

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 679/12.01.2024

Capitolul I. Părțile contractante

1.1. **Administrare Active Sector 3 S.R.L.**, cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, etajul 1, sectorul 3, telefon: e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN _____, deschis la Banca _____ reprezentată prin Presedinte C.A., Dl. Odorog George Costin, denumita pe tot parcursul contractului „Locatorul”,

Și

1.2. **SD3 Salubritate și Dezăpezire S3 S.R.L.**, persoana juridica romana, cu sediul in Mun. București, Calea Vitan, nr. 154-158, parter, biroul 2, sector 3, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9896/2017, C.U.I. RO 37804020, reprezentata legal prin Corbuleanu Florentin, in calitate de Presedinte C.A., denumita pe tot parcursul contractului „Locatarul”

Făcându-se referire la semnatarii contractului drept Părțile,

Au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

Capitolul II. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosintei temporare sub forma închirierii de către Locator către Locatar a unui spațiu în suprafață totală de 220.89 mp cu destinație de birouri, mobilat corespunzător, situat în București, Calea Vitan, nr. 242, etaj 1, sector 3, conform Anexei, parte integranta din prezentul contract, în schimbul unui preț denumit chirie.

2.2. Cladirea beneficiaza de parcare privata in numar de 5 locuri destinate Locatarului, cu acces controlat.

Capitolul III. Durata contractului

3.1. Părțile convin asupra încheierii acestui contract în data de 12.01.2024, acesta urmând să producă efecte începând cu data de 01.02.2024 până la data de 31.12.2024.

3.2. Orice modificare privind extinderea duratei pentru care a fost încheiat prezentul contract se va putea face numai prin act adițional semnat de Părțile contractante, totodată Părțile convenind asupra faptului că la momentul expirării duratei contractului nu va opera tacita relocațiune, în raport de prevederile art. 1.810 Cod Civil.

3.3. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul închirierii va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire, încheiat cel mai târziu în data de 01.02.2024 și care face parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul IV. Prețul și plata chiriei

4.1. Prețul chiriei lunare va fi în valoare de 7,87 Euro/mp + TVA (1.738,40 Euro/lună+TVA), sumă ce va fi plătită în echivalent în lei, calculată la cursul oficial de schimb BNR din ziua emiterii facturii fiscale. Valoarea chiriei lunare este de 1.738,40 Euro + TVA, la care se adaugă costul utilităților ce vor fi calculate conform Anexei nr. 2 - Baza de calcul privind consumul de utilități, parte integrantă din prezentul contract. Plata se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din data emiterii facturii fiscale.

4.1.2. Factura aferentă Chiriei se va emite în primele 5 zile lucrătoare pentru luna curentă cu termen de plată până la data de 10 a aceleiași luni. În cazul în care Locatorul omite să transmită factura pentru plata chiriei, Locatorul are obligația să achite prețul închirierii până la data de 10 a aceleiași luni, la valoarea stabilită în art. 4.1. Plata se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din data efectuării plății.

4.2. Prețul contractului este ferm pe toată durata contractului, cu excepția cazului în care pe parcursul derulării contractului apar circumstanțe care nu puteau fi prevăzute, în mod rezonabil, la data încheierii contractului. În această situație, contractul va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata se va face în contul Locatorului, în baza facturii emise de Locator, pe numele Administrare Active Sector 3 S.R.L.

4.4. Neîndeplinirea obligației de plată de către Locatar cât privește chiria va atrage asupra acestuia sancțiunea plății de penalități contractuale de întârziere în cuantum de 0,06% pentru fiecare zi de întârziere. Orice plată făcută de Locatar va fi folosită pentru stingerea debitelor în ordinea cronologică a vechimii lor, indiferent de tipul debitului și de mențiunea indicată pe ordinul de plată.

