



HOTĂRÂREA NR. 322
din 17 septembrie 2020

privind încheierea unui acord de organizare eveniment între Municipiul Zalău și PK Denim SRL, în scopul organizării evenimentului „Haidaț pă la noi! Deschideți lada cu zestre sălăjeană”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare și Raportul de specialitate comune ale Compartimentului Centrul Național de Informare și Promovare Turistică nr. 37763/15.07.2020 și Direcției Economice ,

- Avizele comisiilor de specialitate,

- Prevederile Ordinului Nr. 3142/1495/2020 din 31 august 2020 privind măsurile pentru prevenirea contaminării cu noul coronavirus SARS-CoV-2 și pentru asigurarea desfășurării activităților în condiții de siguranță sanitară în domeniul culturii

În baza art. 129 alin. (9) lit. a, art. 139 alin. (3) și ale art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea “ Acordului de organizare eveniment” între Municipiul Zalău și SC PK Denim SRL, ce are ca obiect organizarea evenimentului ***„Haidaț pă la noi! Deschideți lada cu zestre sălăjeană”***, ediția a cincea, în perioada 09 - 11 octombrie 2020, care constituie **Anexa 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Zalău să semneze Acordul de organizare eveniment, ce constituie **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentul Centrul Național de Informare și Promovare Turistică și Direcția Economică.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția Tehnică;
- Direcția patrimoniu; Direcția economică; Direcția administrație publică;
- Compartimentul Centrul Național de Informare și Promovare Turistică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Teodor Bălăj

DAP/SJ/PAL/ 6 EX.



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

ACORD ORGANIZARE EVENIMENT

Nr. _____ din data de _____

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

Între:

1. **PK Denim S.R.L.**, cu sediul social în București, Str. Barbu Văcărescu, Nr.201, Birou nr.19, Et. 11, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/19078/2017, cod unic de înregistrare 38486464, având contul bancar nr. RO94 FNNB 0019 0342 2741 RO01, deschis la Credite Europe Bank (Romania) S.A. – Sucursala Plaza Romana, reprezentat de Gabriel Malanca, în calitate de Administrator, denumit în cele ce urmează „**Proprietarul**” și
2. **Municipiul Zalău**, cu sediul în Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, CUI 4291786, având cont bancar RO98TREZ24A545000203030X deschis la Trezoreria Zalău, reprezentată de **Ionel Ciunt**, în calitate de **Primar al municipiului Zalău**, **Marina Bianca Fazacaș** -Secretar General și ec. **Mariana Cuibuș** -Director economic, acționând în calitate de Organizator, denumită în continuare „**Organizatorul**”.

Organizatorul și Proprietarul vor fi denumiți în continuare separat „**Partea**” și împreună „**Părțile**”.

AVÂND ÎN VEDERE URMĂTOARELE:

- a) Proprietarul deține în proprietate centrul comercial Zalău Value Centre situat în Zalău, Bd. Mihai Viteazul, nr. 58B, jud Sălaj (denumit în continuare „**Centrul Comercial**”), și
- b) Organizatorul dorește să organizeze în perioada 09.10.2020 – 11.10.2020, evenimentul „**Haidă! pă la noi! Deschideți lada cu zestre sălăjeană**” („**Evenimentul**”), în perimetrul din parcare Centrului Comercial pus la dispoziție, în acest sens, de către Proprietar
- c) Prin Eveniment, Organizatorul va asigura trafic suplimentar de clienți în avantajul Centrului Comercial, ceea ce sprijină activitatea economică a Centrului Comercial.
- d) În cadrul Evenimentului se vor promova obiectivele turistice, tradițiile, meșterii și producătorii din municipiul Zalău și din județul Sălaj; se va informa asupra ofertei agenților economici din domeniul turismului din municipiul Zalău și din județul Sălaj.

DREPT URMARE, Părțile au negociat și au convenit să încheie prezentul Acord (denumit în continuare „**Acordul**”), în termenii și condițiile de mai jos.

1. OBIECTUL ACORDULUI

- 1.1 Părțile stabilesc prin prezentul Acord drepturile și obligațiile cu privire la organizarea de către Organizator a Evenimentului, în cadrul perimetrului din parcare Centrului Comercial pus la dispoziție în acest sens de către Proprietar.
- 1.2 Proprietarul își exprimă, prin prezentul, acordul pentru folosirea în mod gratuit de către Organizator, a perimetrului din parcare Centrului Comercial, identificat în Anexa 1 la prezentul Acord („**Spațiul**”) în vederea amplasării logisticii Evenimentului și organizării Evenimentului, în condițiile agreeate în prealabil cu Proprietarul.
- 1.3 Pentru claritate Părțile agreează, prin anexe la prezentul Acord, cel puțin următoarele detalii: planul Spațiului, data predării Spațiului, durata Evenimentului, durata dreptului de folosință.
- 1.4 Organizatorul va folosi Spațiul conform destinației, condițiilor, termenelor enunțate în prezentul Acord va asigura prezența a minim 10 meșteri și producători tradiționali locali (respectiv în anexele prezentului Acord și în actele adiționale subsecvente, dacă este cazul).

2. DURATA ACORDULUI

1.1 Prezentul Acord intră în vigoare de la data semnării de către ambele Părți și este valabil până la data de 12.10.2020.

1.2 La încetarea Acordului din orice motive și/sau la data expirării duratei, Organizatorul se obligă să restituie Spațiul liber de orice drepturi ale terților și să elibereze în totalitate Spațiul de orice bunuri mobile sau altele asemenea, aparținând Organizatorului sau oricărui terț, Spațiul fiind restituit de către Organizator curat și în starea în care a fost primit de la Proprietar.

3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1 Drepturile și obligațiile Proprietarului:

- a) Proprietarul va realiza designul materialelor de promovare ale Evenimentului și va promova Evenimentul prin afișe, distribuție flyere, social media, astfel cum va considera de cuviință.
- b) Proprietarul nu va fi răspunzător față de Organizator cu privire la:
 - orice defecțiune sau întrerupere a oricăror servicii, sau distrugerii acestora sau din cauza unei defecțiuni mecanice sau de altă natură sau a unei funcționări necorespunzătoare sau a unei alte stări necorespunzătoare din orice altă cauză care nu poate fi controlată de către Proprietar, dar Proprietarul va depune toate eforturile rezonabile pentru a relua furnizarea serviciilor respective în cel mai scurt timp posibil; și
 - orice act, omisiune sau neglijență a oricărei persoane care se angajează să furnizeze servicii în baza unor contracte sau subcontracte încheiate cu Proprietarul.
- c) În privința măsurilor pentru prevenirea răspândirii COVID-19, proprietarul va asigura următoarele:
 - plasarea, la loc vizibil, de anunțuri scrise privind obligativitatea purtării măștii, regulile de distanțare fizică și cele de acces în cadrul delimitat aferent evenimentului;
 - plasarea unui dispenser cu soluție dezinfectantă la intrarea în spațiul delimitat al evenimentului;
- d) Proprietarul are dreptul de a filma/executa fotografii în cadrul Evenimentului, iar aceste înregistrări video/foto pot fi publicate pe pagina de facebook/website-ul Centrului Comercial. Proprietarul poate amplasa în Spațiu orice panouri/mash-uri prin care să informeze participanții la Eveniment cu privire la posibilitatea filmării/fotografierii în cadrul Evenimentului.
- e) Proprietarul va pune la dispoziția Organizatorului conexiunea la curentul electric necesar pentru iluminatul standurilor și echipamentele ușoare, necesare desfășurării evenimentului.

3.2 Drepturile și obligațiile Organizatorului:

- a) Organizatorul are dreptul de a folosi, în mod gratuit, perimetrul din parcare Centrului Comercial identificat în Anexa 1, la prezentul Acord, în vederea amplasării logisticii Evenimentului și organizării Evenimentului, în condițiile agreeate, în prealabil, cu Proprietarul.
- b) Organizatorul va asigura participarea a minim 10 meșteri și producători tradiționali locali.
- c) Participă la eveniment prin Centrul Național de Informare și Promovare Turistică Zalău.
- d) Organizatorul va asigura logistica necesară desfășurării evenimentului, precum și montarea și demontarea acestora - amplasarea standurilor în scop comercial, asumându-și toate riscurile aferente executării acestor lucrări.
- e) Își asumă tipărirea și distribuirea materialelor promoționale (afișe și bannere);

- f) Promovează evenimentul prin spot publicitar radio și TV, prin emiterea de informări, comunicate de presă, pe site-ul oficial și pe pagina de Facebook;
- g) Stabilește persoană de contact în relația cu partenerii pe d-na Bianca Pop, inspector;
- h) măsurarea temperaturii prin termometru noncontact, precum și efectuarea triajului observațional zilnic la intrarea în zona delimitată a evenimentului pentru echipa de organizare, echipa artistică și pentru public;
- i) Organizatorul se obligă să nu aducă nici o modificare Spațiului pe perioada Evenimentului, fiind în mod expres interzis ca acesta să perforeze asfaltul pentru amplasarea logisticii Evenimentului. Pentru amplasare Organizatorul se poate folosi de stâlpii limitatori puși la dispoziție de către Proprietar.
- j) Organizatorul va repara orice elemente ale Spațiului care au suferit orice fel de defect/prejudiciu/daună/stricăciune și va fi răspunzător față de Proprietar și îl va despăgubi pe acesta pentru orice prejudiciu cauzat Spațiului sau suferit de Proprietar în legătură cu încălcarea de către Organizator a obligațiilor care îi revin în baza acestui Acord, sau în legătură cu Evenimentul, conform prevederilor legale. De asemenea, Organizatorul va răspunde pentru orice prejudiciu cauzat terților ca urmare a Evenimentului.
- k) Organizatorul și/sau persoanele fizice / juridice care aleg să comercializeze către public produse alimentare de orice natură în cadrul Evenimentului poartă în mod exclusiv întreaga răspundere cu privire la:
- calitatea produselor alimentare comercializate;
 - existența autorizațiilor și avizelor legale necesare pentru desfășurarea activității de comercializare de produse alimentare tradiționale;
 - denumirile tradiționale și mărcile sub care aleg să comercializeze produse alimentare;
 - proveniența produselor alimentare pe care aleg să le comercializeze pe perioada Evenimentului;
 - consecințele produse persoanelor urmare a consumării produselor comercializate de aceștia;
 - modul de ambalare / etichetare și condițiile de păstrare a produselor alimentare pe care alege să le comercializeze în perioada Evenimentului
 - procedeele de preparare / fabricare a produselor alimentare pe care alege să le comercializeze în perioada Evenimentului.
 - Emiterea bonului fiscal pentru produsele vândute.
- l) Organizatorul este singurul responsabil pentru toate și orice prejudicii cauzate terților ca urmare a, în legătură cu sau rezultate din organizarea Evenimentului, Proprietarul fiind exonerat de orice răspundere în acest sens, Organizatorul obligându-se să nu emită nici o pretenție față de Proprietar ca urmare a Evenimentului și să îl apere pe acesta față de orice pretenție apărută de la o terță persoană sau autoritate în acest sens.
- m) Organizatorul se obligă să asigure prin mijloace proprii siguranța și protecția (inclusiv prin anunțarea tuturor autorităților competente) participanților la Eveniment și va răspunde de orice accident sau vătămare pe care aceștia o pot suferi pe perioada desfășurării Evenimentului, Proprietarul fiind exonerat de orice obligație sau răspundere în acest sens.
- n) Organizatorul garantează Proprietarului că încheierea prezentului Acord nu contravine nici unei legi sau altui Acord la care acesta este parte, iar persoana care semnează în numele Organizatorului are toate aprobările necesare și are capacitate deplină pentru a semna acest Acord, prezentul Acord fiind obligatoriu pentru Organizator și putând fi pus în executare împotriva acestuia.
- o) Organizatorul nu poate să ceseze sau să subînchirieze, în tot sau în parte Spațiul și nu va putea să schimbe destinația acestuia.
- p) Organizatorul se obligă să asigure pe propriul risc și pe propria cheltuială instalarea, dezinstalarea/neutralizarea logisticii Evenimentului și curățarea Spațiului.

