9.2.1. În Clubul Rezidențial Stejarii deșeurile sunt colectate selectiv. Rezidenții sunt obligați să selecteze deșeurile și să le depoziteze numai la locurile special amenajate, semnalizate corespunzător și în recipientele destinate fiecărei categorii de deșeurii. Fiecare Rezident este obligat să evacueze regulat gunoaiile, reziduurile menajere sau alte deșeurii din Imobil și să le depoziteze în containerele speciale (pubele de gunoi) amplasate în Spațiile Comune special

amenajate. Selectarea deșeurilor se va face în interiorul Imobilului, iar la evacuare se vor depune selectiv, pe categoriile de deșeuri evacuate. Este interzisă depozitarea deșeurilor în afara Apartamentului sau a locurilor special amenajate, indiferent de durata sau motivul depozitării neregulamentare.

- 9.2.2. Este interzisă arderea deșeurilor vegetale, menajere sau de alta categorie în perimetrul Clubului Rezidențial Stejarii. Este interzisă deținerea și evacuarea deșeurilor toxice, inflamabile sau periculoase, explozive, oxidante, iritante, nocive, toxice, cancerigene, corozive, infecțioase, mutagene, sensibilizante, ecotoxice. Este interzisă deversarea sau depozitarea oricărui tip de deșeu oriunde în incinta Clubului Rezidențial Stejarii, cu excepția locurilor special amenajate.
- 9.2.3. Deșeurile rezultate din construcții se evacuează și transporta de deținătorii de deșeuri, de cei care execută lucrările de construcție sau de demolare la amplasamentul special indicat de autoritatea locală, fiind responsabilitatea exclusivă a Rezidentului caruia îi profita aceste lucrări de construcții.
- 9.2.4. În cazul identificării pe Spațiile Comune a oricăror materiale periculoase, nocive, urât mirositoare, inflamabile sau a altor materiale susceptibile de a periclita sănătatea ori cu risc de contaminare, Managerul va lua imediat măsurile necesare pentru înlăturarea și/sau distrugerea acestui tip de materiale, îndepărtarea și/sau distrugerea făcându-se pe cheltuiala și pe răspunderea Rezidentului responsabil.

9.3. Acțiuni preventive

- 9.3.1. Pentru prevenirea riscurilor ecologice și a producerii daunelor, Rezidenții și orice persoană care are acces în Clubul Rezidențial Stejarii au următoarele obligații:
- interdicția aruncării bateriilor, acumulatorilor, anvelopelor folosite în gunoiul menajer, ele urmând a fi depozitate în locuri special amenajate;
 - interdicția depozitării anvelopelor de rezerva ale autoturismelor Rezidenților pe locurile de parcare, în Boxe, în Spațiile Comune;
 - evitarea scurgerilor de substanțe periculoase din diferite ambalaje;
 - depozitarea corespunzătoare, selectivă, a deșeurilor care nu sunt biodegradabile, cum ar fi: pungile de plastic, ambalaje, lemn etc;
 - recuperarea deșeurilor refofosibile și valorificarea lor prin intermediul persoanelor juridice specializate;
 - întreținerea spațiilor verzi, a gardurilor vii, arborilor etc. din toate incintele Clubului Rezidențial Stejarii, pentru îmbunătățirea calității mediului ambiant;
 - interdicția introducerii în Clubul Rezidențial a autovehiculelor ale căror emisii depășesc valorile limită stabilite prin actele de reglementare;
 - asigurarea accesului persoanelor împuternicite pentru verificare, inspecție și control la instalațiile tehnologice generatoare de impact asupra mediului, la echipamentele și instalațiile de depoluare a mediului, precum și în spațiile sau în zonele aferente acestora;
 - plata costurilor pentru repararea prejudiciului și înlăturarea urmărilor produse de acesta, restabilind condițiile anterioare producerii prejudiciului cu impact asupra mediului, potrivit principiului „poluatorul plătește”;
 - de a informa autoritățile competente, în caz de eliminări accidentale de poluanți în mediu sau de accident major;
 - depozitarea deșeurilor de orice fel numai pe amplasamente autorizate în acest sens;
 - de a nu arde deșeurile vegetale, biodegradabile, și de a aplica măsurile de conservare stabilite de Managerul Clubului Rezidențial Stejarii pentru protecția mediului pe suprafețele terestre pe care le gestionează precum și pentru refacerea ecologică a acestora;

9.4. Alte reglementări specifice mediului

- 9.4.1. se interzice tăierea, ruperea sau scoaterea din radacini a arborilor, puietilor sau lastarilor, precum și însusirea celor ruți sau doborâți de fenomene naturale sau de către mâna omului.