4.5. Locatarului îi revine sarcina de a plăti contravaloarea utilităților pentru imobilul închiriat: electricitate, gaz metan, întreținere (apă, canalizare, etc. Utilitățile se vor achita de către Locatar în termen de 15 zile de la data emiterii facturii fiscale de către Locatar. La factura fiscală vor fi anexate facturile emise de furnizorii de utilități. Neplata utilităților în termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii de către Locatar a facturilor, atrage după sine o penalitate de 0,06% pentru fiecare zi de întârziere. În caz de neplată a acestora în termen de 15 zile de la scadență, Locatarul poate întrerupe furnizarea de utilități, după o notificare prealabilă, fără a putea fi făcut răspunzător pentru eventualele daune. (Anexa 2 – Baza de calcul privind consumul de utilități).

Capitolul V. Drepturile și Obligațiile Locatarului

5.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- 1) Să predea spațiul închiriat în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost închiriat, mobilat în totalitate, în baza solicitării locatarului, corespunzător destinației afectate prin contract;
- 2) Să controleze modul în care este folosită și întreținută suprafața închiriată și să ia toate măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri a spațiului închiriat;
- 3) Să asigure Locatarului liberă și deplină folosință a acestuia pe toată durata contractului de închiriere;
- 4) Să asigure pe toată durata contractului liniștită și utilă folosință a bunului;
- 5) Să efectueze toate reparațiile necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, cu excepția reparațiilor curente, care cad în sarcina locatarului;
- 6) Să achite taxele și impozitele aferente spațiului către autoritățile competente;
- 7) Să garanteze că spațiul nominalizat în prezentul contract nu prezintă impedimente la închiriere;

- 8) La expirarea prezentului contract sau la încetarea acestuia în orice mod, să permită Locatarului să preia toate bunurile proprii în condițiile în care acesta nu are debite restante față de Locator;
- 9) Să înregistreze contractul la organele fiscale competente, conform art. 1.798 Cod Civil.

Capitolul VI. Drepturile și obligațiile Locatarului

6.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- 1) Să folosească spațiul închiriat, conform destinației stabilite la momentul încheierii contractului;
- 2) Să plătească chiria la termenul convenit;
- 3) La sfârșitul duratei de închiriere să restituie spațiul închiriat în starea în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare foarte bună;
- 4) Să execute în contul său lucrările de întreținere și reparații curente aferente construcției și instalațiile care fac obiectul închirierii;
- 5) Să suporte costul lucrărilor de reparații și remediere a daunelor sau prejudiciilor produse din culpa sa; în cazul neîndeplinirii de către Locatar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea spațiului, lucrările necesare vor fi efectuate de către Locator, costul acestora însă urmând a fi suportat de către locatar;
- 6) Să respecte normele de protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor în spațiul închiriat și în căile de acces către spațiul închiriat, răspunzând pentru prejudiciile create în urma incendiilor, să apere spațiul închiriat în raport de tulburări ale terților;
- 7) Să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și actele normative în vigoare. Locatarul are obligația să-și asume responsabilitatea pentru orice accidente (de muncă) datorate nerespectării normelor SSM, PSI în spațiul închiriat și în căile comune de acces. Să respecte regulile urbanistice, instrucțiunile privind prevenirea și stingerea incendiilor, cât și obligațiilor legale pentru asigurarea condițiilor de protecție a muncii, să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, să apere bunul închiriat împotriva oricărei atingeri provenite de la terți;
- 8) Să permită permanent accesul Locatarului în spațiul închiriat, pentru exercitarea oricăruia dintre drepturile rezervate locatarului (examinarea spațiului, acces la centralele termice și tablourile electrice);

- 9) Când părțile observă, la terminarea contractului, că anumite prejudicii au fost cauzate spațiului închiriat, o persoană specializată va executa reparațiile necesare, iar Locatorul va putea obține contravaloarea acestor costuri;
- 10) Să evacueze spațiul închiriat la data încetării duratei contractului, fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe de judecată, în caz contrar urmând să răspundă pentru daunele provocate Locatarului constituite de lipsirea acestuia de contravaloarea beneficiilor materiale rezultate din valorificarea spațiului care face obiectul prezentului contract;
- 11) La data încetării valabilității prezentului contract să radieze din evidențele Registrului Comerțului sau ale organelor fiscale sediul social sau punctele de lucru stabilite în locația închiriată, Locatarul declarând în mod solemn faptul că este de acord cu radierea sediului social din evidențele Registrului Comerțului și ale altor instituții fiscale concomitent cu încetarea prezentului contract;
- 12) Să predea la momentul evacuării spațiului sistemul de alarmă, centrala termică și celelalte elemente menționate în procesul verbal de predare primire în aceeași stare în care le-a primit, aceasta fiind considerată foarte bună, în caz contrar obligându-se la plata acestora.