- q) Organizatorul se obligă – pe propria răspundere și pe propria sa cheltuială – să informeze autoritățile competente, să obțină și să păstreze orice și toate licențele, permisele, autorizările, aprobările impuse de legislația aplicabil pentru desfășurarea Evenimentului, etc. pentru integritatea participanților la Eveniment și pentru asigurarea serviciilor necesare bunei desfășurări a Evenimentului, solicitate prin normele legale (paza, pompieri, ambulanța, curățenie etc.), în funcțiune și în vigoare pe toată durata de valabilitate a prezentului Acord, Proprietarul neavând nici o obligație de obținere a niciunei autorizații/licență/permis/aviz și nici o răspundere față de autorități în ceea ce privește Evenimentul. De asemenea, dacă este cazul, Organizatorul va achita toate taxele și impozitele necesare organizării și desfășurării Evenimentului.
- r) Organizatorul se obligă să se abțină de la orice activitate care ar putea tulbura liniștea și securitatea Centrului sau chiriașilor Proprietarului.
- s) Organizatorul va respecta Regulamentul de Ordine Interioară a Centrului Comercial, regulament pe care Organizatorul declară în mod expres că l-a luat la cunoștință la data semnării prezentului Acord. Proprietarul are dreptul de a modifica oricând unilateral Regulamentul de Ordine Interioară, informându-l în acest sens pe Organizator, prevederile Regulamentului de Ordine Interioară fiind obligatorii Organizatorului de la data la care acesta a primit notificarea scrisă a Proprietarului în acest sens.
- t) Organizatorul va păstra Spațiul într-o condiție bună și în stare de funcționare, în conformitate cu utilizarea prevăzută. Organizatorul se angajează să repare pe costul și cheltuiala sa, și fără întârziere, orice defect/prejudiciu/daună/stricăciune cu privire la Spațiu, dar fără a se limita la, dotările, instalațiile, accesoriile tehnice (de exemplu, țevi, cabluri, sistem electric după caz). Pentru evitarea oricărui dubiu, Organizatorul este responsabil pentru întreținerea și repararea Spațiului și este obligat să efectueze toate reparațiile necesare.
- u) Organizatorul declară că este de acord că este singurul responsabil și va despăgubi integral Proprietarul pentru toate obligațiile/sarcinile (pecuniare sau nu) stabilite de către autoritățile competente în sarcina Proprietarului ca urmare a nerespectării, de către Organizator, a prevederilor legale referitoare la autorizarea Evenimentului.
- v) Organizatorul va fi pe deplin răspunzător în ceea ce privește toate aspectele privind angajarea, instruirea (inclusiv în ceea ce privește aspectele de protecție și securitate împotriva incendiilor), supervizarea, compensarea, beneficiile, plata impozitelor și a contribuțiilor sociale, promovarea și concedierea angajaților în legătură cu Evenimentul. Pentru evitarea oricărui dubiu, se clarifică prin prezentul Acord faptul că Organizatorul va deține în exclusivitate autoritatea, controlul asupra, precum și răspunderea cu privire la oricare asemenea persoane. În acest sens, Organizatorul garantează că personalul propriu detașat pentru executarea Acordului este instruit pe linie de protecția, securitatea, siguranța și sănătatea muncii și este asigurat pentru accidente de muncă, în conformitate cu legea aplicabilă. În cazul în care pe parcursul derulării Acordului intervin incidente sau accidente de muncă privind personalul Organizatorului, acesta va răspunde direct în calitate de angajator, Proprietarul fiind exonerat de orice răspundere sau responsabilități.
- w) Organizatorul se obligă să obțină toate avizele/autorizațiile necesare și să acționeze pentru prevenirea producerii de incendii sau alte evenimente, să anunțe de îndată Proprietarul luând și măsuri de primă urgență.
- x) Organizatorul va asigura respectarea tuturor prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice, în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, inclusiv cu privire la efectuarea de fotografii sau filmări în cadrul Evenimentului, Proprietarul neavând nici o obligație în acest sens.
- y) Organizatorul se obligă să respecte traficul menționat în scenariul de incendiu al Proprietarului și să suporte orice sancțiune în caz de neconformitate cu acesta.
- z) Organizatorul se obligă să menționeze pe materialele publicitare scrise (flyere dacă este cazul) și în postările online referitoare la promovarea Evenimentului, faptul că Proprietarul poate filma/executa fotografii în cadrul Evenimentului, iar aceste înregistrări video/foto pot fi publicate pe pagina de facebook/website-ul Centrului Comercial.

aa) Organizatorul se obligă să nu desfășoare niciun fel de acțiuni care să pună în pericol viața sau integritatea corporală a publicului și își asumă întreaga responsabilitate pentru eventualele accidente sau orice prejudicii ce vor rezulta în urma desfășurării Evenimentului. Pentru evitarea oricărui dubiu, Organizatorul se obligă să-și asume și să suporte întreaga răspundere pentru Evenimentul desfășurat în Spațiu și pentru eventualele daune/accidente cauzate proprietății, sau persoanelor ca urmare a desfășurării Evenimentului, Proprietarul fiind pe deplin exonerat de orice răspundere cu privire la orice fel de prejudicii / daune care s-ar putea produce pe parcursul duratei Acordului.

4. ÎNCETAREA ACORDULUI

- 4.1. Prezentul Acord încetează de drept în oricare din următoarele cazuri, fără intervenția instanțelor judecătorești, punere în întârziere sau orice altă formalitate:
- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
 - b) cu acordul Partilor, la data stabilită de către acestea;
 - c) în caz de forță majoră.
- 4.2. Proprietarul și Organizatorul au dreptul să denunțe unilateral Acordul, prin transmiterea unei notificări cu 15 (cincisprezece) zile înainte de data de desfășurare a Evenimentului.

5. FORȚA MAJORĂ

- 5.1. Ambele Părți sunt exonerate de orice responsabilitate în cazul nerespectării termenelor și condițiilor acestui Acord din cauza apariției unei situații de forță majoră, astfel cum aceasta este definită prin Codul Civil, prevederile Codului civil fiind pe deplin aplicabile în acest sens.

6. CESIUNEA ACORDULUI

- 6.1. Organizatorul nu poate cesiona drepturile și/sau obligațiile prevăzute în acest Acord și nici prezentul Acord (în tot sau în parte) fără aprobarea prealabilă, scrisă a Proprietarului.
- 6.2. Proprietarul poate cesiona prezentul Acord (în tot sau în parte) sau drepturile și/sau obligațiile prevăzute în acest Acord fără aprobarea Organizatorului, dar cu notificarea acestuia.

7. CONFIDENȚIALITATE

- 7.1. Organizatorul se obligă, sub sancțiunea plății de despăgubiri, să asigure confidențialitatea tuturor informațiilor la care vor avea acces în temeiul prezentului Acord, nedezevăluindu-le și netransmitându-le sub nici o formă unei terțe părți (persoana fizică sau persoana juridică). Confidențialitatea asupra informațiilor va fi menținută pe întreaga perioadă de derulare a prezentului Acord.
- 7.2. Organizatorul va lua toate măsurile necesare și se va asigura că obligația de confidențialitate este respectată și de angajații, colaboratorii, reprezentanții săi, precum și de orice terță persoană care ia cunoștință de aceste informații.

8. NOTIFICĂRI

- 8.1. Toate notificările și alte comunicări necesare sau permise prin prezentul Acord vor fi efectuate în scris, în limba română și se va considera a fi fost efectuate în mod corespunzător în cazul predării personale sau în

cazul transmiterii prin fax (raport generat automat de confirmare transmitere), e-mail sau poștă cu confirmare de primire, folosindu-se următoarele date de contact:

pentru Proprietar:

Coralia Pop Tel.: 0745.039.928/ email: coralia.pop@masrei.com

pentru Organizator:

Bianca Pop.. Tel: 0360/566100/email: cniptzalau@gmail.com

- 8.2. În cazul în care notificarea se face prin fax sau prin e-mail, aceasta se va considera primită în prima zi lucrătoare următoare celei în care a fost expediată.
- 8.3. Orice schimbare de adresă precum și orice schimbare în datele de identificare, de contact sau a numărului de cont bancar ale uneia dintre Părți vor fi comunicate celeilalte Părți, sub sancțiunea neluării în considerare de către aceasta din urmă.

9. LITIGII

- 9.1. Litigiile intervenite între Părți vor fi soluționate pe cale amiabilă.
- 9.2. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, Părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente de la sediul Proprietarului.

10. CLAUZE FINALE

- 10.1. Prezentul Acord reprezintă voința Părților și înlătură orice înțelegere verbală sau scrisă, anterioară semnării acestora. Părțile confirmă că toate clauzele Acorduale au fost negociate cu bună credință și au fost acceptate în cunoștința de cauză și, în consecință, Părțile declară că acceptă în mod expres toate clauzele prezentului Acord, inclusiv pe cele care ar putea fi calificate drept abuzive, standard sau neuzuale în lumina Codului Civil.
- 10.2. Orice modificare cerută de una dintre Părți va intra în vigoare numai după acordul prealabil în scris al ambelor Părți, cuprins într-un act adițional.
- 10.3. În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de către Partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.
- 10.4. Nevalabilitatea sau imposibilitatea de a pune în executare oricare prevedere a prezentului Acord nu va prejudicia sau afecta valabilitatea sau punerea în executare a celorlate prevederi Acorduale.
- 10.5. Protecția datelor cu caracter personal

Reprezentanții Părților declară că au luat la cunoștință de faptul că datele cu caracter personal ce au fost furnizate prin intermediul prezentului Acord vor fi colectate și prelucrate de către cealaltă Parte în scopul încheierii valabile a prezentului Acord, executării și încetării acestuia și în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cunosc consecințele prelucrării datelor cu caracter personal și nu se opun unei astfel de prelucrări.

Reprezentanții Părților declară că au luat la cunoștință tipurile de drepturi garantate de Regulamentul UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, respectiv: dreptul de acces, dreptul la rectificarea, ștergerea datelor cu caracter personal, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul de a fi informat cu privire la rectificarea sau ștergerea datelor cu caracter personal sau cu privire la restricționarea prelucrării, dreptul la portabilitatea datelor cu caracter personal și dreptul la opoziție și la procesul decizional individualizat automatizat cât și faptul că își pot exercita, în mod gratuit, aceste drepturi prin transmiterea unei solicitări scrise în acest sens

celeilalte Părți, respectiv pentru Proprietar la adresa gdp@primekapital.com și pentru Primăria municipiului Zalău la adresa primaria@zalausj.ro.

- 10.6. Organizatorul este singurul responsabil pentru orice penalități/amenzi ce pot fi aplicate de către autoritățile competente cu privire la utilizarea Spațiului de către Organizator și / sau cu privire la orice abateri de la prevederile și standardele aplicabile, de alte dispoziții legale (inclusiv cerințele legate de dreptul muncii și dreptul fiscal), regulamente, autorizații și licențe. Organizatorul îl va despăgubi pe deplin pe Proprietar fără întârziere, la cererea acestuia, în cazul în care Proprietarul a suportat astfel de penalități/amenzi cu privire la Eveniment.
- 10.7. Nu este necesară nici o punere în întârziere în legătură cu angajarea răspunderii Organizatorului sau aplicarea oricărei alte reparații de care poate dispune Proprietarul, în baza prezentului Acord.
- 10.8. Fac parte integrantă din prezentul Acord următoarele anexe:

Anexa 1 – Detaliile Spațiului: tip spațiu, durata Evenimentului, tipul și descrierea Evenimentului;

Anexa 1.1 – Planul Spațiului;

Anexa 2 – Proces Verbal predare Spațiu;

Anexa 3 - Regulament de Ordine Interioară;

Anexa 4 - Convenție privind securitatea și sănătatea în muncă și măsuri de prevenire și acțiune în cazul situațiilor de urgență.

Prezentul Acord a fost încheiat astăzi, _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

PROPRIETAR

PK DENIM S.R.L

prin Gabriel Malanca

ORGANIZATOR

MUNICIPIUL ZALĂU

prin Primar: Ionel Ciunt

Secretar General,

Marina Bianca Fazacaș

Director Economic,

Ec. Mariana Cuibuș

Avizat Serviciul Juridic

ANEXA 1

Tipul Spațiului: o suprafață de 1000 mp parcare Centrului Comercial

Data predării: 08 octombrie 2020

Durata expunerii: 09 - 11 octombrie 2019

Data la care Organizatorul va preda spațiul către Proprietar este de 12 octombrie 2020, în aceeași stare în care l-a recepționat. Organizatorul își asumă că nu va modifica în nici un fel Spațiul.

Organizatorul se obligă să obțină toate autorizațiile necesare de la autoritățile abilitate pentru organizarea Evenimentului. De asemenea intră în responsabilitatea Organizatorului să aducă echipamentele necesare pentru organizarea Evenimentului.

Proprietarul va pune la dispoziția Organizatorului serviciile de pază, curățenie, alimentare energie electrică (prin punerea la dispoziție a unui tablou de evenimente situat la limita zonei de organizare a evenimentului).

