

CRYSTAL LAKE GOLF VILLAS ASSOCIATION II, INC.

4791 NW 18TH AVENUE
DEERFIELD BEACH, FL 33064

REGRAS E REGULAMENTOS

Baseado em
DOCUMENTOS, ARTIGOS DE INCORPORAÇÃO,
DECLARAÇÕES DE RESTRIÇÕES, e ESTATUTO

Por ordem do Conselho de Administração
Revisado: Maio de 2012

POR FAVOR, MANTENHA ACESSÍVEL PARA REFERÊNCIA
FUTURA

PARA OS PROPRIETÁRIOS DA PHASE II

Esta comunidade de casas unifamiliares [*singlehomes*] constitui Crystal Lake Golf Villas, Phase II. Foi desenvolvido no final da década de 1970 como casas unifamiliares [*singlehomes*] com a intenção de que os proprietários ocupassem as casas dentro dos limites da comunidade.

Nossos vários Conselhos de Administração teem, de tempos em tempos, promulgado Regras e Regulamentos considerados necessários para cumprir o mandato de administrar os assuntos da Phase II e fazer cumprir a Declaração de Restrições e outros Documentos. A autoridade para estas Regras e Regulamentos e quaisquer alterações aos mesmos é concedida ao Conselho de Administração pelos Documentos. Estas Regras e Regulamentos juntamente com os Documentos constituem os direitos, privilégios e obrigações de todos os proprietários e residentes.

A qualidade de nossa vida comunitária é determinada não só pelo empenho e dedicação de seus Conselhos de Administração mas em maior medida pelo grau de cooperação entre os residentes. É dever de todos os que residem em nossa comunidade cumprir com estas Regras e Regulamentos, bem como com os Documentos. [1]

MODIFICAÇÕES, OBSTRUÇÕES, VIOLAÇÕES

1. O proprietário não deve fazer acréscimos, alterações estruturais ou modificações de qualquer tipo no exterior de sua casa ou no solo, passarela ou calçada adjacente à sua casa, incluindo plataformas, grades, condicionadores de ar, lajes, passeios, cercas, coberturas ou quaisquer outras melhorias ou conversões, sem a aprovação prévia por escrito da Associação.
2. Qualquer pedido de tais alterações deve ser submetido com antecedência por escrito, juntamente com um esboço ou projeto para o Comitê de Violações que atua em nome do Conselho. Devem ser usados materiais seguros, acústicos e à prova de fogo. As alterações devem estar de acordo com o Código de Construção do Sul da Flórida. Quando necessário, uma licença também deve ser obtida pelo proprietário na cidade de Deerfield Beach.
3. O Conselho emitirá tal aprovação por escrito se não violar os Documentos e após considerar o efeito de tais alterações a outros proprietários e na aparência geral da comunidade.
4. Qualquer aprovação para alterações deve indicar uma data de conclusão. Se a alteração não for concluída no tempo especificado, a aprovação será nula e sem efeito, a menos que uma extensão seja obtida do Conselho.
5. A manutenção de todas as alterações é da responsabilidade do proprietário da casa
6. Quando o proprietário não enviar tal pedido por escrito e não receber tal aprovação por escrito do Conselho, mas fizer tal alteração, o Conselho, a seu critério, pode multar o proprietário e instruí-lo a remover tal alteração e restaurar a propriedade para um condição aceitável às custas do proprietário.
7. Os Documentos permitem que a Associação sumariamente remova quaisquer violações ou instaure procedimentos legais e cobre qualquer despesa envolvida em fazê-lo ao proprietário, bem como colocar um penhor sobre a casa.
8. É permitido o alargamento das calçadas de um carro para um total de 5m15cm. A extensão deve ser feita em direção à entrada da frente da casa e deve consistir em uma superfície de cor uniforme sobre uma camada de base devidamente compactada. Os detalhes relativos ao material e drenagem devem estar em conformidade com o Código da Cidade de Deerfield Beach e as licenças adequadas devem ser obtidas, além da permissão da Associação. As calçadas devem ser mantidas em bom estado de conservação e pavimentadas novamente quando necessário.
9. As calhas e tubos de drenagem devem ser de cor branca padrão e a calha localizada de modo a descarregar fora da propriedade do vizinho.
10. É permitida a pintura e personalização de portas exteriores, venezianas e portas de garagem. Será de responsabilidade do proprietário individual mantê-lo. A pintura de manutenção geral cobrirá apenas as cores padrão escolhidas pelo Conselho. A aprovação prévia por escrito do Conselho deve ser obtida para quaisquer alterações na pintura. A pintura das paredes no interior das entradas frontais fechadas, átrios com tela e alpendres voltados para a rua deve estar de acordo com a cor da casa. [2]

