

FERNGLADE RESIDENCE

Complex Rezidențial - Case Individuale
Comuna Ulmi, Județul Dâmbovița - la ieșirea din Târgoviște către
București

REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ

Ediția 1 · 2026

Document de lucru - se recomandă validarea juridică înainte de utilizarea contractuală.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 - Obiect și aplicabilitate

Prezentul Regulament de Ordine Interioară (denumit în continuare «ROI» sau «Regulamentul») stabilește regulile de conviețuire, utilizare a spațiilor comune și menținere a standardelor estetice și funcționale în ansamblul rezidențial Fernglade Residence (denumit în continuare «Complexul»), situat în comuna Ulmi, județul Dâmbovița, la ieșirea din Târgoviște către București.

ROI-ul se aplică proprietarilor, locatarilor, vizitatorilor și oricărei persoane care se află temporar sau permanent în perimetrul Complexului.

Prin semnarea antecontractului sau a contractului de vânzare-cumpărare, fiecare proprietar confirmă că a luat cunoștință de prevederile prezentului ROI și se obligă să le respecte, inclusiv în raport cu membrii familiei, chiriașii și vizitatorii săi.

Art. 2 - Administrarea Complexului

Administrarea Complexului revine, după constituirea acesteia, asociației de proprietari, în conformitate cu legislația aplicabilă. Până la constituirea legală a asociației, atribuțiile de administrare tranzitorie sunt exercitate de dezvoltatorul proiectului Fernglade Residence, în limitele și condițiile documentelor contractuale aplicabile.

Conform informațiilor publice ale proiectului, societatea indicată ca proprietar al website-ului este Fern Glade Residence S.R.L., cu sediul social în București, sector 4, Str. Sold. Dumitru Minca nr. 22. Datele de identificare juridică complete vor fi introduse în forma finală a Regulamentului după confirmarea lor de către Dezvoltator.

Toate referirile la «Asociație» din prezentul ROI includ, după caz, și Dezvoltatorul în perioada de administrare tranzitorie, numai în măsura în care acest lucru este prevăzut de documentele contractuale și de lege.

Art. 3 - Structura proprietăților

Complexul este compus din:

- case individuale, fiecare cu lot de teren aferent;
- căi de acces interioare destinate circulației proprietarilor, locatarilor și vizitatorilor, în condițiile stabilite prin documentația juridică și tehnică a proiectului;
- spații verzi și zone amenajate pentru folosință comună, acolo unde acestea sunt prevăzute și realizate în cadrul proiectului;
- rețele și bransamente pentru utilitățile disponibile în ansamblu, inclusiv apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și internet.

Lotul aferent fiecărei locuințe include terenul de sub construcție și suprafața liberă aferentă, conform documentației cadastrale și contractului de vânzare-cumpărare. Amenajarea locurilor de parcare și a grădinii se va utiliza conform situației tehnice și contractuale a fiecărei proprietăți.

II. SPAȚII COMUNE - UTILIZARE ȘI ÎNTREȚINERE

Art. 4 - Căile de acces

Căile de acces interioare deserveșc circulația pietonală și auto a proprietarilor și vizitatorilor. Utilizarea lor se face astfel încât să nu fie împiedicat accesul la locuințe, utilități sau intervențiile de urgență.

Sunt interzise:

- blocarea căilor de acces cu vehicule, materiale de construcție, echipamente sau alte obiecte;
- executarea de lucrări pe căile de acces fără acordul scris al administratorului sau al entității care are competența legală și contractuală asupra acestora;
- depozitarea de deșeuri, materiale sau bunuri pe carosabil, alei ori în alte spații de circulație comună.

Art. 5 - Spațiile verzi și zonele comune

Spațiile verzi și zonele amenajate pentru folosință comună se utilizează în scop recreativ și de tranzit, cu respectarea regulilor de bună conviețuire, a amenajărilor existente și a prezentului ROI.

Sunt interzise:

- deteriorarea vegetației, mobilierului urban sau a oricărui element de amenajare;
- accesul cu vehicule motorizate pe suprafețele verzi, cu excepția situațiilor autorizate sau de intervenție;
- depozitarea de gunoi ori materiale în afara spațiilor destinate colectării;
- utilizarea spațiilor comune pentru activități comerciale sau evenimente fără acordurile necesare.