PROPRIETAR

PK Denim S.R.L

Prin Gabriel Malanca

ORGANIZATOR

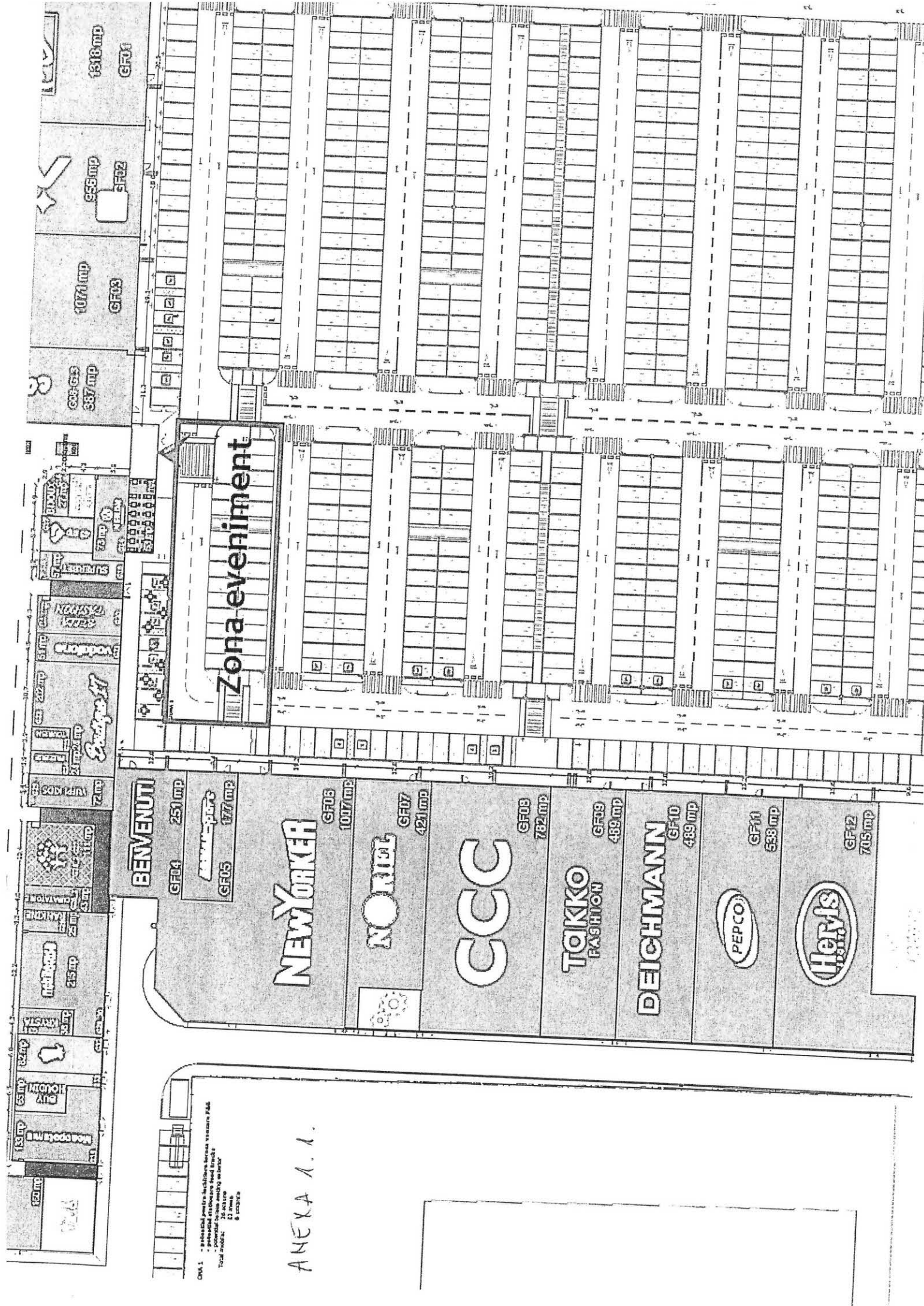
Municipiul Zalău

Prin Primar : Ionel Ciunt

Prin Secretar General,
Marina Bianca Fazacaș

Prin Director Economic,
Mariana Cuibuș

Avizat Serviciul Juridic



ANEXA 2 – PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE SPAȚIU

Încheiat la data de _____ între:

PK Denim S.R.L., cu sediul social în București, Str. Barbu Văcărescu, Nr.201, Biroul nr.19, Et. 11, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/19078/2017, cod unic de înregistrare 38486464, având contul bancar nr. RO94 FNNB 0019 0342 2741 RO01, deschis la Credite Europe Bank (Romania) S.A. – Sucursala Plaza Romana, reprezentat de Gabriel Malanca, în calitate de Administrator, denumit în cele ce urmează „**Proprietarul**”

Și

Municipiul Zalău, cu sediul în Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, CUI 4291786, având cont bancar RO98TREZ24A545000203030X deschis la Trezoreria Zalău, reprezentată de Ionel Ciunt, în calitate de Primar al Municipiului Zalău, Ardelean Claudia-Secretar General și ec. Cuibuș Mariana -Director economic, acționând în calitate de Organizator, denumită în continuare „**Organizator**”,

Folosința gratuită a Spațiului, începând cu data de 08.10.2020 până pe 12.10.2020.

Spațiul este funcțional și în condiție bună la data executării prezentului proces verbal.

Cu excepția viciilor de structură, care ar putea fi descoperite după data semnării prezentului proces verbal, Organizatorul renunță, prin prezentul, la orice pretenție ce ar putea avea cu privire la predarea Spațiului.

Suprafața Spațiului Închiriat este de 1000 mp.

Descrierea Spațiului Închiriat de 1000 mp din parcare Centrului Comercial.

Prezentul Proces Verbal s-a semnat în data de _____, în două exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Am predat,
Proprietar,
PK Denim S.R.L
Prin **Gabriel Malanca**

Am preluat,
Organizator,
Municipiul Zalău
Prin Primar : **Ionel Ciunt**

Secretar General,
Marina Bianca Fazacaș

Director Economic,
Mariana Cuibuș

Avizat Serviciul Juridic

ANEXA 3 - REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ:

PREAMBUL

Toți termenii scriși cu majuscule în cadrul acestei anexe vor avea sensul stabilit în Acordul de Închiriere, cu excepția cazului în care se prevede altfel în prezentul regulament.

Spațiile destinate activității comerciale din cadrul Centrului Comercial (denumite în continuare „**Spațiile Închiriate**”) sunt operate de către comercianți, în scopul vânzării de bunuri și/sau în vederea prestării de servicii (denumiți în continuare „**Locatari**”), în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în Contractele de închiriere încheiate de Locator cu Locatarii (denumite în continuare „Contractele de închiriere”).

Regulile de organizare interioară prevăzute în prezentul vor constitui regulamentul general pe care toți Locatarii și/sau ocupanții Spațiilor Închiriate, Persoanele Autorizate, clienții sau vizitatorii vor trebui să îl respecte în legătura cu Centrul Comercial ca întreg (denumite în continuare „**Regulamentul**”).

În sensul prezentului Regulament, Persoana (e) Autorizată (e) înseamnă angajații, reprezentanții, agenții, partenerii Acorduali sau vizitatorii Chiriașului, exclusiv persoanele care vizitează Centrul Comercial în calitate de client;

Prin semnarea Acordului, oricare și toți Locatarii se obligă să respecte toate instrucțiunile și prevederile Regulamentului, fără limitări sau rezerve. Locatarii sunt obligați să se asigure ca Persoanele Autorizate ale acestora respectă prezentul Regulament.

Regulamentul va fi obligatoriu pentru Locatarii existenți la acest moment precum și pentru oricare și toți succesorii, cesionarii, ocupanții sau subLocatarii Locatarilor inițiali.

Locatarii vor fi responsabili pentru orice nerespectare a Regulamentului de către Persoanele Autorizate și/sau alte persoane sau societăți, pe care Locatarii îi controlează și/sau pe care desfașoară activități pentru beneficiul Locatarilor în cadrul Centrului Comercial. Locatarii vor fi responsabili pentru informarea Persoanelor Autorizate în legătură cu termenii prezentului Regulament și în legătura cu orice modificări ale acestuia, dacă este cazul.

Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru conducerea și administrarea generală a Centrului Comercial și va avea puterile și atribuțiile stabilite în prezentul Regulament și în fiecare dintre Acordele de Închiriere. Spațiile și Părțile Comune vor fi conduse și administrate de către Administratorul Centrului Comercial în numele Locatorului. Administratorul Centrului Comercial va fi reprezentantul Locatorului în relația cu Locatarii și activitățile Locatarilor în cadrul Spațiilor Închiriate și în cadrul Centrului Comercial ca întreg, și va fi îndreptățit să exercite în legătură cu Locatarii, în numele și pentru Locator, oricare dintre drepturile acestuia în baza oricăruia dintre Acordele de Închiriere și în baza prezentului Regulament.

Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru operarea, curățenia, întreținerea și efectuarea reparațiilor Centrului Comercial ca întreg, incluzând Spațiile și Părțile Comune.

În cazul în care un Locatar nu îndeplinește oricare dintre prevederile prezentului Regulament, Administratorul Centrului îi va imputa direct Locatorului penalități, după cum se prevede mai jos.

ORGANIZAREA GENERALĂ

1. ORELE DE DESCHIDERE

Centrul Comercial va fi deschis pentru public, iar Locatarii sunt raspunzători pentru operarea Spațiilor Închiriate fără întrerupere pe o perioadă de 12 luni pe an (incluzând orice sărbători legale), 7 zile pe săptămână, de la ora 09:00 a.m. până la ora 9:00 p.m. (denumite în continuare „**Orarul de Funcționare**”), cu excepția hipermarket-ului Carrefour existent în Centrul Comercial, care vor putea să se deschidă mai devreme dimineață și să se închidă mai târziu seara (numite în cele ce urmează „**Orele de Deschidere ale Hipermarket-ului Carrefour**”). Locatarul va fi singurul responsabil pentru organizarea schimburilor angajaților săi, într-o manieră care va fi în deplină concordanță cu legislația aplicabilă în domeniul dreptului muncii. Orarul de Funcționare va putea fi modificat în situația în care acest fapt este cerut de reglementările locale aplicabile. În mod similar, în caz de ‘forță majoră’ sau evenimente speciale sau luând în considerare schimbările intervenite în obiceiurile clienților legate de cumpărături, Administratorul Centrului poate modifica urmare a deciziei sale unilaterale, Orele generale de Deschidere ale Centrului Comercial. Noile Ore de Deschidere vor fi obligatorii pentru fiecare Chiriaș, celelalte condiții rămânând neschimbate.

În timpul Orelor de Închidere, Administratorul Centrului va fi autorizat să închidă accesul intern și extern în Centrul Comercial.

În afara Orarului de Funcționare, Administratorul Centrului Comercial va fi împuternicit să închidă accesul în Centrul Comercial.

Locatarii vor respecta și aplica toate modificările intervenite în programul de funcționare al Centrului Comercial astfel cum vor fi decise periodic de Locator și aduse la cunoștință Locatarilor în prealabil. Locatarii au dreptul de a închide Spațiul Închiriat pentru inventar de două ori pe an, timp de o zi. Locatarii au obligația de a solicita consimțământul prealabil scris al Locatorului (care nu va fi reținut sau amânat în mod nerezonabil) pentru ziua exactă în care Spațiul Închiriat va fi închis pentru inventar.

ARTICOLUL 2 - APROVIZIONAREA CU MARFĂ

Aprovizionarea cu marfă va avea loc în afara orarului și sub rezerva condițiilor stabilite mai jos și, în nici un caz, nu va interfera cu traficul automobilelor, accesul clienților sau cu traficul sau accesul pietonilor în Centrul Comercial.

Aprovizionarea cu marfă pentru Spațiile Închiriate nu va avea loc în timpul Orarului de Funcționare.

Vehiculele de aprovizionare nu vor parca în cadrul suprafețelor destinate pentru accesul, drumurile, trotuarele sau alte suprafețe destinate accesului pietonilor în cadrul Centrului Comercial, inclusiv drumul special de acces.

Locatarii se vor asigura că furnizorii și subAcordorii lor sunt informați în legătură cu termenii sau restricțiile aplicabile aprovizionărilor, precum și că furnizorii și subAcordorii lor sunt informați în mod oficial în legătura cu adresa și locația Spațiilor Închiriate ale acestora în cadrul Centrului Comercial.

2.1. Puncte de livrare

Livrările în Spațiile Comerciale se vor efectua prin intermediul drumurilor speciale de serviciu, dacă e cazul, ale Centrului Comercial.

Chiriașii se vor asigura că furnizorii și subAcordorii lor sunt informați despre termenii, condițiile și restricțiile aplicabile livrărilor și că furnizorii și subAcordorii lor sunt informați în mod oficial despre adresa și locația Spațiilor lor Comerciale din cadrul Centrului Comercial.

Vehiculele de livrare al căror tonaj depășește 3,5 tone vor utiliza drumurile desemnate în acest scop de către Administratorul Centrului. Dacă acest lucru nu se respectă, Administratorul Centrului va putea interzice accesul lor în Centrul Comercial, fără a afecta penalitățile care i se vor putea aplica Chiriașului în culpă.

2.2 Accesul

Accesul către spațiul/drumul destinat furnizării de servicii și/sau către spațiile de aprovizionare va putea fi utilizat în comun cu spațiul de acces către parcare destinată clienților. În acest caz, vehiculele de aprovizionare nu vor împiedica în nici un fel traficul altor vehicule, și nici nu vor deranja în niciun fel activitatea serviciului de securitate sau a brigădei de pompieri (inclusiv accesul sau traficul în vecinătatea suprafeței respective). Vehiculele de aprovizionare aparținând Spațiilor Închiriate cu suprafețe mari vor avea asigurat accesul către spațiile destinate aprovizionării prin intermediul drumului special de acces.

Aprovizionarea Spațiilor Închiriate care sunt prevăzute cu usa (i) de acces exterior va avea loc în mod exclusiv prin intermediul acestei (or) uși, iar nu prin incinta Centrului Comercial.