REVENDA

1. O Conselho de Administração deseja enfatizar que nossa Comunidade foi originalmente desenvolvida como um bairro de residências unifamiliares [*singlehomes*], e seu funcionamento é orientado pelo Documento conhecido como Declaração de Restrições.
2. O proprietário não pode comprar ou utilizar uma casa no Crystal Lake Golf Villas Phase II apenas para fins de aluguel.
3. Um proprietário em processo de venda de sua casa deve notificar o Conselho de Administração por escrito com antecedência.
4. Compete ao proprietário convocar reunião de conveniência ao comprador e aos membros designados do Conselho de Administração antes da transferência de titularidade do imóvel, para que sejam esclarecidas quaisquer dúvidas relativas ao Empreendimento e suas restrições.
5. Não haverá cessão ou transferência de direitos sem a aprovação por escrito da Associação, que emite um Certificado de Aprovação para o novo proprietário, após sua aceitação pela Associação. Cabe ao comprador comunicar a venda ao Conselho de Administração em até 3 (três) dias após o fechamento da venda do imóvel.
6. Cópias dos Documentos foram entregues ao proprietário no momento da compra e devem ser entregues ao potencial comprador para estudo e aceitação. Os novos proprietários devem assinar acordos para cumprir os Documentos, Regras e Regulamentos existentes da Associação.
7. O comprador da casa deve pagar uma taxa de inscrição não reembolsável de US\$ 125,00 (que pode ser ajustada de tempos em tempos conforme necessário pelo Conselho de Administração) para a Associação, a ser submetida com o Pedido de Certificado de Aprovação junto com cópia do contrato de venda do imóvel. Todos os custos incorridos com as Verificações de Antecedentes serão pagos pelo comprador à Associação.
8. Se um novo comprador deixar de adquirir um Certificado de Aprovação do Conselho de Administração, ele pagará uma multa de US\$ 500,00 e quaisquer taxas legais relacionadas, juntamente com o cumprimento de todas as diretrizes para compra e aprovação.
9. Placas PARA VENDA podem ser colocados no gramado entre a casa e o poste e não além do poste.
10. Os novos compradores devem assinar o reconhecimento de um provisionamento existente na Propriedade Coletiva, se não for previamente aprovada pelo conselho. Essa confirmação é registrada com a escritura no Cartório do Condado às custas do comprador.
11. O comprador de uma casa em Crystal Lake Golf Villas, Phase II, deve pagar dois (2) quartos das Taxas de Manutenção antecipadamente após o fechamento da venda.

ALUGUÉIS

1. Embora as casas não devam ser adquiridas para o propósito exclusivo de locação, o Conselho de Administração pode aprovar o aluguel de uma residência a seu critério quando o proprietário residente apresentar um pedido por escrito de que passa por uma situação difícil e tem um motivo justificável para solicitar permissão para alugar sua propriedade.[3]