Art. 6 - Utilizarea zonelor comune

Orice zonă comună sau facilitate amenajată în cadrul Complexului se utilizează conform destinației sale, regulilor afișate și instrucțiunilor administratorului. Organizarea de activități care pot afecta accesul, curățenia, siguranța sau confortul celorlalți locatari necesită acordul prealabil al administratorului.

Art. 7 - Accesul și siguranța în ansamblu

Accesul în Complex se realizează pe căile prevăzute în proiect. Orice sistem de control al accesului, iluminat, semnalizare sau supraveghere instalat în spațiile comune trebuie utilizat conform instrucțiunilor administratorului și legislației aplicabile.

Este interzisă deteriorarea, modificarea, dezactivarea sau blocarea funcționării elementelor de acces, siguranță ori semnalizare aflate în spațiile comune.

III. PROPRIETATEA PRIVATĂ - OBLIGAȚII ȘI RESTRICȚII

Art. 8 - Terenul din fața locuinței și parcare

Suprafața de teren aferentă fiecărei locuințe se utilizează conform contractului de vânzare-cumpărare, documentației cadastrale și proiectului autorizat. Zonele amenajate pentru acces, parcare și spațiu verde trebuie menținute în stare corespunzătoare de curățenie și întreținere.

Sunt interzise, fără acordurile legale sau contractuale necesare:

- construcțiile, extinderile sau reamenajările care modifică aspectul unitar al ansamblului;
- parcare pe spațiile verzi sau blocarea accesului pietonal ori auto;
- depozitarea permanentă de materiale, echipamente sau bunuri în zonele vizibile din exterior.

Eventualele daune-interese, obligații de readucere la starea inițială sau costuri de remediere se aplică numai dacă sunt prevăzute expres în contractele semnate de proprietar și în conformitate cu legea.

Art. 9 - Curtea privată

Curtea aferentă locuinței este proprietate privată și poate fi amenajată de proprietar cu respectarea legislației, a autorizațiilor necesare și a regulilor de coerență vizuală stabilite pentru Complex.

Fără acordurile necesare sunt interzise construcțiile, anexele sau amenajările care pot afecta siguranța, utilitățile, vecinii ori aspectul exterior unitar al ansamblului.

Art. 10 - Fațada și aspectul exterior al locuinței

Aspectul exterior al locuinței - inclusiv fațada, tâmplăria, acoperișul și orice element arhitectural vizibil din exterior - se modifică numai cu respectarea proiectului autorizat, a legislației și, după caz, cu acordul scris al administratorului sau Dezvoltatorului.

Sunt interzise fără acordurile necesare:

- vopsirea fațadei în culori care modifică neautorizat imaginea unitară a proiectului;
- montarea neintegrată estetic a aparatelor de aer condiționat, antenelor, panourilor ori a altor echipamente pe fațadele vizibile;
- afișarea de reclame, bannere sau materiale publicitare pe fațade ori în zonele vizibile din spațiile comune;
- modificarea tâmplăriei exterioare cu modele sau culori neconforme cu proiectul.

Art. 11 - Destinația locuinței

Locuințele din Complex sunt destinate uzului rezidențial. Orice schimbare de destinație se poate face numai cu respectarea legislației și a documentelor contractuale aplicabile. Activitățile care perturbă liniștea, siguranța sau aspectul Complexului sunt interzise.

IV. COLECTAREA DEȘEURILOR

Art. 12 - Sistemul de colectare

Fiecare proprietar are obligația de a respecta sistemul de colectare a deșeurilor aplicabil în localitate și regulile stabilite de operatorul autorizat și/sau administratorul Complexului.

Recipientele pentru deșeuri vor fi păstrate, pe cât posibil, în interiorul proprietății private și vor fi scoase pentru colectare în condițiile și intervalele stabilite de operator.

Este strict interzisă:

- depozitarea deșeurilor în căile de acces, spațiile verzi ori alte zone comune;
- abandonarea sacilor, ambalajelor sau deșeurilor în afara recipientelor ori punctelor de colectare;
- deversarea sau aruncarea oricăror substanțe ori deșeuri care pot afecta igiena, mediul sau infrastructura Complexului.