- 9.4.2. se interzice distrugerea, degradarea, respectiv colectarea în orice scop a florilor, plantelor, animalelor, rocilor și a oricărui esanțioane de origine naturală de orice fel din Clubul Rezidențial.
- 9.4.3. Se interzice perturbarea liniștii în incinta Clubului Rezidențial prin orice fel de mijloace (strigate, pocnitori, prin folosirea de echipamente audio, retransmitere semnale electronice, etc.) în Spațiile Comune, Zonele Publice Exterioare sau în Imobile.
- 9.4.4. este strict interzisă distrugerea sau degradarea panourilor de informare și a indicatoarelor, precum și a placilor, stalpilor sau semnelor de marcaj sau a oricărei alte construcții sau amenajări din incinta Clubului Rezidențial.
- 9.4.5. este interzisă practicarea sporturilor sau agrementului cu mijloace motorizate (curse auto-moto, role fără protecție acustică pe roți, mașinuțe, tractorașe).
- 9.4.6. Spălătul mașinilor și al altor obiecte, udatul în public, utilizarea și deversarea de detergenți pentru spălare în exteriorul Imobilelor sau în afara spațiilor interioare special amenajate sunt interzise; de asemenea, este strict interzisă deversarea uleiurilor și a produselor petroliere în orice loc din Clubul Rezidențial, inclusiv în Spațiile Exclusive.
- 9.4.7. se interzice plantarea oricărei plante (arbori, arbuști, florifere, fructifere, etc) oriunde în Clubul Rezidențial Stejarii sau în zonele publice din imediata vecinătate.

10. ANIMALELE DE COMPANIE

- 10.1.** Clubul Rezidențial Stejarii permite Rezidenților deținerea de animale de companie din rase de mici dimensiuni și cu o greutate maximă de 3 kg.
- 10.2.** Deținătorii de animale de companie trebuie să respecte următoarele condiții:
- Să dețină animalul în baza unui titlu valabil, să asigure animalelor ținute în captivitate condiții optime de viață, în conformitate cu prevederile legale;
 - să dețină carnet de sănătate eliberat și vizat de un medic veterinar, în conformitate cu legislația în vigoare și să fie efectuate vaccinurile periodice;
 - animalele de companie vor fi înregistrate în mod obligatoriu la Managerul Clubului Rezidențial Stejarii;
 - să nu fie o sursă de zgomot sau să provoace neplăceri celorlalți Rezidenți, să nu prezinte un pericol;
 - animalele de companie care se află în afara Apartamentului este obligatoriu să fie însoțite de Rezidenții proprietari ai acestora și să poarte botniță (câini) sau lesă și să evite contactul cu alți Rezidenți. Lesele trebuie să fie de o asemenea lungime încât să permită controlul asupra animalelor;
 - să nu fie lăsate libere în afara Apartamentului, să nu deranjeze/utilizeze amenajările și spațiile verzi pentru necesitățile fiziologice, să utilizeze exclusiv zona amenajată special pentru animalele de companie. Animalele nu trebuie lăsate nesupravegheate afară (inclusiv pe terasa/balcon sau în grădina), nu pot fi lăsate legate de obiecte care fac parte din Spațiile Comune;
 - rezidentul deținător este obligat să curețe imediat murdăria lăsată de animalul său de companie în orice zonă din cadrul Clubului Rezidențial Stejarii și oriunde are acces.
 - toate pagubele produse de animalul de companie vor fi remediate prin grija Managerului Clubului Rezidențial Stejarii și plătite de Rezidentul posesor al respectivului animal.
- 10.3.** Este interzisă creșterea sau deținerea ori accesul în interiorul Clubului Rezidențial Stejarii a reptilelor, a animalelor urât mirositoare sau gălăgioase, animalelor periculoase (de ex. câini de luptă sau a căror rasă este recunoscută ca violentă), veninoase sau incontroabile precum și a animalelor domestice destinate consumului (gâini, iepuri, etc.). Totodată, în cadrul Clubului Rezidențial Stejarii este interzisă sacrificarea sau eutanasierea și violența îndreptată asupra animalelor, indiferent de motiv.
- 10.4.** Nerespectarea oricăreia dintre restricțiile de mai sus dă dreptul Dezvoltatorului sau Managerului Clubului Rezidențial Stejarii să ceară ca respectivul animal de companie să fie îndepărtat imediat și definitiv din incinta Clubului Rezidențial Stejarii, iar refuzul deținătorului dă dreptul Managerului de a aplica sancțiunile prevăzute pentru nerespectarea Regulamentului.
- 10.5.** Rezidenții detinatori de animale de companie sunt deplin raspunzatori pentru orice prejudicii sau vatamari cauzate de animalele lor.