Capitolul VII. Răspunderea contractuală

7.1. Neplata chiriei autorizează pe Locator să perceapă penalități de întârziere de 0,06% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei și a utilităților neachitate.

7.2. În caz de neplată a chiriei timp de 10 de zile în raport de data scadenței obligației de plată, Locatorul poate exercita prerogativa denunțării unilaterale a contractului, (în temeiul unei notificări adresate Locatarului cu 10 zile înainte de data preconizată a corespunde încetării efectelor), punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, sub imperiului unui pact comisoriu. Totodată, locatorul va solicita Locatarului evacuarea spațiului închiriat fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, Locatarul exprimându-și acordul în această privință.

Capitolul VIII. Garantii

8.1. La încheierea prezentului contract, locatarul se obliga sa achite o garantie locatorului în suma de 1.738,40 Euro + TVA. Plata garanției se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din ziua efectuării plății.

8.2. Suma de 1.738,40 Euro + TVA va fi restituită integral locatarului la încetarea prezentului contract, data la care se va încheia între părți procesul verbal de predare - primire a imobilului. În cazul în care, la data semnării procesului verbal de predare – primire se constată deteriorarea imobilului de către locatar sau restante cu privire la plata chiriei sau a utilitatilor aferente perioadei închiriate, contravaloarea aducerii imobilului la starea inițială, în afara de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii și plata restanțelor se vor deduce din garanție.

Capitolul IX. Încetarea contractului

9.1. Contractul de închiriere încetează de drept la data expirării termenului pentru care a fost încheiat, părțile convenind expres asupra faptului că nu va opera tacita reînnoire la data termenului reprezentând durata prezentului contract.

9.2. Restituirea spațiului închiriat și evacuarea spațiului vor fi realizate pe cale amiabilă la momentul încetării contractului, în caz contrar urmând a opera dispozițiile art. 1809 Cod Civil.

9.3. Locatorul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatarului cu 60 de zile înainte de data preconizată a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2 urmând a opera corespunzător. Această clauză își pierde valabilitatea în cazul neplății chiriei, conform art. 7.2.

9.4. Locatarul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatorului cu 60 de zile înainte de data preconizată a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2 urmând a opera corespunzător.

9.5. Încetarea contractului cu acordul ambelor părți cu înștiințare înainte cu 60 de zile.

9.6. Contractul încetează prin forță majoră sau caz fortuit.

Capitolul X. Forța majoră

10.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul neexecutării totale sau parțiale a obligațiilor asumate de părți.

10.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător -total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

10.3. Partea care invovă forța majoră are obligația de a aduce la cunoștința celeilalte părți, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor lui.

10.4. Dacă în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Capitolul XI. Confidențialitatea, Protecția datelor cu caracter personal

11.1. Partile vor trata detaliile contractului ca fiind confidențiale, în măsura în care o astfel de tratare nu afectează desfășurarea obligațiilor contractuale sau respectarea obligațiilor prevăzute de Lege. In acest sens, prin exceptie, Locatarul este de acord ca Locatorul sa-si execute obligatiile legale in conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018.

11.2. Părțile cunosc și respecta normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

11.3. Fiecare dintre parti prelucreaza datele cu caracter personal ale reprezentantilor celeilalte parti, in temeiul art. 6 din Regulamentul (EU) 2016/679, cu scopul bunei derulari a prezentului contract, indeplinirii obligatiilor legale si interesului legitim.

11.4. Datele cu caracter personal comunicate de parti si prelucrate conform prezentului sunt exclusiv cele necesare pentru buna desfasurare a contractului, respectiv date de identificare, date de contact, alte date necesare compatibile cu scopul declarat. Orice prelucrare suplimentară, sau în alt scop, va face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. Perioada de stocare a datelor prelucrate este corespunzătoare perioadei de derulare a contractului, cu

exceptia documentelor care au o alta perioada de pastrare precizata in norme stabilite conform legislatiei aplicabile.