V. PARCAREA VEHICULELOR

Art. 13 - Locuri de parcare

Locurile de parcare aferente fiecărei proprietăți se utilizează conform configurației și drepturilor prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare. Fernglade Residence comunică public opțiuni de amenajare pentru două locuri de parcare, iar situația concretă a fiecărei locuințe se confirmă în documentele de vânzare.

Parcarea pe spațiile verzi, pe căile de acces sau în orice alt loc nedestinat acestui scop este interzisă.

Sunt interzise în parări și pe căile de acces comune:

- repararea, spălarea sau întreținerea mecanică a vehiculelor atunci când acestea pot murdări, deteriora ori bloca spațiile comune;
- parcare vehiculelor abandonate sau a celor care împiedică accesul ori intervențiile de urgență;
- depozitarea de materiale, echipamente sau bunuri în locurile de parcare, dacă acestea afectează funcționalitatea sau aspectul ansamblului.

VI. LINIȘTEA ȘI CONVIEȚUIREA

Art. 14 - Zgomotul și liniștea

Proprietarii, locatarii și vizitatorii au obligația de a respecta programul de liniște prevăzut de legislația în vigoare și de eventualele hotărâri ale autorităților locale competente.

Lucrările de construcții, amenajări sau reparații zgomotoase se vor desfășura numai în intervalele permise de lege și de regulile administratorului, astfel încât să fie redus disconfortul creat vecinilor.

Art. 15 - Animalele de companie

Deținerea animalelor de companie este permisă cu respectarea legislației și a regulilor de bună conviețuire.

- animalele vor fi ținute sub control în spațiile comune;
- proprietarul are obligația de a colecta dejectiile animalului din spațiile comune;
- proprietarul răspunde pentru eventualele prejudicii sau incidente provocate de animalul său.

Art. 16 - Focul și grătarul

Utilizarea focului deschis în spațiile comune este interzisă. În curțile private, utilizarea grătarului este permisă numai cu respectarea normelor PSI și cu evitarea fumului, mirosurilor ori zgomotului persistent care pot afecta vecinii.

Art. 17 - Lucrări la proprietatea privată

Executarea lucrărilor de construcții sau amenajări după predarea locuinței se face exclusiv cu respectarea autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege și, dacă este necesar, cu notificarea administratorului.

Pe durata lucrărilor, proprietarul răspunde pentru:

- orice deteriorare a spațiilor comune produsă de constructorii sau furnizorii săi;
- curățarea resturilor de materiale de construcție;
- depozitarea și evacuarea legală a deșeurilor rezultate din lucrări;
- menținerea liberă a căilor de acces și respectarea regulilor de siguranță.

VII. UTILITĂȚI

Art. 18 - Apa și canalizarea

Conform informațiilor publice ale proiectului, locuințele Fernglade Residence sunt conectate la rețelele de apă și canalizare ale Companiei de Apă Târgoviște - Dâmbovița. Exploatarea, contractarea și intervențiile asupra instalațiilor se realizează în conformitate cu condițiile operatorului, documentația tehnică și contractele aplicabile.

Orice avarie care poate afecta proprietățile învecinate sau spațiile comune trebuie notificată fără întârziere administratorului și, după caz, operatorului de utilități.

Art. 19 - Energia electrică, gazele naturale și internetul

Locuințele sunt conectate la rețelele de gaze naturale, energie electrică și internet, conform informațiilor publice ale proiectului. Contractarea serviciilor, acolo unde este individuală, se realizează de proprietar cu furnizorii autorizați.

Branșamentele, contoarele și instalațiile nu pot fi modificate decât cu respectarea condițiilor furnizorilor și a legislației aplicabile.

VIII. PROCEDURA DE REMEDIERE ȘI RECUPERARE A COSTURILOR

Art. 20 - Principii generale

Administratorul sau Asociația, după caz, nu aplică sancțiuni contravenționale, acestea fiind de competența autorităților abilitate. Pentru încălcarea prezentului ROI pot fi aplicate, în limitele legii și ale documentelor contractuale:

- solicitarea remedierii situației într-un termen rezonabil;
- recuperarea costurilor reale generate de curățare, reparații sau readucerea la starea inițială;
- daune-interese contractuale, numai dacă acestea sunt prevăzute expres în contractele semnate;
- sesizarea autorităților competente pentru fapte care pot constitui contravenții sau infracțiuni.