Aprovizionarea Spațiilor Închiriate care nu sunt prevăzute cu ușa de acces exterior va avea loc prin incinta Centrului Comercial, în cadrul orarului și pe baza condițiilor stabilite de către Administratorul Centrului Comercial.

Livrarea sau deplasarea oricăror obiecte masive prin incinta Centrului Comercial va fi condiționată de notificarea prealabilă transmisă Administratorului Centrului Comercial.

2.3 Răspundere

Fiecare dintre Locatari va fi răspunzător pentru încărcarea, descărcarea și livrarea către/din cadrul Spațiilor Închiriate.

2.4 Orele de Livrare

Livrările nu vor avea loc pe parcursul Orarului de Funcționare.

În cursul dimineții, livrările vor putea începe la ora 6.00 a.m. și se vor încheia cu 30 de minute înainte de începerea Orarului de Funcționare în cursul serii, livrările nu vor începe mai devreme de 30 de minute după data închiderii și se vor finaliza până la ora 12.00 p.m.

Pentru mutarea sau livrarea echipamentelor de mari dimensiuni în cadrul Centrului Comercial i se va acorda o notificare prealabilă Administratorului Centrului.

Aprovizionarea Spațiilor Închiriate cu suprafețe mari va putea avea loc în cadrul Orarului de Funcționare, pe baza unui orar agreat cu Administratorul Centrului Comercial, cu condiția ca vehiculele de livrare să ruleze exclusiv pe drumul(rile) de serviciu, să parcheze exclusiv în spațiile destinate livrării și să nu împiedice traficul și parcare clienților în cadrul Centrului Comercial. Administratorul Centrului Comercial este împuternicit să restrângă sau să interzică orice fel de livrări și/sau să aplice sancțiuni oricărui Locatar care nu îndeplinește obligațiile de mai sus.

Locatarii vor putea intra în incinta Spațiilor Închiriate în afara Orarului de Funcționare de la 6.00 a.m. până la 12.00 p.m. În afara acestui program, Locatarii vor putea intra în cadrul Spațiilor Închiriate cu acordul scris al Administratorului Centrului Comercial.

2.5

Aprovizionarea Spațiilor Închiriate va avea loc în mod exclusiv prin intermediul drumurilor de acces ale Centrului Comercial.

Vehiculele de livrare vor fi parcate numai în spațiile special destinate acestora sau, în cazul în care asemenea spații lipsesc, în parcare comună. Parcare este interzisă în mod special pe drumurile de acces, trotuarele și spațiile destinate pietonilor, spațiile destinate accesului în caz de incendiu sau urgență, în fața ieșirilor de urgență și/sau ușilor de acces în Centrul Comercial. Oricare Locatar care nu va respecta regula de mai sus va fi sancționat și va suporta în mod integral prejudiciile pentru orice accident produs de această încălcare.

Vehiculele de livrare cu un tonaj mai mare de 3,5 tone vor utiliza drumurile special destinate acestora de către Administratorul Centrului Comercial. Administratorul Centrului Comercial va fi îndreptățit să interzică accesul vehiculelor care depășesc 3,5 tone în Centrul Comercial și să aplice penalități oricărui Locatar care nu respectă această obligație.

Este strict interzisă parcare vehiculelor sau a camioanelor pe drumurile de acces ale Centrului Comercial și pe drumul special de acces.

Cărucioarele pentru livrare sau orice alt echipament de livrare utilizat prin incinta Centrului Comercial vor fi prevăzute cu cauciucuri și protecție în vederea evitării oricărei daune pereților și podelelor. Utilizarea cărucioarelor de cumpărături este interzisă.

Oricărui furnizor care utilizează alte modalități de acces sau de parcare decât cele menționate de prezentul Regulament sau menționate în plus de către Administratorul Centrului Comercial, sau care nu respectă orarul aferent livrărilor, i se poate interzice accesul în vederea încărcării și/sau a descărcării în Centrul Comercial.

Angajații Locatarilor vor avea obligația de a parca în spațiile speciale destinate lor de către Administratorul Centrului Comercial

Suprafețele destinate pietonilor, drumurile de acces în Centrul Comercial vor fi considerate drept spații deschise publicului. Asemenea spații vor trebui să respecte legile și regulamentele aplicabile spațiilor deschise publicului, ce ar putea fi solicitate de către autoritățile administrative sau de către orice alte autorități guvernamentale sau locale. De asemenea, reglementările aplicabile în domeniul sănătății și siguranței vor fi aplicabile, iar vizitatorii, clienții, Locatarii și Persoanele Autorizate ale Locatarilor nu vor cauza neplăceri (zgomot, mirosuri, comportament excesiv sau violent etc.) ce ar putea tulbura sau cauza neplăceri altor persoane, sau vor interfera cu funcționarea Centrului Comercial.

ARTICOLUL 3 - UTILIZAREA SPAȚIILOR ȘI PĂRȚILOR COMUNE

3.1 Utilizarea Spațiilor și Părților Comune

Spațiile și Părțile Comune sunt destinate a fi utilizate în comun de către Locatari, operatori și clienți ai Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru curățenia, întreținerea și repararea Spațiilor și Părților Comune. Fiecare Locatar va fi autorizat să utilizeze Spațiile și Părțile Comune în conformitate cu scopul acestora și va respecta condițiile și limitările prevăzute în prezentul Regulament. Locatarii vor fi răspunzători pentru orice pagubă cauzată de către Persoanele Autorizate ale acestora sau pentru orice daune cauzate de utilizarea necorespunzătoare a Spațiilor și Părților Comune. Locatarii nu vor întreprinde nimic de natură a produce pagube sau a împiedica utilizarea legitimă de către alte persoane a Spațiilor și Părților Comune asupra cărora au un drept de folosință. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru nici o limitare a accesului în Centrul Comercial, Spațiile și Părțile Comune, sub condiția că Locatorul să îndeplinească toate obligațiile prevăzute de prezentul Regulament și de Acordul(ele) de Închiriere respectiv(e).

3.2 Spațiile și Părțile Comune Deschise Publicului

Locatarii nu sunt autorizați să depoziteze nici un fel de bunuri, materiale sau echipamente, inclusiv pe perioada lucrărilor de amenajare a Spațiilor Închiriate, și nici nu vor prezenta sau vinde bunuri sau servicii în Spațiile și Părțile Comune, în mod special în parcare, în spațiile destinate pietonilor, pe trotuare, pe drumurile de acces și iesirile de urgență. Administratorul Centrului Comercial are dreptul de a înlătura, fără notificare prealabilă, orice fel de bunuri depozitate, chiar și parțial, în Spațiile și Părțile Comune, pe cheltuiuala și responsabilitatea Locatarului în culpa, în cazul în care aceste bunuri nu au fost înlăturate la cererea Administratorului Centrului Comercial, iar Locatarii nu vor avea dreptul de a solicita readucerea acestor bunuri sau materiale care au fost înlăturate. În plus, Administratorul Centrului Comercial poate aplica sancțiuni Locatarului în culpă. Această prevedere va fi aplicabilă, fără nici o restricție, pe durata efectuării oricăror lucrări de amenajare a fiecăreia și a tuturor Spațiilor Închiriate, cu excepția suprafețelor destinate în mod special pentru depozitarea de către Locator / Administratorul Centrului Comercial.

Locatorul/Administratorul Centrului Comercial poate permite ocuparea temporară a Spațiilor și Părților Comune pentru scopul desfășurării activităților comerciale, de artizanat, publicitare și evenimente sau expoziții publicitare. Asemenea ocupări de natura temporară vor avea loc pe spațiile desemnate în prealabil de către Administratorul Centrului Comercial.

Traficul vehiculelor sau mijloacelor de transport de orice fel, cărora nu le este permis să ruleze sau să parcheze pe drumurile și zonele publice, este interzis de asemenea în cadrul Spațiilor și Părților Comune.

Ciclismul, patinajul pe roțile, roller boarding, skateboarding și traficul vehiculelor motorizate de toate tipurile sunt strict interzise în Spațiile și Părțile Comune, cu unica excepție a utilizării roletelor de către personalul autorizat din Hipermarket, aflat în apropierea caselor de plată din Hipermarket, excepție făcând evenimentele organizate de către Administratorul Centrului Comercial.

Oricărei persoane a cărei prezență sau conduită este considerată a dăuna siguranței, reputației sau intereselor Centrului Comercial, și a cărei identitate este cunoscută Locatarului sau Locatarilor, i se poate interzice accesul în Centrul Comercial, chiar dacă respectiva persoană sau respectivele persoane au fost autorizate să intre în incinta complexului de către Locatar.

Actorii ambulanți, interpreții, trupele de muzică și cântăreții nu sunt autorizați să desfășoare activități înăuntrul Centrului Comercial, cu excepția promoțiilor sau a evenimentelor comerciale, cu condiția obținerii aprobării scrise prealabile a Administratorului Centrului Comercial sau în cazul evenimentelor organizate de către Administratorul Centrului Comercial drept activități de Marketing.

Spațiile și Părțile Comune nu vor fi, în nici o împrejurare, destinate utilizării private de către un Locatar, nici măcar în mod temporar, cu excepția anumitor Spații Închiriate prevăzute cu terase destinate utilizării private sau în cazul unui Acord cu Administratorul Centrului Comercial.

3.3 Câini și alte animale

Din motive de sănătate și siguranță, câinilor și altor animale nu le este permis accesul în Centrul Comercial și/sau în Spațiile Închiriate, cu excepția cazului Spațiilor Închiriate având ca activități vânzarea animalelor (animale de casă) și prestarea de servicii pentru animale (animale de casă) (precum magazine de animale) și cu excepția câinilor folosiți pentru ajutorarea persoanelor nevăzătoare sau câinilor de paza folosiți de serviciile de securitate.

3.4 Siguranța și protecția împotriva incendiilor

3.4.1. Protecția împotriva incendiilor

Pe durata de închiriere a fiecărui Acord de Închiriere relevant, Locatarii vor fi responsabili să se asigure că echipamentul de protecție împotriva incendiilor și cel de detectare a incendiilor instalat în Spațiile Închiriate, în conformitate cu prevederile Acordelor de Închiriere relevante, funcționează în mod corespunzător conform

legilor și normativelor în vigoare.

În cazul oricăror modificări, lucrările necesare vor fi efectuate pe cheltuiala și răspunderea Locatarilor. Orice fel de lucrări în cadrul Spațiilor Închiriate vor necesita aprobarea prealabilă scrisă și/sau se vor desfășura sub supravegherea Locatorului sau a Administratorului Centrului Comercial.

Este strict interzisă utilizarea necorespunzătoare sau deteriorarea dispozitivelor de stingere a incendiilor, chiar și în cazul în care asemenea dispozitive sunt localizate în Spațiile Închiriate ocupate de către Locatari.

Administratorul Centrului Comercial și/sau Locatorul nu vor fi ținuti răspunzători pentru nici un accident care va fi cauzat de orice eroare, imprudența sau neglijența a Locatarilor sau a altor utilizatori ai Spațiilor Închiriate și/sau Centrului Comercial.

Locatarii vor permite efectuarea tuturor și a oricăror inspecții și vizite având ca scop asigurarea întreținerii instalațiilor electrice și a tuturor rețelelor comune sau a oricărei părți a acestora, care sunt localizate în cadrul Spațiilor Închiriate. În mod similar, Locatarii vor avea obligația de a menține aceste rețele în stare de funcționare normală și de a nu interveni în legătura cu modul de funcționare a acestora.

Ușile de siguranță și coridoarele pentru ieșiri de urgență vor rămâne neblocați în permanență. În caz de blocare a ieșirilor de urgență sau în cazul intervenirii în orice mod în funcționarea echipamentului de stingere a incendiilor (detectoare de fum/temperatură, capete de sprinklere, hidranți etc.), Locatarul care este vinovat de blocarea sau distrugerea acestora, va fi ținut răspunzător și va suporta toate consecințele acestor fapte. În acest caz, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul să aplice Locatarului vinovat de asemenea fapte penalitățile prevăzute în prezentul Regulament.

Prezentul Regulament va putea fi modificat în orice moment în vederea punerii în concordanță cu solicitările serviciilor de securitate, fără a solicita Locatarilor să semneze din nou modificările aduse prezentului Regulament, cu condiția ca Locatorul/ Administratorul Centrului Comercial să-i notifice pe Locatari în legătură cu toate modificările aduse prezentului Regulament.

În plus, Locatarii declară că au fost informați pe deplin asupra reglementărilor locale în domeniul siguranței și care sunt aplicabile Spațiilor Închiriate ale acestora și Centrului Comercial. Locatarii se obligă prin prezenta să respecte și să asigure respectarea de către personalul, angajații, subAcordorii și muncitorii acestora cu toate regulile stabilite de către brigada de pompieri.

Administratorul Centrului Comercial va afișa în cadrul Spațiilor și Parților Comune și, dacă este cazul, în cadrul Spațiilor Închiriate, reglementările privind siguranța, precum și hărți privind ieșirile de urgență, care sunt solicitate de către autoritățile care se ocupa de siguranța publică.