11.5. Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- obligatia de a respecta toate drepturile persoanelor vizate respectiv dreptul la informare, acces, rectificare, stergere, restrictionare a prelucrării, portare, opozitie, de a nu fi supus niciunei decizii automate, de a fi notificat cu privire la incalcare ale securitatii datelor, de acces la justitie de a depune o plangere la autoritatea competenta si/sau in instanta;
- obligatia de a notifica autoritatea de supraveghere competenta, in cazul in care are loc o incalcare a securitatii datelor cu caracter personal susceptibila sa genereze un risc ridicat pentru drepturile si libertatile persoanelor, in termen de maxim 72 de ore de la momentul in care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția sa, precum si persoanele vizate si celalta parte contractuala, fara intarzieri nejustificate.

11.6. Datele personale inregistrate pot fi comunicate, la cerere, urmatorilor destinatari: partea care le-a furnizat, persoana vizata, institutiile statului, organe si organisme prevazute expres de lege.

11.7. Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod, deliberat sau accidental. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice adecvate și proportionale în raport cu operațiunile de prelucrare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la date cu caracter personal si la sistemele de prelucrarea datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a datelor cu caracter personal si a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au drept de acces corespunzator și că datele cu caracter personal nu

pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;

- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală.

Capitolul XII. Litigii

12.1. În situația intervenirii unor neînțelegeri, părțile vor încerca rezolvarea pe cale amiabilă a oricărui element de dispută legat de derularea prezentului contract. În situația în care acest lucru nu va fi posibil, părțile urmează a se adresa instanțelor de judecată de drept comun competente.

Prezentul contract a fost încheiat și semnat astăzi, 12.01.2024, în 2 (doua) exemplare originale.

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Presedinte C.A.
George-Costin ODOROG



Serviciul Juridic și Guvernanta Corporativa
Nicolaidis A

Serviciul Administrare Patrimoniu
Oti Eduard

Serviciul Economic si de Gestiune
Talangescu Mihai

LOCATAR,
SD3 Salubritate și Deszăpezire S3 S.R.L.
Presedinte C.A.
Corbuleanu Florentin



Anexa nr. 1 la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
Nr. 679/12.01.2024

Nr. Camera	Suprafața m2
I – spatiu tehnic	7.95
II	34.55
III - hol	50.66
IV	68.16
V	38.76
VI – hol 2	20.81
Total General	220.89 mp

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Presedinte C.A.
George-Costin ODOROG



Serviciul Administrare Patrimoniu
Oti Eduard

LOCATAR,
SD3 Salubritate și Deszăpezire S3 S.R.L.
Presedinte C.A.
Corbuleanu Florentin



Anexa nr. 2 – Bază de calcul la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Nr. 679/12.01.2024

**privind consumul de utilități pentru spațiul în suprafață de 220.89 mp
situat în Calea Vitan nr. 242, etaj 1, sectorul 3, București**

Preambul:

Total suprafață în imobil: 1600 mp

Total suprafață racordată la gaze naturale: 1600 mp

Total suprafață racordată la energia electrică: 1600 mp

Total suprafață în folosința Algorithm Residential S3 SRL: 294.45 mp

Cota parte din total suprafață: Suprafata închiriată/suprafață totală = $294.45/1600 \times 100 = 18.04 \%$

Cota parte din corp drept etaj 1:

Total suprafață închiriată/suprafață totală corp drept etaj 1 = $294.45 / 761.03 \times 100 = 38.82 \%$

a. GAZE NATURALE

Calcul consum gaze: conform index contor. Serie contor 004409, aferent exclusiv corp drept etaj 1

Consum facturat: Valoare consum corp drept etaj 1 x 38.82 %

b. ENERGIE ELECTRICĂ

Calcul consum energie electrică: CONFORM INDEX CONTOR

c. APĂ-CANAL

Total suprafață ocupată: 1600 mp

Calcul consum apă-canal: consum facturat total x 18.04 %

d. SALUBRITATE: 0 lei *

*Se va încheia contract individual de către locatar cu firma de salubritate.