Art. 21 - Categoriile de încălcări și termene de remediere

Încălcările pot fi gestionate diferențiat, în funcție de gravitate și urgență:

CATEGORIA 1 - REMEDIERE RAPIDĂ

Situații precum depozitarea deșeurilor în spații comune, blocarea accesului, scurgerile de lichide pe pavaj, lăsarea animalelor nesupravegheate sau alte împrejurări care afectează imediat igiena și siguranța.

Administratorul notifică proprietarul printr-un mijloc de comunicare disponibil și solicită remedierea într-un termen adecvat situației. Dacă remedierea nu este realizată, administratorul poate interveni pentru limitarea prejudiciului, cu recuperarea costurilor în condițiile legii și ale contractelor aplicabile.

CATEGORIA 2 - REMEDIERE ÎN TERMEN SCRIS

Situații precum construcții sau amenajări neautorizate, modificări neaprobată ale fațadei, intervenții asupra zonelor vizibile din exterior ori depozitări prelungite de materiale în spații comune.

Proprietarul va fi notificat în scris cu privire la abatere și termenul de remediere. În lipsa remedierii, administratorul sau Asociația poate solicita intervenția autorităților competente ori poate recupera costurile de readucere la starea inițială, dacă există temei legal și contractual.

CATEGORIA 3 - SESIZAREA AUTORITĂȚILOR

Faptele care pot constitui contravenții sau infracțiuni, activitățile comerciale neautorizate, deteriorarea intenționată a bunurilor comune sau situațiile care pun în pericol persoane ori bunuri pot fi sesizate direct autorităților locale și organelor de poliție competente.

Art. 22 - Recuperarea costurilor

Costurile generate de remedierea unor prejudicii imputabile unui proprietar pot fi recuperate de la acesta numai în condițiile prevăzute de lege, de prezentul Regulament și de documentele contractuale aplicabile. Evidența notificărilor, intervențiilor și costurilor va fi păstrată de administrator sau Asociație, după caz.

Art. 23 - Sesizarea administratorului / Asociației

Orice proprietar care constată o încălcare a prezentului ROI poate transmite o sesizare prin:

- telefon: 0721 28 33 42;
- formularul de contact disponibil pe www.fern-glade-residence.ro/contact/;

- în scris, la punctul administrativ indicat proprietarilor de către Dezvoltator sau Asociație.
- Sesizările vor include, pe cât posibil, informații suficiente pentru identificarea situației reclamate. Modalitatea de răspuns se stabilește în funcție de natura sesizării și de datele de contact furnizate.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 24 - Modificarea ROI

Prezentul ROI poate fi modificat în condițiile prevăzute de lege și de documentele juridice aplicabile Complexului. După constituirea Asociației de Proprietari, modificările care intră în competența acesteia se aprobă conform legii și statutului Asociației.

Până la constituirea Asociației, modificările pot fi propuse de Dezvoltator în limitele drepturilor și obligațiilor sale contractuale, cu informarea proprietarilor în condițiile aplicabile.

Versiunea actualizată a ROI poate fi publicată pe site-ul www.fern-glade-residence.ro și/sau comunicată proprietarilor prin mijloacele stabilite de administrator.

Art. 25 - Forța juridică

Prezentul ROI este un document de referință pentru regulile de conviețuire și utilizare a spațiilor din Fernglade Residence. Forma contractuală finală produce efecte în măsura în care este asumată prin documentele semnate de părți și este conformă cu legislația aplicabilă.

ROI-ul se completează cu prevederile Codului Civil, ale Legii nr. 196/2018, dacă și în măsura în care aceasta este aplicabilă, precum și cu celelalte acte normative, autorizații, regulamente locale și documente contractuale relevante.

Art. 26 - Intrare în vigoare

Prezentul Regulament de Ordine Interioară intră în vigoare la data comunicată proprietarilor și/sau la data publicării formei aprobate pe site-ul oficial al Complexului, în funcție de documentele juridice aplicabile.

FERN GLADE RESIDENCE S.R.L.

Dezvoltator - datele juridice complete se vor confirma înainte de emiterea formei finale

Tel: 0721 28 33 42 | www.fern-glade-residence.ro