11. RESPECTAREA VIETII PRIVATE

- 11.1.** În vederea protejării vieții private, precum și a celorlalte drepturi și interese asociate ale Rezidenților sau ale altor persoane care locuiesc sau se află în incinta Clubului Rezidențial Stejarii / Stejarii Collection în orice împrejurare, este interzisă fotografierea, ascultarea, înregistrarea video, audio, sau întreprinderea oricăror activități similare, prin utilizarea oricăror dispozitive, sisteme sau mijloace care pot fi folosite în aceste scopuri (spre exemplu, aparat foto/video, dronă, telefon, reportofon etc.), în Spațiile Comune sau în Spațiile Exclusive aparținând altor Rezidenți. Excepția de la aceste reguli o constituie posibilitatea de a face fotografii, înregistrări audio-video doar în spațiul privat al Imobilului locuit de către Rezidentul care dorește să întreprindă aceste acțiuni sau, în cazul Spațiilor Comune, numai cu acordul expres al persoanelor implicate, sau în context și scop privat, fără ca acestea să surprindă, sub orice formă, imaginea, vocea sau comportamentul altor persoane. Se va acorda o atenție sporită acelor fotografii, înregistrări video sau audio efectuate în Spațiile Comune, pentru a nu surprinde nici măcar în mod neintenționat imaginea, vocea sau comportamentul altor persoane (spre exemplu, în cazul fotografiilor, înregistrărilor efectuate în scopul de a capta propria imagine sau de a surprinde propriile activități).
- 11.2.** De asemenea, este interzisă dezvăluirea neautorizată a oricăror informații sau date (inclusiv imagini, înregistrări video sau audio) cu privire la alți Rezidenți sau alte persoane care locuiesc sau se află în incinta Clubului Rezidențial Stejarii / Stejarii Collection / Stejarii Country Club în orice împrejurare, fie în timpul cât locuiesc sau se află în Clubul Rezidențial Stejarii, fie după ce îl părăsesc. O astfel de dezvăluire poate aduce prejudicii, cum ar fi cele materiale sau de imagine, unui alt Rezident sau altei persoane și îi poate afecta grav viața intimă, familială și privată.
- 11.3.** Rezidenții se vor abține/le este interzisă orice declarație publică despre Clubul Rezidențial Stejarii / Stejarii Collection / Stejarii Country Club, despre ceilalți Rezidenți, despre orice persoane care locuiesc sau se află în incintă în orice împrejurare.
- 11.4.** Aceste obligații sunt valabile pe o perioadă nelimitată.

12. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL. CONFIDENȚIALITATE

- 12.1.** Datelor personale ale Rezidenților sunt prelucrate în scopul administrării Contractului sau Contractului de Management cu Proprietarul sau pentru îndeplinirea obligațiilor legale ale Dezvoltatorului/Managerului, după caz.
- 12.2.** Toate informațiile privind modul în care sunt colectate și/sau prelucrate datele personale ale Rezidenților se regasesc în nota de informare cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal în Clubului Rezidențial Stejarii, accesibilă în aplicația mobilă „Stejarii”. De asemenea, acestea sunt disponibile pentru consultare în cadrul Biroului Concierge.