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Presedinte C.A.
George-Costin ODOROG

LOCATAR,
SD3 Salubritate și Dezapezire S3 S.R.L.
Presedinte C.A.
Corbuleanu Florentin

Serviciul Administrare Patrimoniu
Oti Eduard



CONVENȚIE

PRIVIND RASPUNDERILE PARTILOR PE LINIA SECURITATII SANATATII IN MUNCA SI A APARARII IMPOTRIVA INCENDIILOR

Prezenta Conventie s-a încheiat în baza prevederilor Legii 319/ 2006 Securitatii Sanatatii in Munca și H.G. 1425/ 2006 Norme de aplicare ale Legii completata si modificata cu HG 955/ 2010, HG.300/ 2006; Legii 307/ 2006, Ordin MAI nr. 163/ 2007; ORDIN nr. 211/ 2010 pt. aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la ateliere și spații de întreținere și reparații; Legea nr. 481 privind Protecția Civilă și a celorlalte acte normative în vigoare referitoare la Securitatea și Sanătatea în Munca, Situatii de Urgență Norme Generale de apărare împotriva incendiilor,

CAP. I OBIECTUL CONVENTIEI

Prezenta Conventie constituie documentul prin care se stabilesc obligatiile si responsabilitatile partilor, privind prevenirea evenimentelor pe linie de securitate sanatare in munca si aparare impotriva incendiilor, care s-ar putea produce in activitatile ce fac obiectul Contractului de inchiriere nr. 679/12.01.2024, incheiat intre **ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**, in calitate de **LOCATOR** si **SD3 SALUBRITATE ȘI DESZĂPEZIRE S3 S.R.L.**, in calitate de **LOCATAR..**

Conventia se aplica agentilor economici care desfasoara activitati proprii în spatiile și terenurile inchiriate de catre Locator , si Locatorului.

CAP. II OBLIGATII SI RESPONSABILITATI

2.1. OBLIGATII COMUNE

Fiecare parte contractanta este obligata sa asigure respectarea reglementarilor legale privind Securitatea Sanatatea in Munca si Apararea Impotriva Incendiilor referitor la activitatea desfasurata si a personalul propriu, fara sa se poata transfera, in nici un fel, aceste responsabilitati catre cealalta parte contractanta.

Desfasurarea activitatii Locatarului in spatiul inchiriat, in conditii de securitate necorespunzatoare sau cu vicii ascunse (tehnice sau organizatorice) este interzisa.

2.2. OBLIGATIILE LOCATORULUI:

2.2.1. ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., in calitate de **LOCATOR** are urmatoarele obligatii :

- sa informeze agentul economic cu care intra in relatii contractuale (**LOCATAR**) despre existenta, in zona de activitate comuna, a unor riscuri de accidentare sau pericole de producere a incendiilor, in scris, si sa stabileasca masurile adecvate pentru contracararea acestora;
- sa stabileasca si sa delimiteze caile de acces si evacuare pentru personalul Locatarului;
- sa asigure iluminatul căilor de acces și circulație și iluminatului de siguranță ;
- sa puna la dispozitie dotarile si utilitatile necesare prevazute in contract, respectiv stingatoare si hidranti
- sa efectueze verificarile periodice ale instalatiilor proprii de aparare impotriva incendiilor in conformitate cu legislatia in vigoare;

- sa verifice periodic si la termen instalatiile tehnice (centrale termice, pompe, cillere, generatoare, lifturi, etc.), instalatiile de alarmare si stingere a incendiilor si sa prezinte locatarului copii dupa buletinele de verificare;
- sa efectueze verificarile periodice PRAM la instalatia electrica si sa prezinte locatarului copii dupa buletinele de verificare;
- să asigure delimitarea materială (îngrădirea) a zonelor de lucru, marcarea și avertizarea acestora cu indicatoare de securitate adecvate ori de câte ori situațiile o impun;
- sa permita desfasurarea activitatilor de amenajare pentru si in spatiile inchiriate Locatarului numai dupa emiterea permisului de lucru;
- sa puna la dispozitia Locatarului autorizatia de securitate la incendiu obtinuta pentru spatiul inchiriat ;