3.4.2. Siguranța

Administratorul Centrului Comercial și Locatorul vor decide asupra metodelor și resurselor necesare în vederea asigurării siguranței și securității Centrului Comercial. Serviciile cărora le vor fi încredințate siguranța și securitatea, se vor asigura cu privire la respectarea reglementărilor și instrucțiunilor aferente prezentului Regulament și vor asigura securitatea și siguranța Centrului Comercial.

Ușile de ieșire aferente Spațiilor Închiriate nu vor fi nici odata închise atâta timp cât clienții și personalul se află încă în respectivele Spații Închiriate.

Accesul în Centrul Comercial după orele de închidere va fi permis numai Persoanelor Autorizate, cu condiția efectuării controlului corespunzător de către serviciile de securitate.

Locatarii vor prezenta Administratorului Centrului Comercial spre aprobare orarul referitor la accesul oricarei persoane în Spații Închiriate în afara Orarului de Funcționare.

Locatarii vor acorda Administratorului Centrului Comercial numele și datele de identificare ale persoanelor pe care Locatarii le autorizează să intre în respectivele Spații Închiriate și în Centrul Comercial în mod permanent, în vederea asigurării accesului în mod controlat prin intermediul ecusoanelor, cardurilor electronice sau oricaror alte modalități similare.

Pentru orice persoană care ar putea intra în mod ocazional în Spațiile Închiriate după orele de închidere, Locatarii vor furniza o notificare prealabilă de cel puțin 24 (douazecisipatru) de ore către Administratorul Centrului Comercial, astfel încât să permită acestuia să înființeze un permis de acces temporar.

Modalitățile de asigurare a controlului în Centrul Comercial după orele de închidere vor fi lăsate la alegerea Administratorului Centrului Comercial. După orele de închidere, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul să interzică intrarea în Spațiile Închiriate a oricărei persoane care nu este identificată drept Persoana Autorizată.

Locatarilor și Persoanelor Autorizate ale acestora le este interzis să intre în Spațiile și Părțile Comune tehnice sau în zonele tehnice, precum acoperișuri, bazine etc., fără aprobare de la Administratorul Centrului Comercial și neînsoțit de un tehnician autorizat pentru Centrul Comercial.

Accesul publicului la spațiile tehnice este interzis.

În cazul instalării unui sistem de control al accesului în Centrul Comercial, Administratorul Centrului Comercial

nu va fi ținut răspunzător în nici un fel pentru și drept consecință a accesului în Spațiile Închiriate de către Persoanele Autorizate ale Locatarilor.

Administratorul Centrului Comercial va ține într-un dulap special închis o copie de pe cheile Locatarilor, care vor fi utilizate în caz de urgență. Locatarii vor informa Administratorul Centrului Comercial în legătură cu orice schimbări ale încuietorilor, iar în cazul oricăror schimbări ale acestora, Locatarii vor furniza Administratorului Centrului Comercial un set din noile chei în cel mult 24 h. Utilizarea și păstrarea în siguranță a duplicatelor Locatarilor este responsabilitatea exclusivă a Administratorului Centrului Comercial. Locatarii nu vor instala nici un alt sistem de închidere fără acordul prealabil scris al Locatorului/ Administratorului Centrului Comercial. Locatarii vor asigura Locatorului/ Administratorului Centrului Comercial toate codurile privind accesul și dezactivarea codurilor pentru toate alarmele și sistemele de acces care protejează Spațiile Închiriate.

3.5. Studii de piață și chestionare – Fotografii – Anunțuri - Publicitate.

Centrul Comercial reprezintă o proprietate privată deschisă publicului. În consecință, cercetarea de piață și chestionarele (cu excepția celor realizate în interesul Centrului Comercial și autorizate de către Administratorul Centrului Comercial), fotografierea și înregistrarea de sunete, precum și distribuirea oricărui documente sunt interzise în cadrul Spațiilor și Părților Comune, cu excepția cazului în care asemenea activități sunt aprobate în mod expres de către Administratorul Centrului Comercial. Evenimentele sau adunările de natura politică sau religioasă sunt interzise, inclusiv în cadrul Spațiilor Închiriate.

Orice persoană care nu respectă prevederile menționate mai sus va fi exclusă din cadrul Centrului Comercial. Sunt interzise afișele sau imaginile neautorizate, iar orice afiș lipit sau afișat în orice alt mod care nu este autorizat, orice imagine sau publicitate desfășurată în cadrul Spațiilor și Părților Comune va fi oprită imediat, și orice afiș, imagine sau reclamă neautorizată va fi retrasă de către Administratorul Centrului Comercial pe cheltuiela celui/celor care nu a/au respectat prevederile de mai sus.

Orice fel de activități precum: vânzarea, colecționarea, evenimente comerciale sau distribuția de afișe, broșuri sau orice alte materiale promoționale (chiar dacă sunt distribuite în mod gratuit) care sunt desfășurate în cadrul Spațiilor și Părților Comune, este interzisă fără acordul prealabil scris al Administratorului Centrului Comercial. Locatorul va asigura prin intermediul Administratorului Centrului Comercial sau prin intermediul unei agenții calificate de publicitate/marketing, toate activitățile de publicitate și marketing în legătura cu deschiderea Centrului Comercial, precum și cu desfășurarea în continuare a activității acestuia. În plus față de activitățile de marketing, Locatorul și/sau Administratorul Centrului Comercial pot autoriza amplasarea panourilor publicitare în cadrul Spațiilor și Părților Comune.

Este interzisă vânzarea temporară de bunuri sau organizarea de evenimente comerciale sau promoționale de către Locatari în cadrul Spațiilor și Părților Comune, cu excepția cazului în care beneficiază de acordul scris al Administratorului Centrului Comercial /Locatorului. Acest acord poate fi condiționat de plată chiriilor, cheltuielilor sau a taxelor de ocupare și poate fi acordat pentru o perioadă limitată de timp și/sau pentru vânzarea anumitor bunuri sau furnizarea anumitor servicii.

3.6. Aspectul exterior al Spațiilor Închiriate

Orice alterare, modificare sau îmbunătățire realizată de către Locatari efectuată asupra respectivelor Spații Închiriate, care ar putea afecta aspectul exterior al Spațiilor Închiriate, va fi supusă aprobării prealabile scrise al Locatorului. Locatorul, în conformitate cu practica și reglementările aplicabile în materie, va stabili numărul, locația și suprafața semnelor exterioare aferente Spațiilor Închiriate. Locatorul poate limita astfel de semne la nume comerciale, denumirea Spațiilor Închiriate și/sau a Locatarilor.

Fără limită formularea generală de mai sus, Locatarilor le este interzis:

3.6.1.1. să utilizeze afișe, bannere și panouri publicitare sau orice alte inscripționări situate pe ferestrele Spațiilor Închiriate sau pe fațada Spațiilor Închiriate, fără a analiza impactul acestora asupra aspectului exterior al Centrului Comercial sau asupra autorizațiilor și licențelor aferente clădirii. Orice fel de instalație localizată în fața ferestrelor ori a fațadelor Spațiilor Închiriate va fi considerată ca reprezentând un element de ocupare a Spațiilor și Părților Comune și va fi permisă numai cu acordul prealabil scris al Locatorului și/sau al Administratorului Centrului Comercial. Acest acord poate fi revocat în orice moment, cu excepția cazului în care este acordat pentru o anumită perioadă de timp prevăzută în mod expres.

3.6.1.2. să instaleze orice fel de semn sau simbol fără acordul prealabil scris al Locatorului, în vederea asigurării aspectului estetic corespunzător al acestora și în vederea asigurării unei concordanțe în materie de aspect, mărime și/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial. Refuzul Locatorului în acest sens nu va îndreptăți Locatarii să solicite despăgubiri pentru orice fel de daune. În schimbul acordului de a instala și de a menține asemenea semne

și/sau simboluri, Locatorul poate solicita Locatarilor chirii sau taxe suplimentare.
În legătură cu Centrul Comercial:

- (i) Locatarii nu vor afișa nici un fel de afișe, bannere și panouri publicitare sau orice fel de alte inscripții de orice natură pe ferestrele sau pe fațada Centrului Comercial, fără a avea acordul prealabil scris al Locatorului. Acest acord poate fi revocat în orice moment, cu excepția cazului în care a fost acordat pentru a anumită perioadă determinată de timp.

3.6.1.3. Locatarii vor obține acordul prealabil scris al Locatorului pentru orice fel de semne și simboluri pe care doresc să le instaleze în interiorul Centrului Comercial sau care sunt vizibile din exteriorul Centrului Comercial, în vederea asigurării aspectului estetic corespunzător al acestor semne sau simboluri, care vor trebui să fie în concordanță în materie de aspect, mărime și/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial. Refuzul Locatorului în acest sens nu va îndreptăți Locatarii să solicite despăgubiri pentru orice fel de daune. În schimbul acordului de a instala și de a menține asemenea semne și/sau simboluri, Locatorul poate solicita Locatarilor chirii sau taxe suplimentare.

3.7. Comerțul ambulant și cersetoria

Comercianții ambulanți, vânzătorii ocazionali, cerșetorii și vagabonzii nu vor fi permiși în cadrul Centrului Comercial și vor fi excluși în mod sistematic de către serviciile de securitate.

3.5 Managementul Deșeurilor

Fiecare dintre Locatari va depozita propriile deșeuri în cadrul spațiilor desemnate în mod special în acest sens de către Administratorul Centrului Comercial. Eliminarea deșeurilor va avea loc în spații care să corespundă reglementărilor legale aplicabile în materie.

Imediat după închiderea magazinelor, Locatarii vor transporta deșeurile, inclusiv ambalajele și cutiile de carton, în locurile special indicate în acest sens.

Dacă este cazul, cutiile de carton și deșeurile voluminoase vor fi pliate înainte de a fi depozitate sau compactate. Deșeurile ude și mâncarea uscată vor fi depozitate în pungi sigilate și vor fi depozitate în spații special indicate în acest sens de către Administratorul Centrului Comercial.

Este interzisă în mod expres arderea deșeurilor în interiorul sau pe terenul aferent Centrului Comercial.

Eliminarea din cadrul Spațiilor Închiriate a oricărui deșeu de natură specială (plăci de lemn, cutii, containere, mobilă, deșeuri rezultate în urma lucrărilor de construcții, schele, metale, moloz etc.) va fi responsabilitatea fiecărui Locatar în parte, pe cheltuiala sa proprie. Este interzisă depozitarea deșeurilor menționate mai sus în cadrul Spațiilor și Părților Comune, sau în cadrul spațiilor special indicate în acest sens de către Administratorul Centrului Comercial pentru depozitarea și/sau procesarea deșeurilor obișnuite. Administratorul Centrului Comercial va elimina asemenea deșeuri pe cheltuiala și pe responsabilitatea Locatarului care se află în culpa. În plus, Locatarii care sunt în culpă vor fi sancționați în mod automat în conformitate cu prevederile prezentului și a Acordelor de Închiriere relevante.

Deșeurile toxice sau deșeurile susceptibile de a afecta sănătatea sau de a produce contaminarea nu vor fi autorizate sau depozitate în cadrul Centrului Comercial și/sau în cadrul Spațiilor Închiriate, Administratorul Centrului Comercial luând măsurile necesare în vederea eliminării sau distrugerii deșeurilor respective, în conformitate cu prevederile legale sau de siguranță aplicabile. Această eliminare și/sau distrugere va avea loc pe cheltuiala și responsabilitatea Locatarului în culpă; în plus, Locatarii în culpă vor fi sancționați automat în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a Acordelor de Închiriere relevante.

Este strict interzisă utilizarea cărucioarelor de cumpărături (cărucioare) în vederea transportării deșeurilor. Utilizarea incintei Centrului Comercial în vederea transportării deșeurilor este permisă numai în cazul Spațiilor Închiriate care nu sunt prevăzute cu ușă de acces spre exterior.

În plus, cărucioarele pentru transportul deșeurilor prin interiorul Centrului Comercial sau a Spațiilor și Părților Comune vor fi dotate cu cauciucuri și elemente de protecție în vederea evitării oricărei distrugerii aduse pereților și podelelor și în scopul menținerii calității și aspectului exterior al acestora.

3.6 Închidere temporară

În cazul în care este necesar (în caz de perturbare a activității, încăierări, aglomerație, etc.) se poate decide închiderea temporară a Centrului Comercial sau a unei părți din acesta, cu condiția ca Administratorul Centrului Comercial să asigure informarea Locatarilor în legătură cu asemenea decizii, astfel încât să permită acestora să ia toate măsurile care ar putea fi necesare pentru protejarea interesului Centrului Comercial.

De asemenea, Administratorul Centrului Comercial poate închide temporar Spațiile și Părțile Comune, în

întregime sau parțial, în vederea efectuării lucrărilor necesare pentru repararea, reînnoirea, înlocuirea, întreținerea sau reorganizarea Centrului Comercial, cu condiția ca Administratorul Centrului Comercial să notifice Locatarul(i) în prealabil cu cel puțin 15 zile (cu excepția cazurilor de urgență).