12.3. Confidențialitate

- 12.3.1.** Proprietarii și Rezidenții vor trata ca fiind confidențiale orice informații le vor ajunge la cunoștință, le vor fi comunicate sau de care au luat cunoștință în mod întâmplător, despre Masterange Romania, acționari, asociați, afaceri, relații comerciale, despre proprietăți, Imobile, Proprietari, Locatari, Ocupanți și Vizitatori, etc., cu sau fără obținerea de beneficii.
- 12.3.2.** Proprietarii și Rezidenții se vor abține de la declarații publice făcute fără acordul Masterange Romania despre Clubul Rezidențial, despre ceilalți Proprietari, Locatari, Ocupanți, Vizitatori, despre orice persoane care locuiesc sau se află în incintă în orice împrejurare. Pentru Locatari regula se aplică atât în perioada de valabilitate a Contractului cu Locatarul, cât și după aceea. Aceste declarații publice pot aduce prejudicii materiale sau de imagine Rezidenților și/sau pot afecta viața lor intimă, familială și privată.
- 12.3.3.** Proprietarii și Rezidenții persoane juridice vor avea grijă ca Ocupanții și angajații proprii să cunoască toate prevederile Regulamentului Comunitar, inclusiv cele referitoare la respectarea vieții private, obținând un angajament similar din partea acestora.

13. ÎNCĂLCAREA PREVEDERILOR REGULAMENTULUI. RĂSPUNDERE

- 13.1.** Managerul supraveghează modul în care Regulamentul este respectat de către Rezidenți, precum și de orice persoane care au acces în Clubul Rezidențial Stejarii și este împuternicit de către Dezvoltator să aplice sancțiunile prevăzute în prezentul Contract.
- 13.2.** Imediat ce ia la cunoștință de încălcarea prevederilor prezentului Regulament, Managerul va transmite către Rezidentul culpabil de încălcarea prevederilor prezentului Regulament o notificare de nerespectare care va cuprinde descrierea încălcării sau încălcării Majore (astfel cu acești termeni sunt definiți mai jos) și sancțiunea pecuniară aplicată. În funcție de împrejurări, Managerul va putea acorda un termen de rezonabil de remediere, de cel mult 3 zile de la comunicare. Rezidentul va primi notificarea de nerespectare și în cazul în care încălcarea prevederilor prezentului Regulament este cauzată de una din persoanele pentru care Rezidentul este responsabil potrivit art. 1.4 din prezentul Regulament.
- 13.3.** În situația în care, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la comunicarea notificării de nerespectare, Rezidentul respectiv nu remediază această încălcare sau nu renunță la comportamentul care încalca Regulamentul, Managerul are dreptul, la alegere să:
- să solicite instanțelor de judecată obligarea Rezidentului la executarea silită, în natură, a obligației, dacă aceasta este necesară în împrejurările date și/sau la plata tuturor daunelor cauzate; și/sau
 - să ia, pe cheltuiala Rezidentului, toate măsurile rezonabil necesare pentru remedierea situației cauzate de încălcarea Regulamentului în vederea limitării prejudiciilor cauzate și îndepărtării oricărei surse cauzatoare de pericole.
- 13.4.** Toate cheltuielile efectuate pentru remedierea oricărei încălcări a prevederilor Regulamentului, la care se adaugă o taxă de servicii de 10% din aceste cheltuieli, precum și toate cheltuielile suportate în legătură cu orice proceduri legale contra Rezidentului, inclusiv taxe de timbru, onorariile de avocat și executor judecătoresc vor fi suportate de Rezidentul în culpă, cu titlu de daune.
- 13.5.** Este considerat caz de încălcare orice nerespectare a prevederilor Regulamentului de către un Rezident sau persoanele pentru care acesta este responsabil potrivit art. 1.4 de mai sus („**Încălcare**”). De asemenea, este considerată încălcare nerespectarea prevederilor contractului de închiriere, dacă pentru respectiva încălcare nu a fost prevăzută o altă sancțiune în contractul de închiriere.
- 13.6.** Anumite încălcări sunt considerate încălcări majore din cauza gravității sau consecințelor care le produc („**Încălcări Majore**”). Încălcările Majore sunt:
- încălcarea restricțiilor și a interdicțiilor referitoare la destinația, modificarea și amenajarea imobilelor;
 - folosirea Spațiilor Comune și/sau a instalațiilor comune în mod abuziv și/sau prin nerespectarea drepturilor celorlalți Rezidenți;
 - accesarea sau tentativa de accesare a Spațiilor Exclusive fără a avea un titlu valabil sau fără acordul scris al proprietarului/Rezidentului care detine respectivul spațiu;
 - nerespectarea interdicției de foc deschis (oriunde în cadrul Clubului Rezidențial Stejarii);
 - deranjarea repetată și perturbarea liniștii Rezidenților pe timp de noapte sau în orele nepermise;
 - deteriorarea bunurilor și dotarilor Clubului Rezidențial Stejarii;
 - încălcarea restricțiilor de viteză și a regulilor de acces permis;
 - nerespectarea regulilor de parcare; parcarea autovehiculelor pe alte locuri de parcare decât cele alocate;
 - nerespectarea regulilor de depozitare în boxe;
 - comportament lipsit de respect față de alți Rezidenți și față de personalul angajat (în special violențele de limbaj, invectivele, apelativele);
 - nerespectarea regulilor privind animalele de companie;
 - nerespectarea regulilor privind dreptul la propria imagine, dreptul la viața privată, secretul corespondenței
 - orice altă încălcare a Regulamentului care a produs consecințe grave;
 - încălcarea repetată a aceleiași norme din Regulament (mai mult de 3 ori);
 - încălcarea a trei sau mai multe norme din Regulament, concomitent sau într-un interval de timp de maxim o lună de la data primei încălcări;
- 13.7.** Pentru motive întemeiate Managerul va putea solicita Rezidentului prin notificarea de nerespectare ca anumți vizitatori, furnizori, prestatori de servicii, angajați sau alte persoane cărora li s-a permis temporar accesul în Clubului Rezidențial Stejarii și care nu se conformează Regulamentului să părăsească imediat