2.2.2. SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3, in calitate de LOCATOR are urmatoarele drepturi :

- sa exercite controlul respectarii reglementarilor pe linia Securitatii Sanatatii in Munca si a Apararii Impotriva Incendiilor la agentii economici care au spatii inchiriate si sa propuna masuri de remediere imediata, daca nu respecta aceste reglementari;
- sa rezilieze contractul de inchiriere cadru in cazul constatarii incalcarii prevederilor legale prevazute in normele in vigoare de securitate sanatare in munca si prevenire stingere incendii sau a prezentei conventii, numai daca dupa notificarea scrisa, beneficiarul refuza sa ia masurile solicitate.
- sa nu permita introducerea in cladire, depozitarea materialelor/substantelor inflamabile/ combustibile – fara luarea masurilor de securitare/ sanatare si aparare impotriva incendiilor - care ar putea genera incendii/ explozii/ accidente.

2.3. OBLIGATIILE LOCATARULUI :

- **sa asigure plata utilitatilor (energie electrica, apa, gaze, etc) pentru imobilul inchiriat precum si a verificarilor periodice a instalatiilor tehnice (prize pamant, centrale termice, ...). In cazul in care acestea sunt efectuate de LOCATOR, cheltuielile se refactureaza catre LOCATAR;**
- sa utilizeze spatiul inchiriat numai pentru activitatile economice pentru care este autorizat din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor conform clauzelor contractuale ;
- sa nominalizeze salariatii desemnati a-i reprezenta oficial in relatiile cu Locatorul, cu precizarea limitelor de competenta, pana la care sunt abilitati, pentru rezolvarea problemelor operative ;
- sa isi instruiasca personalul propriu privind :
 - reglementarile pe linia securitatii sanatatii in munca si a situatiilor de urgenta pe care trebuie sa le respecte, corespunzator activitatii efectuate ;
 - locurile de munca unde are acces, caile de acces si evacuare pe care le poate utiliza ;
 - riscurile de accidentare, riscurile de incendiu specifice activitatii proprii impreuna cu modul cel mai adecvat de contracarare a efectelor acestora ;
 - sa nu intervina, sa nu modifice si sa nu influenteze sub nicio forma, cladirile, utilajele, instalatiile sau activitatea **Locatorului** ;
 - sa instruiasca vizitatorii/ furnizorii/ colaboratorii proprii, asupra riscurilor generate din activitatea sa, prin desfasurarea activitatii pentru Locatar in locatia Locatorului ;
 - sa verifice personalul propriu/ vizitatorii/ furnizorii/ colaboratorii privind aplicarea si respectarea normelor specifice de securitate sanatare in munca, de prevenire si aparare impotriva incendiilor ce trebuie respectate;
- sa permita intrarea colaboratorilor/ furnizorilor/ prestatorilor de servicii in incinta sa numai dupa:
 - inregistrarea acestora la receptie/ punct paza;