3. O proprietário deve residir na casa por um período não inferior a três (3) anos e fornecer prova de residência para esse período antes que um pedido de aluguel seja considerado. O proprietário pagará as taxas de manutenção por dois (2) trimestres adiantados no momento da aprovação do aluguel e continuará a estar 2 trimestres à frente durante o período de duração do aluguel.
4. Se o Conselho de Administração aprovar um pedido de um proprietário para alugar seu imóvel, o locatário deve preencher todas as diretrizes para a aplicação, fornecendo uma taxa de aplicação de \$ 125,00, acompanhada do Pedido de Certificado de Aprovação para Locação e uma cópia do Contrato de Locação . O locatário deve ler e concordar por escrito em seguir todas as Regras e Regulamentos do Crystal Lake Golf Villas Phase II.
5. Se o Conselho emitir um Certificado de Aprovação, será por um período de apenas um (1) ano, ao final do qual o locatário deverá solicitar novamente a Aprovação e ser reprovado pelo Conselho.
6. O Conselho de Administração tem o direito de rescindir o Certificado de Aprovação a qualquer momento se um locatário violar os Documentos e/ou Regras e Regulamentos, e pode iniciar um processo de despejo do locatário.
7. O proprietário é responsável pelas ações do locatário ou ocupante em violação dos Documentos e/ou Regras e Regulamentos, e o proprietário será responsabilizado por tais ações por meio de multas e outras penalidades impostas pela Associação. O proprietário também será responsável por quaisquer custos legais e judiciais associados a tais ações. Esta etapa é considerada necessária para proteger os interesses de todos os proprietários.
8. Os infratores destas restrições estarão sujeitos a ação judicial onde o infrator será responsabilizado por todas as custas legais e judiciais.

PAGAMENTOS DE MANUTENÇÃO

1. Os pagamentos de manutenção trimestrais vencem no primeiro dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro. O atraso no pagamento dessas taxas regulares estará sujeito a uma cobrança de US\$ 25,00 após 30 dias de atraso, com juros acumulados pelo atraso no pagamento.
2. Se as taxas mais as penalidades acumuladas não forem pagas em um período de seis (6) meses, uma ação judicial será tomada, sendo o proprietário responsável pelas custas judiciais incorridas.
3. Os proprietários são lembrados de que os documentos prevêm um pagamento de manutenção anual e que os pagamentos trimestrais são programados para a conveniência do proprietário. O conselho tem competência, em casos de inadimplência de contas de manutenção, de antecipar os pagamentos trimestrais e pleitear o saldo não pago.[4]

ESTACIONAMENTO

1. O estacionamento de veículos em gramados ou bueiros, e o estacionamento noturno nas ruas é uma violação das nossas Regras de Associação para o uso de nossas Areas Comuns.
2. É proibido o estacionamento de veículos comerciais, motocicletas, veículos recreativos, de *camping*, reboques ou *motor homes* em nossas calçadas ou ruas de 1h00 às 6h00 da manhã.
3. Todos os infratores estão sujeitos a ter seus veículos rebocados às suas custas e/ou multados em conformidade pela Associação por violações.
4. Use nosso estacionamento da sede social [*Clubhouse*] para o estacionamento ocasional de veículos motorizados por visitantes. Se houver necessidade de estacionamento noturno, um passe de estacionamento deve ser adquirido na Comitê de Recreação para evitar reboque ou multas.
5. É proibido estacionar na garagem do seu vizinho, a menos que você obtenha a permissão expressa por escrito. Isso inclui o estacionamento na garagem de casas que estão desocupadas.
6. Veículos inoperantes, não etiquetados e não registrados são proibidos a qualquer momento.

ARBUSTOS, GRAMAS, REGADORES

É responsabilidade do proprietário manter seus arbustos, árvores e canteiros de flores e regar o gramado regularmente. Consulte o Comitê de Jardins para obter instruções mais detalhadas. O proprietário deve providenciar a irrigação durante qualquer ausência, inclusive quando a casa for alugada. Sistemas de aspersão [*sprinkler*] automáticos são recomendados. Onde as áreas não são alcançadas por sistema de aspersão, meios auxiliares devem ser utilizados. O proprietário será cobrado pelos materiais e mão-de-obra se a Associação tiver que efetuar o cuidado e/ou restaurar o gramado.

Verificou-se que certas árvores e arbustos são perigosos ou prejudiciais para os indivíduos e o meio ambiente. Eles podem prejudicar a aparência da comunidade. Portanto, as seguintes regras são necessárias:

1. Os pedidos de qualquer novo plantio de árvores, arbustos ou moitas devem ser submetidos ao Comitê de Jardim para aprovação.
2. É proibido plantar as seguintes árvores e plantas: Ficus, Pinheiro Australiano, Agave, Espirradeira, Cacto, Cheflera, Melaleuca, Pimenta Brasileira. Os proprietários devem considerar seriamente removê-los antes que cheguem a uma situação perigosa. O custo de sua remoção é de responsabilidade do proprietário e pode aumentar consideravelmente se for permitido um maior crescimento descontrolado.
3. Galhos e folhas de árvores existentes devem ser cortados a uma altura de 1m20cm acima do nível do solo, para permitir espaço para os trabalhadores do gramado.
4. Arbustos e plantas devem estar a pelo menos 30cm dos edifícios para fornecer espaço para pintura. Nenhuma videira deve ser fixada nas paredes. Os arbustos devem ser mantidos bem-cuidados por uma questão de aparência e segurança, e não devem obscurecer as luzes externas e entradas.[5]

5. As plantações que obscurecem a visão do tráfego devem ser podadas para eliminar o perigo.

USO DE SOLO

Deve ser enfatizado repetidamente que qualquer área fora de sua linha de construção é um Terreno Comum que está sujeito às restrições nos Documentos e Regras e Regulamentos do Corpo de Diretores.

1. Varais, equipamentos recreativos, móveis de jardim, etc., devem ser removidos quando não estiverem em uso. Eles não devem ser deixados na área comum. As churrasqueiras podem ser armazenadas na lateral ou nos fundos da casa, sob os beirais da casa quando não estiverem em uso.
2. Exceto quando os recipientes de lixo estiverem na frente para a coleta de lixo, tais recipientes devem ser removidos e colocados em locais protegidos da vista.
3. Os mastros não podem ser mais altos do que o telhado da casa. Documentos proíbem antenas de telhado ou externas.

VENDA DE GARAGEM

A venda de garagem é proibida, pois se trata de uma atividade comercial que viola nossos Documentos. Eles constituem um incômodo, prejudicando a atmosfera da comunidade. Além disso, atraem estranhos, o que pode criar problemas de segurança, agravar o trânsito nas nossas ruas estreitas e agravar os nossos problemas de estacionamento.

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

1. Os animais de estimação devem ser mantidos na coleira quando estiverem do lado de fora. Nenhum animal de estimação pode vagar pela nossa comunidade. Este também é um estatuto da cidade de Deerfield Beach, e o proprietário pode estar sujeito a multas pela cidade, bem como pela associação.
2. É responsabilidade do proprietário cuidar para que os excrementos de um animal de estimação sejam removidos dos gramados, ruas, calçadas e entradas das garagens. Os infratores estão sujeitos a uma multa de US\$ 25,00 ou mais.
3. O proprietário é responsável por danos causados por seus próprios animais de estimação ou de seus convidados à propriedade de qualquer pessoa.

SEGURANÇA

1. O impedimento mais econômico contra assaltos é a iluminação externa de residências e terrenos. Todos os proprietários devem manter a luz do poste da frente acesa a noite toda, todas as noites, para o benefício de todos.
2. Além disso, muitos instalaram esses postes na parte traseira de suas casas para iluminar essa área também. O Conselho aprovará a instalação de iluminação padrão adicional.
3. A instalação de alarmes ou sistemas de segurança deve ser considerada uma medida de segurança.
4. Seja um bom vizinho e esteja atento a qualquer atividade suspeita na vizinhança. Ligue para a polícia se você ver algo incomum ou suspeito. [6]

REDUÇÃO DE RUÍDO

Os proprietários são lembrados a manter todo o barulho em um nível de ruído razoável para não incomodar ou distrair os vizinhos. As leis ambientais são específicas sobre os níveis de decibéis. Embora o Conselho não possa monitorar esses níveis, onde reclamações específicas são recebidas, o Conselho encaminhará o proprietário prejudicado às autoridades. Isso não deve ser necessário se todos nós agirmos em espírito de cooperação e em consideração pelos outros.

CONCLUSÃO

O Conselho de Administração da Crystal Lake Golf Villas Association II, Inc. tem o poder de cobrar multas pelo não cumprimento dos regulamentos da comunidade, para fazer cumprir a ação judicial e colocar uma garantia sobre a propriedade, com o proprietário sendo responsável por todas as multas e taxas legais e judiciais. Esperamos que essas ações não sejam necessárias. Com a cooperação de todos os proprietários, podemos garantir a qualidade e aparência uniforme de nossas casas e a harmonia como comunidade residencial.

[7]