Clubul Rezidențial Stejarii. În situația în care, deși a fost notificat Rezidentul, persoana în cauză nu părăsește Clubului Rezidențial Stejarii, Managerul poate solicita sprijinul personalului însărcinat cu paza și securitatea și poate lua orice măsură permisă de lege pentru obligarea persoanei în cauză să părăsească de îndată incinta Clubului Rezidențial Stejarii.

13.8. In cazul constatarii de catre Manager a unei Încălări a Regulamentului, acesta are dreptul de a aplica sancțiuni, diferențiate în funcție de tipul și gravitatea Incalcarii dupa cum urmeaza:

13.8.1. Sancțiuni aplicabile în cazul Încălărilor:

- a. pentru prima Încălcare: 100 Euro;
- b. pentru cea de a doua Încălcare: 200 Euro;
- c. pentru cea de a treia Încălcare: 300 Euro, dacă nu constituie Încălcare Majoră.

13.8.2. Sancțiuni aplicabile în cazul Încălărilor Majore:

- a. pentru prima Încălcare Majoră: 400 Euro;
- b. pentru cea de a doua Încălcare Majoră: 500 Euro;
- c. pentru cea de a treia Încălcare Majoră: 1000 Euro;
- d. în cazul Locatarilor, pentru Încălări Majore incompatibile cu dreptul de folosință asupra Imobilului, sancțiunea va fi de 2000 Euro și rezilierea unilaterală de către Dezvoltator a Contractului de închiriere cu Locatarul.

13.9. Termenul pentru plata sancțiunilor pecuniare sus-mentionate este de 10 zile de la comunicare. Întârzierile la plata sancțiunilor aplicate vor fi la rândul lor penalizate cu creșterea cu 0,1% pentru fiecare zi de întârziere calculate de la scadenta până la data plății.

13.10. Impunerea sancțiunilor de mai sus nu va limita dreptul Managerului de a exercita drepturile prevăzute în Regulament sau de a solicita daune sau măsuri reparatorii ori de a exercita orice altă cale prevăzută de lege.

14. ANEXE

Prezentul Regulament contine urmatoarele anexe:

- 14.1.1. Anexa 1 – Planul Clubului Rezidențial Stejarii și Stejarii Collection
- 14.1.2. Anexa 2 – Procedura de acces
- 14.1.3. Anexa 3 – Serviciile Concierge și alte servicii