3.10 Utilizarea celorlalte Părți Comune

Depozitarea de bunuri sau materiale este interzisă în toate Părțile Comune, atât în interior cât și în exterior, fără acordul prealabil scris al Proprietarului. Proprietarul/Administratorul Centrului are dreptul de a evacua bunurile depozitate în Părțile Comune pe cheltuiala și răspunderea Chiriașilor, dacă asemenea bunuri au fost depozitate contrar termenilor și condițiilor Regulamentului Intern.

Proprietarul nu este obligat să îi informeze pe Chiriași despre o asemenea acțiune în avans și Chiriașii nu au dreptul de a pretinde rambursarea unor asemenea bunuri sau materiale evacuate. Este interzisă depozitarea materialelor de construcție, echipamentelor sau articolelor folosite pentru amenajarea magazinelor, cu excepția Spațiilor Comerciale ale Chiriașilor, înainte de deschidere.

3.11. Fumatul

Datorită faptului că Centrul Comercial este deschis publicului, Spațiile și Părțile Comune vor fi considerate zone în care fumatul este interzis. Vanzătorii din Centrul Comercial se vor asigura ca Persoanele Autorizate și clienții acestora respectă reglementările speciale impuse în legătură cu asemenea zone în care fumatul este interzis.

ARTICOLUL 4 - LOCURILE DE PARCARE

Parcarea aferentă Centrului Comercial este destinată utilizării de către clienți.

Administratorul Centrului Comercial poate muta orice automobil care încalcă reglementările de parcare sau trafic sau prezentul Regulament, pe cheltuiala Locatarului sau conducătorului automobilului care nu s-a conformat reglementărilor menționate. Reglementări similare vor fi aplicabile în legătură cu orice automobil care este parcat pentru o perioadă de timp mai mare decât este necesar în vederea livrării sau încărcării de bunuri, precum și pentru orice fel de autovehicule neautorizate care sunt parcate pe timpul nopții (după ora 12.00 p.m.).

Este interzisă parcare pe o perioadă de timp îndelungată în cadrul zonelor de parcare, iar Administratorul Centrului Comercial poate reloca orice automobil neautorizat pe cheltuiala persoanei responsabile.

În ambele cazuri menționate mai sus, Administratorul Centrului Comercial va acționa cu grija cuvenită și diligență pentru a nu provoca prejudicii respectivelor autovehicule.

Parcarea rulotelor, campingul, picnicul, activitățile culturale și sportive, cursele sau testarea autovehiculelor și expozițiile sau concursurile sunt interzise în mod expres în incinta spațiilor de parcare și a Spațiilor și Părților Comune adiacente.

Viteza și traficul sunt limitate și controlate în mod strict în incinta Centrului Comercial. Locatarii și Persoanele Autorizate ale acestora vor constitui un exemplu pentru clienții lor și vor veghea asupra respectării limitărilor, restricțiilor și recomandărilor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - CĂRUCIOARELE DE CUMPĂRĂTURI

5.1 Administrarea și operarea cărucioarelor de cumpărături

Cărucioarele de cumpărături (denumite în continuare „Cărucioare”) vor fi puse la dispoziția clienților în incinta Centrului Comercial. Este interzisă utilizarea Cărucioarelor pentru livrarea de bunuri sau eliminarea deșeurilor. Cărucioarele aparțin Hypermarketului/Magazinului DIY. Locatarii se vor asigura că orice Cărucior sau coș de cumpărături care le aparține sunt depozitate numai în incinta respectivelor Spații Închiriate și că nu sunt abandonate în cadrul suprafețelor aferente Spațiilor și Părților Comune, precum și că sunt colectate și returnate Centrului Comercial cu regularitate iar, în cazul în care aceste obligații nu sunt respectate, Administratorul va fi îndreptățit să recupereze și să returneze orice asemenea Cărucioare și coșuri de cumpărături și să solicite Locatarului în culpă plata costurilor aferente acestei recuperări. Locatarii vor afișa notificări vizibile în incinta Spațiilor Închiriate, prin care să solicite returnarea de către clienți a Cărucioarelor și a coșurilor de cumpărături.

5.2 Spațiile de depozitare a Cărucioarelor

Cărucioarele vor fi depozitate în părțile din cadrul Spațiilor și Părților Comune care vor fi desemnate în mod special în acest scop de către Administratorul Centrului Comercial.

În cazul în care este necesar, spațiile de depozitare a Cărucioarelor pot fi temporar sau definitiv relocate prin decizia Locatarului/ Administratorului Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial poate efectua curățenia acestor spații și eliminarea deșeurilor, dacă este cazul, chiar și în timpul Orarului de Funcționare.

UTILIZAREA SPAȚIILOR ÎNCHIRIATE

2. OBLIGAȚII GENERALE

Activitățile desfășurate de către Locatari în cadrul Spațiilor Închiriate și/sau în cadrul Centrului Comercial vor desfășurate astfel încât să nu cauzeze nici o dispută, plângere sau pretenție din partea niciunei persoane în gener și în special din partea Locatarilor. În consecință, Locatarii vor rezolva ei înșiși orice plângere din partea orică persoane, care ar putea interveni în legătură cu activitatea pe care o desfășoară.

Locatarii sunt de acord să informeze imediat Locatorul în legătură cu oricare și toate acțiunile judiciare introdus împotriva lor drept consecință a respectivei insolvențe a acestora.

Fiecare dintre Contractele de închiriere va menționa natura activităților care vor fi autorizate să fie desfășurate în cadrul Spațiilor Închiriate. Nu va fi permisă nici o modificare, extindere sau amendare adusă activităților autorizate, fără acordul scris prealabil al Locatorului.

Locatarii vor menține Spațiile Închiriate echipate în mod corespunzător și aprovizionate cu un stoc de marfă care să permită operarea în mod corespunzător a acestora.

În timpul Orarului de Funcționare, Spațiile Închiriate trebuie să fie luminate, încălzite, aerisite și ventilate în mod corespunzător, în funcție de anotimp. Ferestrele și semnele exterioare ale Spațiilor Închiriate trebuie să fie luminate în permanență, în concordanță cu reglementările aplicabile și cu prezentul Regulament.

Orice vânzare de proporții mai mari, lichidări de stocuri sau vânzări de bunuri de sezon vor fi supuse aprobării prelabile scrise a Locatorului/ Administratorului Centrului Comercial, cu excepția activităților comune ale Locatarilor desfășurate cu aprobarea Administratorului Centrului Comercial. Fără a aduce atingere prevederile prezentului paragraf, Hypermarketul/ magazinul DIY este autorizat să organizeze activități de natură comercială în baza propriei sale organizări și practici.

Amplasarea de afișe sau semne de genul: „Reducere”, „Oferte de tip «Cross Price»” sau „Angajăm Personal ” în cadrul vitrinelor Spațiilor Închiriate va fi supusă în toate cazurile aprobării prelabile scrise din partea Administratorului Centrului Comercial.

Locatarii sunt responsabili să desfășoare activități de vânzare în conformitate cu legislația, reglementările și practica în materie comercială aplicabile.

Locatarii se obligă, după cum urmează:

1.1.1.1 să nu utilizeze Spațiile Închiriate în vederea desfășurării de activități zgomotoase, periculoase, ilegale sau imorale, și nici să nu permită ca Spațiile Închiriate să fie utilizate drept locuințe sau să permită oricărei persoane să locuiască sau să doarmă în cadrul Spațiilor Închiriate, care vor fi menținute libere de orice fel de ocupații nocturne, cel puțin între orele 00.00 p.m. și 6.00 a.m.;

1.1.1.2 să nu desfășoare nici un fel de întruniri politice sau publice sau să desfășoare vreun fel de licitații în incinta Spațiilor Închiriate;

1.1.1.3 să nu acționeze în vreun fel care ar putea cauza perturbări ale activității, prejudicii sau neplăceri ocupanților, utilizatorilor, operatorilor, Locatarilor Centrului Comercial și/sau Locatorului;

1.1.1.4 să nu lase Spațiul Închiriat nefolosit, sau să-l neglijeze, parțial sau în totalitate și nu îl va lăsa gol în niciun moment.

Locatarii sunt responsabili să se asigure că Spațiile Închiriate îndeplinesc și respectă toate cerințele legale în vigoare și care sunt aplicabile în România, precum și orice altă lege sau decret aplicabil în general sau în particular în legătură cu activitățile desfășurate de fiecare dintre Locatari în respectivele Spații Închiriate în baza prevederilor Acordelor de Închiriere.

Locatarii sunt de acord să ia toate măsurile necesare și să depună toate eforturile pentru a obține, pe cheltuiala și pe riscul lor, tuturor autorizațiilor și licențelor solicitate în vederea desfășurării respectivelor activități în incinta Spațiilor Închiriate.

Locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare în materie de sănătate și siguranță aplicabile. Toate lucrările necesare în legătura cu propriile Spații Închiriate, în vederea conformării cu reglementările menționate, vor constitui responsabilitatea exclusivă a Locatarilor.

În legătură cu propriile Spații Închiriate, Locatarii vor suporta răspunderea și costurile tuturor lucrărilor ce trebuie efectuate în baza unui act administrativ sau a unei noi legi, fără a avea dreptul de a solicita nici un fel de despăgubire sau compensare din partea Locatorului sau să facă orice fel de alte plângeri către Locator.

Locatarii vor permite toate și oricare inspecții și controale în vederea întreținerii propriilor instalații tehnice. Locatarii vor încheia un Acord cu o persoană competentă care să verifice funcționarea corespunzătoare a instalațiilor electrice și de prevenire a incendiilor. Situația acestor Acorde, precum și controalele și inspecțiile

desfășurate în cadrul Spațiilor Închiriate vor fi supravegheate și organizate de către Administratorului Centrului Comercial.

Locatarii nu vor ține Locatorul responsabil în legătură cu orice Spații Închiriate situate în Centrul Comercial, care vor rămâne neocupate sau închise din orice cauză și pentru orice perioadă.

ARTICOLUL 2 - LUCRĂRILE LOCATARILOR

Locatarii nu vor avea dreptul să solicite Locatorului să efectueze orice fel de lucrări decât cele menționate în cuprinsul specificațiilor tehnice și de design furnizate de Locator Locatarilor la semnarea Acordelor de Închiriere (denumite în continuare „**Specificațiilor Tehnice**”) și/sau în Acordele de Închiriere relevante.

Fiecare dintre Locatari va trebui să efectueze pe cheltuiala și răspunderea proprie toate lucrările necesare în vederea funcționării corespunzătoare a Spațiilor Închiriate, în concordanță cu prevederile Specificațiilor Tehnice. Toate lucrările exterioare sau interioare necesare în vederea efectuării reparațiilor, modificărilor și întreținerii Spațiilor Închiriate, trebuie să fie efectuate de către fiecare dintre Locatari pe cheltuiala proprie și în conformitate cu prevederile Specificațiilor Tehnice.

Locatarii vor fi responsabili pentru obținerea autorizațiilor, permiselor și acordurilor necesare în vederea efectuării Lucrărilor Locatarului. Lucrările Locatarului trebuie să fie efectuate în conformitate cu reglementările și legile aplicabile și cu Specificațiile Tehnice. Lucrările Locatarului sunt supuse aprobării prealabile scrise din partea Locatorului / Reprezentantului Tehnic al Locatorului care va fi acordat pe baza planurilor, desenelor și specificațiilor tehnice care vor fi furnizate Locatorului. Acest acord poate fi refuzat în cazul în care Lucrările Locatarului nu sunt în concordanță cu politica generală a Locatorului cu privire la Centrul Comercial și în conformitate cu regulile și reglementările aplicabile.

În situația în care, din cauza schimbărilor legislației și reglementărilor locale, Lucrările Locatarilor de natură specială trebuie să fie efectuate în vederea conformării cu cerințele noilor legi/reglementări, Locatarii vor efectua asemenea lucrări pe cheltuiala proprie și în cea mai scurtă perioadă de timp posibilă.

Pentru motive de securitate și siguranță, efectuarea Lucrărilor Locatarului în cadrul Spațiilor Închiriate în vederea instalării și conectării la conductele de gaz și la rețelele electrice, se va face în baza organizării puse la punct de către Administratorul Centrului Comercial sau, în cazul în care acest lucru nu este posibil, cu aprobarea prealabilă scrisă și sub controlul Administratorului Centrului Comercial.

Lucrările necesare pentru modificarea sistemului de stingere și detectare a incendiilor în cadrul Centrului Comercial vor fi efectuate doar de către Locator sau sub controlul și supravegherea Antreprenorului Clădirii/ Reprezentantului Tehnic al Locatorului.

Lucrările care afectează Spațiile și Părțile Comune sau sistemul de detectare a incendiilor sau sistemul comun de încălzire-răcire, care sunt determinate de către modificările solicitate de un Locatar, vor fi efectuate pe cheltuiala respectivului Locatar.

În vederea efectuării anumitor lucrări (de exemplu: instalarea echipamentului de stingere a incendiilor, perforarea fațadei sau hidroizolația, etc.), care ar putea afecta garanția aplicabilă pentru oricare dintre Lucrările Locatarului, Locatorul poate solicita Locatarilor să încheie Acorde de antrepriză cu anumite societăți desemnate de către Administratorul Centrului Comercial sau de către Locator.