- informarea acestora asupra regulilor de comportare/ acces si circulatie din incinta cladirii, stabilite de Locator in vederea prevenirii accidentelor;
- informarea acestora asupra riscurilor de accidentare imbolnavire profesionala ce pot rezulta din activitatea efectuata de Locatar;
- sa permita desfasurarea activitatilor de amenajare in spatiile inchiriate, de catre prestatori terti, numai dupa informarea Locatorului, si permiterea accesului de catre Locator pe baza permisului de lucru.
- pe durata executării lucrărilor de amenajare atat Locatarul cat si prestatorul acestuia asigura curătenia și deblocarea căilor de acces și circulație prin înlăturarea deșeurilor rezultate din activitatea desfasurata.
- sa permita accesul in spatiile si terenurile inchiriate numai agentilor economici/ prestatorilor neautorizati din punct de vedere al securitatii sanatatii in munca.
- atat Locatarul cat si prestatorul acestuia vor lua permanent măsuri urgente pentru respectarea normelor de securitatea muncii, de prevenire a incendiilor în cazul în care Locatorul sesizează deficiențe ce nu concordă atât cu prezenta convenție cât și cu legislația în vigoare.
- sa planifice si sa efectueze exercitiile de evacuare in caz de incendiu in conformitate cu legislatia in vigoare.
- sa organizeze organizarea apararii impotriva incendiilor prin nominalizarea persoanelor responsabile cu apararea impotriva incendiilor, intocmirea si afisarea Planurilor de evacuare in spatiile inchiriate, afisarea instructiunilor de aparare impotriva incendiilor, semnalizarea de securitate.
- sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor conform organizarii proprii de aparare impotriva incendiilor si sa intervina pentru stingerea oricarui inceput de incendiu folosind mijloacele de stringere adecvate.
- sa raspunda de instruirea personalului propriu angajat pe linie de Securitate si Sanatate in Munca, Situatii de Urgenta - privind apararea impotriva incendiilor;
- sa verifice si sa supravegheze personalul propriu din punct de vedere al aplicarii si respectarii reglementarilor specifice de Securitate si Sanatate in Munca, de prevenire si aparare impotriva incendiilor;
- sa asigure informarea lucratorilor proprii si terti (subcontractori) asupra riscurilor de accidentare si imbolnavire profesionala la care sunt expusi prin activitatea desfasurata si asupra masurilor de prevenire necesare, pentru evitarea producerii accidentelor de munca, a incendiilor;
- pentru desfasurarea activitatii în condiții de securitate se va verifica permanent starea tehnica a echipamentelor de munca utilizate, ce trebuie să fie corespunzătoare din punct de vedere tehnic;
- să asigure toate condițiile de muncă pentru evitarea accidentelor, să acorde mijloacele individuale și colective de protecție în funcție de factorii de risc identificați la locul de munca/ in activitatea desfasurata;
- sa asigure examinarea medicala atat la angajare cat si periodica a personalului propriu, corespunzator activitatilor executate;
- să asigure delimitarea materială (îngrădirea) a zonei de lucru, marcarea și avertizarea acestora cu indicatoare de securitate adecvate ori de câte ori situațiile o impun;
- să respecte zonele de lucru și căile de acces indicate, fiind interzisă circulația pe alte căi decat cele stabilite de locator.
- este interzis accesul mijloacelor de transport ale locatarului în alte zone sau căi de acces și de circulație care nu au fost nominalizate de Locator ca fiind premise; Viteza maximă de deplasare a autovehiculelor pe drumurile interioare ale obiectivului va fi de max. 5 Km/ h.
- Locatarului i se interzice să efectueze intervenții sau manevre în instalațiile Locatorului fara acordul acestuia și să recurgă la improvizatii de orice natură.

- pe durata activitatii Locatarul asigură ordinea, curătenia, deblocarea căilor de acces și circulație și a locurilor de muncă prin înlăturarea deșeurilor rezultate din activitatea proprie.
- Locatarul va lua permanent măsuri urgente pentru respectarea prevederilor legale în domeniul Securității și Sănătății în Muncă și a Situațiilor de Urgență, a ordinii și disciplinei în cazul în care beneficiarul sesizează deficiențe ce nu concordă atât cu prezenta convenție cât și cu legislația în vigoare.
- fumatul se va face numai în locuri special amenajate.
- lucrările cu foc deschis în spațiile închiriate vor fi efectuate numai cu acordul Locatarului și în urma obținerii permisului de lucru cu foc deschis și a măsurilor ce trebuie luate/ respectate funcție de locul și lucrarea ce urmează a fi efectuată.

CAP III. INREGISTRAREA EVENIMENTELOR

3.1. RĂSPUNDEREA JURIDICĂ

Răspunderea legală pentru consecințele producerii unor începuturi de incendiu sau incendiu revine persoanelor împuternicite să realizeze măsurile de securitate înainte și în timpul lucrului, fiecare în sfera sa de activitate.