Orice antene separate de radio, televiziune sau telefonie, antene satelit sau alte asemenea pot fi instalate în afara Spațiilor Comerciale numai cu acordul scris prealabil al Proprietarului. Orice instalație privată în orice Parte Comună (inclusiv pe acoperiș) va solicita acordul scris al Proprietarului.

Locatarii au obligația să se asigure că toți Prestatorii/ Acordorii care întreprind lucrări în Spațiile Comerciale sau Spațiului Comun, au luat la cunoștință despre **CONVENȚIA de SSM, SU și PROTECȚIA MEDIULUI**, conform anexa.

ARTICOLUL 3 - LUCRĂRILE LOCATORULUI

Locatorul va depune toate eforturile astfel încât orice lucrări de modificare, reparație sau întreținere asupra Spațiilor și Părților Comune vor fi efectuate astfel încât să nu afecteze Spațiile și Părțile Comune decât în măsura în care acest lucru este necesar, să fie finalizate în cea mai scurtă perioadă de timp posibilă și într-o asemenea măsură încât să aibă un impact cât se poate de redus asupra activității Locatarilor desfășurate în cadrul Centrului Comercial. Locatorul nu va fi ținut responsabil de către Locatari pentru nici un fel de neplăceri de orice natură rezultate din efectuarea Lucrărilor Locatorului, atât timp cât aceste lucrări sunt efectuate în conformitate cu principiile menționate mai sus.

Locatarii vor permite Locatorului să efectueze toate lucrările necesare în vederea instalării, reparării, întreținerii sau modificării rețelelor de utilități care traversează Spațiile Închiriate, fără a fi îndreptățiți să solicite de la Locator nici un fel de plăți în legătură cu acestea.

Fiecare dintre Locatari va înlatura pe cheltuiala proprie toate piesele de mobilier, instrument și echipament, în

măsura necesară pentru efectuarea Lucrărilor Locatarului în cadrul Spațiilor și Părților Comune.
Locatarii nu se vor opune la efectuarea Lucrărilor Locatarului în cadrul altor Spații Închiriate din incinta Centrului Comercial, în măsura în care aceste lucrări nu fac imposibilă sau impracticabilă efectuarea activităților Locatarilor.

ARTICOLUL 4 - ÎNTREȚINERE ȘI CURĂȚENIE

Locatarii vor menține curate și în deplină ordine Spațiile Închiriate, inclusiv inscripționările interioare și exterioare, dacă este cazul, precum și accesoriile, echipamentul, ferestrele și partea din față a magazinului (vederea postării pe ferestre).
O atenție specială trebuie să fie acordată ferestrelor și afișării pe acestea, care vor fi menținute curate tot timpul. Curățenia și menținerea activităților desfășurate de către Locatari în cadrul Spațiilor și Părților Comune se va desfășura în afara Orarului de Funcționare.
În interiorul Spațiilor lor Comerciale, Chiriașii vor putea să aleagă o companie de curățenie după placul lor, cu condiția ca acea companie să fie înregistrată în mod corespunzător și ca angajații ei să respecte prezentul Regulament Intern.
Lucrările de amenajare vor fi efectuate în concordanță cu reglementările în vigoare. Elementele de delimitare a acestor lucrări vor fi organizate pe cheltuiala Locatarilor, pe întreaga suprafață și înălțime a Spațiilor Închiriate sau a oricărei părți a acestora în care au loc Lucrări ale Locatarului. Materialele din care vor fi compuse elementele de delimitare vor fi curate sau vopsite și nu vor permite ca zgomotele sau praful să afecteze activitățile desfășurate în Centrul Comercial și în alte Spații Închiriate. De asemenea, materialul din care sunt confecționate aceste elemente de delimitare va fi în concordanță cu aspectul general al Centrului Comercial.
Locatarii sunt îndreptățiți să utilizeze suprafața elementelor de delimitare în vederea lipirii sau afișării oricăror afișe, decorațiuni, simboluri etc., cu condiția ca asemenea elemente să contribuie la promovarea activităților lor și/sau la promovarea Centrului Comercial.

ARTICOLUL 5 - ALTE PREVEDERI ȘI REGULI TEHNICE

5.1 Climatizarea

Spațiile Închiriate ale Locatarilor vor fi încălzite și/sau răcite în timpul Orarului de Funcționare.
Locatarii sunt responsabili să instaleze și să opereze, în Spațiul respectiv, instalațiile de aer condiționat ("AC") și de încălzire, cel mai târziu la Data Inaugurării Spațiului Închiriat, în conformitate cu prevederile Acordelor de Închiriere relevante și ale Specificațiilor Tehnice. Pe cale de consecință, următoarele reguli sunt aplicabile pentru oricare și toate Spațiile Închiriate din Centrul Comercial, dar nu vor fi aplicabile cu referire la celelalte suprafețe:

- 5.1.1.1 Instalarea, operarea și întreținerea sistemului AC, în special în ceea ce privește setarea și reglarea acestuia sunt obligatorii. Pe cale de consecință, Locatarii sunt obligați să încheie Acorde de întreținere cu societăți competente sau cu societăți avizate de furnizorii de echipamente, Acorde ce vor fi întocmite în mod corespunzător și vor include toate lucrările necesare. Filtrele AC trebuie să fie curățate și schimbate în mod regulat, la intervale de cel puțin două luni și echipamentul va fi inspectat și întreținut de două ori pe ani (primăvara-toamna).
- 5.1.1.2 Orice modificări în amenajarea interioară a unei camere sau instalații care ar putea interfera în echilibrul termic al Centrului Comercial va fi condiționată de acordul prealabil scris al Locatarului și, în cazul în care sunt produse daune instalațiilor și echipamentelor comune din Centrul Comercial, Locatarul poate solicita rambursarea costurilor de către Locatari;
- 5.1.1.3 Se interzice în mod expres lasarea deschisă a ușilor exterioare ale Spațiilor Închiriate în așa fel încât aerul să circule din exterior spre interiorul Centrului Comercial, având în vedere faptul că Centrul Comercial este încălzit și ventilat, cu excepția duratei de aprovizionare cu marfa.

Pe durata Orarului de Funcționare, Locatarii vor instala sisteme corespunzătoare pentru a menține temperatura Spațiilor Închiriate ale acestora la același nivel cu temperatura Centrului Comercial.
În afara Orarului de Funcționare, temperatura Spațiilor Închiriate va fi în orice moment menținută la nivelul „dezghețului” („frost free”).
Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul de a solicita Locatarilor proba inspecțiilor și verificărilor (proces-verbal de mentenanță, facturi, etc.) și să verifice dacă instalațiile în fiecare Spațiu sunt în stare bună de funcționare și, după caz, să deschidă aceste instalații prin intermediul „pilot line” (linie pilot) specificate în Specificațiile Tehnice furnizate Locatarilor.
În cazul unei modificări a sistemului AC într-un anumit Spațiu, Locatarul va informa Administratorul Centrului Comercial care va aviza tehnic orice echipament tehnic sau schimbare care poate interfera cu sistemul general de AC al Centrului Comercial sau care nu corespunde Specificațiilor Tehnice.

5.2 Energie electrică

Majoarea consumului de electricitate în Spațiile Închiriate din motive tehnice privind capacitatea firelor electrice și a sistemului de ventilație va fi condiționată, în orice situație, de acordul prealabil scris al Locatorului. Se recomandă în mod special Locatarilor să nu deconecteze alimentarea cu electricitate pe durata nopții, implicând „blocarea automată” a sistemului luminilor de securitate, întrucât bateriile acestui sistem pot fi deteriorate prin frecvența încărcare și descărcare.

5.3 Protecția împotriva incendiilor

Locatarii sunt responsabili pentru a asigura în interiorul Spațiilor Închiriate instalarea echipamentului special conectat la rețeaua generală de protecție împotriva incendiilor, la extintoare portabile și, în cazul tavanelor false din Spațiile Închiriate, la sprinklere suplimentare și la sistemul de detectare a incendiilor, în conformitate cu Specificațiile Tehnice și cu actele administrative adoptate de autoritățile competente în domeniu. Locatarii vor suporta costurile întreținerii echipamentului de prevenire și detectare a incendiilor existent în Spațiile Închiriate și se vor asigura că acest echipament funcționează pe întreaga durată de închiriere prevăzută în Acordele de Închiriere relevante.

Sistemul general de prevenire și detectare a incendiilor aferent Centrului Comercial trebuie să fie în concordanță, la orice moment, cu prevederile și cerințele autorităților-publice în domeniu. În cazul în care Locatarii vor instala în Spațiile Închiriate aferente orice sistem suplimentar de sprinklere sau orice hidranți sigilați, aceștia se vor asigura că echipamentul este sigilat și pregătit pentru folosire, conectat la sistemul principal și accesibil personalului răspunzător cu paza întregului Centru Comercial. Societățile de asigurare impun (în scopul asigurării funcționării sistemului de sprinklere), ca distanța minimă dintre marfa depozitată și duza celui mai apropiat echipament de conectare la sistemul de alimentare cu apă să fie de 60 cm.

Extintoarele portabile vor fi accesibile cu ușurință în orice moment și vor fi plasate în locații vizibile. Locatarii sunt responsabili de asigurarea, în orice situație, a funcționării corespunzătoare pentru toate extintoarele, pentru întreținerea lor curentă și pentru control permanent de către tehnicianul specializat.

Se interzice în mod expres introducerea în Centrul Comercial sau depozitarea în Spații Închiriate, Spațiile și Părțile Comune oricăror bunuri care pot implica riscuri de incendiu sau explozie (recipiente de benzină, recipiente cu gaz inflamabil, explozibil, muniție, etc), cu excepția mărfii, sub condiția obținerii acordului prealabil al Locatorului.

Pot fi impuse reguli speciale pentru restaurante din cadrul Spațiilor Închiriate (de exemplu, pentru alimentarea cu gaz), așa cum aceste reguli pot fi puse în aplicare în mod rezonabil de Locator sau de Administratorul Centrului Comercial la anumite intervale de timp.

Locatarii și Locatorul agreează faptul că Locatarii își vor îndeplini toate obligațiile legate de prevenirea incendiilor în Spațiile Închiriate, în conformitate cu regulile aplicabile. În ceea ce privește Centrul Comercial, Locatorul va instala în Spațiile și Părțile Comune un număr suficient de alarme de incendiu.

Locatarii vor pune la dispoziția Locatorului toată asistența necesară în vederea îndeplinirii obligațiilor de mai sus. În funcție de tipul amenajării interioare (tavane false, bucătărie, etc.) și de domeniul de activitate, Locatarii vor instala rețele secundare conectate la sistemul principal. Aceste lucrări de prevenire a incendiilor vor fi realizate numai de prestatori desemnați sau aprobați de Locator, pe cheltuiala Locatarilor.

În efortul de a respecta măsurile impuse de protecție împotriva incendiilor, Locatorul este îndreptățit să controleze interiorul Spațiilor Închiriate sau să asigure controlarea acestora de către un expert (incluzând și acele părți ale Spațiilor Închiriate care nu sunt accesibile publicului). Această regulă este aplicabilă în special pentru controlarea extintoarelor automate și teste de presiune a capetelor de sprinklere realizate de autoritățile publice locale și pentru controlarea și testarea sprinklerelor și a sistemelor de detectare a incendiilor aferente Spațiilor Închiriate.

5.4 Securitatea împotriva furturilor

Locatorul nu este responsabil pentru protejarea Spațiilor Închiriate împotriva furtului. Locatarii vor fi responsabili pentru protecția efectivă a respectivelor Spații Închiriate împotriva pătrunderii fără drept sau furtului care se desfășoară în timpul și/sau în afara Orarului de Funcționare.

Locatarii sunt responsabili pentru închiderea accesului exterior la Spațiile Închiriate (dacă este cazul) și a fațadelor, precum și pentru protejarea Spațiilor Închiriate împotriva furtului.

Locatarii vor fi răspunzători pentru protejarea Spațiilor și Părților Comune împotriva furtului, pătrunderii neautorizate sau a spargerilor în timpul și/sau în afara Orarului de Funcționare. Locatarilor nu li se permite să împiedice serviciul de securitate al Locatorului din a-și îndeplini atribuțiile în special în cadrul Spațiilor și Părților Comune.

5.5 Supraîncărcarea

În baza Acordelor de Închiriere relevante și a Specificațiilor Tehnice, orice obiect care cântărește mai mult decât limita de încărcare stabilită în cadrul documentației tehnice pentru respectivele Spații Închiriate pentru podele și pereți, trebuie să fie amplasat și/sau depozitat pe podele sau agățat pe pereți astfel încât să nu afecteze rezistența zidurilor și a podelelor și în vederea prevenirii producerii daunelor sau distrugerii pereților sau tavanelor. În consecință, este interzisă amplasarea sau lipirea oricăror obiecte grele pe pereții de partiționare dintre Spații Închiriate, cu excepția pereților de suport, totuși, sub condiția că greutatea acestor obiecte să nu depășească jumătatea din greutatea care poate fi suportată de către pereții despărțitori dintre Spațiile Închiriate.