În cazul producerii unui incendiu, ambele părți trebuie să ia imediat următoarele măsuri:

- orice persoană care observă un incendiu are obligația de a anunța prin orice mijloc pompierii sau după caz să ia măsuri, după posibilitățile sale, pentru limitarea și stingerea incendiului
- în caz de incendiu, orice persoană are obligația de a acorda ajutor, când și cât este rațional posibil, semenilor aflați în pericol sau dificultate, din proprie inițiativă ori la solicitarea victimei, autorităților administrației publice sau a reprezentanților acestora precum și a pompierilor
- să mențină starea de fapt care a condus la producerea evenimentului, cu excepția cazurilor în care este necesară salvarea personalului;
- să se avizeze reciproc, precum și organele de cercetare legală, după caz, despre evenimentul produs, cu toate datele necesare conform prevederilor legale;
- să efectueze cercetarea primară în comun, prin reprezentanții locali, pentru conservarea probelor privind starea de fapt a producerii incendiului, în vederea stabilirii cu certitudine a cauzelor și responsabililor de producere.

3.2. CERCETAREA INCENDIILOR

Toate evenimentele pe linie de apărare împotriva incendiilor vor fi cercetate conform reglementărilor în vigoare, din cadrul comisiilor de cercetare făcând parte și delegatul agentului economic implicat.

Comisia de cercetare va stabili cu certitudine responsabilitățile părților, în concordanță cu prevederile Convenției.

3.3. ANUNTAREA EVENIMENTELOR

Orice eveniment, produs pe teritoriul administrat de **ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**, se va anunța imediat, de către conducătorul locului de muncă al Locatarului în incinta căruia s-a produs.

3.4. INREGISTRAREA ACCIDENTELOR

În legătură cu accidentele de muncă ce ar putea avea loc în spațiile administrate de **ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.** se stabilesc următoarele:

- Accidentele de muncă ce se pot produce asupra personalului Locatarului/ colaboratorilor și furnizorilor acestuia din cauza neluării măsurilor de securitate sanatare în munca conform activității desfășurate și în spațiul închiriat, din cauza nerespectării măsurilor de securitate, a căilor și zonelor de acces stabilite de Locatar se înregistrează și se raportează ca accident de muncă de către Locatar.

- Accidentele de muncă produse personalului Locatarului/ colaboratorilor si furnizorilor acestuia în timpul desfasurarii activitatii acestuia in spatiile administrate de Locator, de la instalațiile Locatorului, din cauza neluării măsurilor de securitate si sanatate in munca de catre Locator, in conditiile respectării prevederilor contractuale și a căilor si zonelor de acces stabilite, se înregistrează ca accidente de muncă de către Locator.
- În cazul producerii unui eveniment în care au fost implicate atât personal al Locatarului, cât și personal al Locatorului, cercetarea se va face de către o comisie mixtă formată din reprezentanții ambelor părți
- În cazul producerii unor evenimente (accidente umane sau tehnice, incendii, explozii, etc.) nedorite, părțile au obligația să anunțe imediat organele abilitate prin lege (Inspekția Muncii, Pompieri, Parchet) și să ia măsurile necesare pentru a nu se modifica starea de fapt care a rezultat în urma evenimentului sau ar pune în pericol viața lucratorilor.
- Situațiile neprevăzute sau stările ce reprezintă pericol în desfășurarea activitatilor în locurile de muncă, în exclusivitate ale Locatarului, vor fi aduse la cunoștința Locatorului, ce va dispune rezolvarea acestora (ex. scurgeri de gaze, spargeri de conducte, etc.).
- Accidentele de muncă ce apar în situații neprevăzute de reglementările în vigoare incluse în prezenta Convenție, vor fi înregistrate conform celor stabilite de către Inspectoratul Teritorial de Munca.

Prezenta CONVENTIE își produce efectele pe perioada de valabilitate a contractului de inchiriere si a fost incheiata astazi 12.01.2024, in 2 (doua) exemplare, constituind anexa la Contractul de inchiriere nr. 679/12.01.2024.

LOCATOR,

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.,

Presedinte C.A.



George Costin ODOROG

LOCATAR,

SD3 SALUBRITATE ȘI DESZĂPEZIRE S3 S.R.L.,

Presedinte C.A.

Florentin CORBULEANU