5.6 Rețele și conducte

Este interzisă deversarea de produse poluante, corozive, inflamabile, acide sau alte materiale periculoase în conductele de canalizare, iar în general este interzisă depozitarea oricăror deșeuri care ar putea determina blocarea sau distrugerea conductelor.

Restaurantele vor deversa lichide și deșeuri care au la bază uleiuri, în anumite conducte de canalizare care sunt dotate cu separatoare de grăsimi.

Cerințe speciale pot fi impuse în mod rezonabil de către Locator sau de către Administratorul Centrului Comercial, la anumite intervale de timp, în legătură cu apele uzate sau deșeurile rezultate din activități precum procesarea, ateliere foto etc.

5.7 Nivelul sunetului/zgomotului și instalațiile

Locatarii își vor asigura izolarea fonică din Spațiile Comerciale. Nivelul sunetului/zgomotului acestor instalații private nu va afecta Spațiile Închiriate vecine sau clienții Centrului Comercial. Locatarii nu vor utiliza nici un fel de difuzor sau alte modalități de difuzare a sunetului care pot fi auzite din afara Spațiilor Închiriate pe care le utilizează, și nici nu vor utiliza instalații sau aparatură electrică sau orice alte dispozitive care ar putea interfera cu recepția radio sau de televiziune, fără a modifica acele dispozitive sau aparate în vederea prevenirii interferării cu elementele de natură electronică ale altor Spații Închiriate. Administratorul Centrului Comercial poate utiliza în cadrul Spațiilor și Părților Comune sistemul de sunet pe care îl deține în vederea promovării bunurilor și serviciilor care sunt disponibile în cadrul Centrului Comercial.

5.8 Utilizarea undelor de frecvență și a sistemelor de telecomunicații

Locatarii sunt responsabili în mod exclusiv pentru luarea tuturor măsurilor necesare și pentru obținerea de la autoritatea competentă a unei licențe exclusive precum și pentru identificarea undelor de frecvență care le vor fi alocate. De asemenea, Locatarii sunt responsabili pentru instalarea și întreținerea sistemului lor de telecomunicații (Internet, ADSL, rețele speciale sau securizate, satelit etc.). Instalarea unui asemenea echipament în cadrul Spațiilor și Părților Comune (inclusiv pe acoperiș) este supusă autorizării speciale din partea Locatorului.

ARTICOLUL 6 - PERSONALUL

Fiecare Locatar va notifica Administratorul Centrului Comercial cu privire la datele și orele în care personalul Locatorului poate accesa Spațiul pentru a pregăti inaugurarea.

Fiecare Locatar va furniza numele, funcția, și după caz, adresa, număr de telefon și fotografii ale Persoanelor Autorizate să își desfășoare activitatea în Centrul Comercial. Pentru fiecare Spațiu Închiriat, Locatarii vor desemna o persoană prezentă în mod permanent în Centrul Comercial sau care va putea fi permanent contactată în caz de urgență sau de necesitate.

Fiecare Locatar va fi responsabil pentru controlul accesului dinspre și în Spațiul Închiriat, cu excepția accesului în cadrul Centrului Comercial, caz în care răspunderea îi revine Administratorului Centrului Comercial.

Angajații Locatarilor trebuie să aibă și o atitudine decentă și politicoasă față de clienți și orice alți ocupanți ai Centrului Comercial.

ARTICOLUL 7 - SIGLA MAGAZINULUI - PUBLICITATE

Siglele magazinelor rămân în proprietatea exclusivă a Locatorului.

Ca regulă generală, toate siglele vor necesita aprobarea Locatorului, în special în cazul în care aspectul Spațiilor și Părților Comune va necesita modificări.

Locatarilor le este interzis să posteze orice semne sau sigle sau instalații publicitare pe fațada Centrului Comercial. Postarea oricăruia semn exterior necesită acordul prealabil scris al Locatorului.

Instalarea semnelor exterioare aprobate se va face pe cheltuiela Locatorului beneficiar, sub coordonarea și controlul Administratorului Centrului Comercial.

Orice semn aflat în interiorul Spațiului, care este vizibil din exteriorul Centrului Comercial va fi aprobat de Locator, protecat și executat în conformitate cu Specificațiile Tehnice.

Locatorul este singurul responsabil de obținerea diverselor aprobări din partea autorităților pentru postarea semnelor publicitare.

Pentru publicitatea individuală a propriului magazin din cadrul Centrului Comercial, Locatarul trebuie să utilizeze semnificația și simbolul Centrului Comercial.
De asemenea, nici unui Locatar nu îi este permis să posteze sigle de promovare a produselor, activităților sau serviciilor, care vin în concurență cu cele ale Centrului Comercial.

Orice afișe, semne sau bannere publicitare postate pe ferestre și/sau fațada Spațiului nu vor ocupa mai mult de 20% din porțiunea de fațada transparentă vizibilă dinspre Centrul Comercial. Sunt permise în interiorul Centrului Comercial numai campaniile de marketing aprobate de Administratorul Centrului Comercial sau campaniile de marketing comune organizate prin intermediul Administratorului Centrului Comercial în beneficiul Spațiului.

În ceea ce privește corespondența și materialele promoționale aflate în legătură cu Spațiile Închiriate sau cu Centrul Comercial, Locatarii vor preciza numele, logo-ul și adresa Centrului Comercial.
În ceea ce privește acțiunile de publicitate în fața Spațiilor Închiriate din cadrul Centrului Comercial, în Spațiile și Părțile Comune sau pe pereții exteriori ai Centrului Comercial, Locatarii le pot efectua după obținerea acordului prealabil al Locatorului, în măsura în care acestea nu sunt inoportune pentru terți. Locatorul își rezervă dreptul de a revoca aceste acorduri în orice moment.

ARTICOLUL 8 – PENALITĂȚI

Orice violare sau încălcare a prezentului Regulament Intern va fi sancționată cu penalitățile stabilite în Acordul de Închiriere și în valoare de 50 (cincizeci) EUR/mp din Spațiu Închiriat/fiecare zi de întârziere pentru fiecare violare sau încălcare observată de Administratorul Centrului.

ARTICOLUL 9 – ASIGURARE – RENUNȚAREA LA LITIGII

Fiecare Locatar va încheia asigurări pentru lucrările efectuate pentru a acoperi diversele riscuri de amplasament și, din momentul în care magazinul lor este deschis, vor încheia asigurări împotriva incendiilor, exploziilor, inundațiilor pentru a acoperi mobilierul, echipamentele și mărfurile, și, de asemenea, asigurări pentru răspundere legală, asigurări pentru răspunderea angajaților, asigurări pentru răspunderea vecinilor, și vor furniza fără întârziere dovada acestora sub forma unor certificate de asigurare datate și dovada plății regulate a primelor, ori de câte ori se solicită de către Locator sau Administratorul Centrului.

Fiecare Locatar va obține de la compania sa de asigurări o declarație că renunță la toate drepturile de litigiu împotriva -Locatorului, hipermarket-ului/magazinului DIY și altor Locatari ai Centrului Comercial și, în mod similar, că renunță la drepturile de litigiu împotriva companiilor de asigurări ale numitului Locatar, hipermarket-ului/magazinului DIY și Locatarilor.

Limita minimă de raspundere pe eveniment asigurat prin polița de asigurare de răspundere civilă este de 250.000,00 EUR.

ARTICOLUL 10 - PREVEDERI DIVERSE

10.1 Iluminare

Locatarilor le va fi permis, în timpul Orarului de Funcționare, să ilumineze ferestrele Spațiului și toate porțiunile Spațiilor Închiriate aferente care sunt vizibile direct dinspre Spațiile și Părțile Comune. Administratorul Centrului Comercial poate solicita, de asemenea, iluminarea ferestrelor Spațiului sau a semnelor vizibile din exteriorul Centrului Comercial pe timpul nopții sau la anumite intervale de timp.

10.2 Mirosuri si alte Efecte Negative

Locatarii vor lua toate măsurile necesare pentru a preveni emanarea de mirosuri neplăcute din Spațiile Închiriate. Este interzisă aducerea în Spațiu a oricăror materiale periculoase, nocive, neplăcute, care degajează mirosuri neplăcute sau care sunt inflamabile, ce sunt interzise în baza regulilor și prevederilor generale, a regulamentelor de sănătate și de practica companiilor de asigurare.

Prepararea mâncării în interiorul Spațiului Închiriat este permisă numai în cadrul Spațiilor Închiriate stabilite în acest scop de Locator (i.e. restaurante și activități de alimentație) așa cum acest lucru este prevăzut în baza Acordelor de Închiriere relevante sau în anumite spații din interiorul Hypermarket-ului.

10.3 Mutarea din și în cadrul Spațiului

Mutarea din și în cadrul Centrului Comercial ulterior Datei Inaugurării Centrului Comercial este permisă numai în zilele și în intervalul de timp aprobate în scris de Locator în termen de 15 (cincisprezece) zile înaintea respectivei mutări.

PREVEDERI FINALE ȘI MODIFICĂRI

Locatarii vor păstra și folosi Spațiile Închiriate într-o manieră corespunzătoare, la un nivel de calitate și standard superioare, pentru a păstra reputația pe plan intern și internațional a Centrului Comercial.

În acest scop, Locatorul este îndreptățit să modifice Regulamentul pentru a îmbunătăți coexistența și a crea un climat de cooperare pașnic, pentru a permite desfășurarea unei activități echilibrate și a menține standardele Centrului Comercial.

Instrucțiunile și prevederile Regulamentului modificat va fi aplicabil pentru și va fi respectat de vizitatori, clienți și Locatari, sub condiția ca Locatorul să notifice Locatarilor cu privire la modificările Regulamentului.

Prezentul Regulament a fost întocmit în limba română.

Părțile declară că au agreat conținutul prezentului Regulament și au convenit să respecte toate obligațiile asumate în prezentul.

Proprietar,
PK Denim S.R.L
Prin Gabriel Malanca

Organizator,
Municipiul Zalău
Prin Primar : Ionel Ciunt

Secretar General,
Marina Bianca Fazacaș

Director Economic,
Mariana Cuibuș

Avizat Serviciul Juridic

ANEXA 4

CONVENȚIE PRIVIND SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ ȘI MĂSURI DE PREVENIRE ȘI ACȚIUNE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR DE URGENȚĂ - CENTRU COMERCIAL -

PK Denim S.R.L., cu sediul social în București, Str. Barbu Văcărescu, Nr.201, Biroul nr.19, Et. 11, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/19078/2017, cod unic de înregistrare 38486464, având contul bancar nr. RO94 FNNB 0019 0342 2741 RO01, deschis la Credite Europe Bank (Romania) S.A. – Sucursala Plaza Romana, reprezentat de Gabriel Malanca, în calitate de Administrator, denumit în cele ce urmează „**Proprietarul**”

Și

Municipiul Zalău, cu sediul în Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, CUI 4291786, având cont bancar RO98TREZ24A545000203030X deschis la Trezoreria Zalău, reprezentată de Ionel Ciunt, în calitate de Primar al Municipiului Zalău, Ardelean Claudia-Secretar General și ec. Cuibuș Mariana -Director economic, acționând în calitate de Organizator, denumită în continuare „**Organizatorul**”,

Art. 1

1. Organizatorul care își desfășoară activitatea în Spațiul Închiriat are obligația să stabilească măsuri tehnice, sanitare și organizatorice de Securitate și sănătate în muncă corespunzător condițiilor de muncă și factorilor de mediu specifici activității desfășurate.
2. Orice eveniment (așa cum este definit de Legea 319 din 2006 – Legea Securității și Sănătății în Muncă) produs în Spațiul Închiriat va fi comunicat de către Organizatorul de îndată Inspectoratului Teritorial de Muncă, prin orice mijloc.
3. Organizatorul este obligat să cunoască și să respecte măsurile P.S.I.-S.U. (Prevenirea și Stingerea Incendiilor – Situații de Urgență) stabilite și date sub orice formă, de către Proprietar prin prezenta și de lege.

Art. 2

- În scopul prevenirii și apărării împotriva incendiilor și având în vedere prevederile legislației în vigoare, Proprietarul în calitate de administrator al clădirii, stabilește următoarele:
1. Organizatorul este obligat ca pe toată durata Acordului să respecte întocmai prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, prezenta Convenție, prevederile Legii 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă și legislația specifică în vigoare, cu modificările și completările ulterioare, OUG 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
 2. În temeiul art 21 din Legea 307/2006– Organizatorul are următoarele obligații principale:
 - a) să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de Proprietar;
 - b) să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de Proprietar;
 - c) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
 - d) să aducă la cunoștința Proprietarului, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

Art. 3

PROPRIETARUL va efectua următoarele:

1. va asigura autorizarea privind securitatea la incendiu a Spațiului Închiriat, pentru layer 1 (tavanul superior, strat superior, instalat de catre Proprietar);
2. va asigura verificările și mentenanțele periodice pentru sistemele de prevenire și apărare împotriva incendiilor:
 - a) instalațiile de detecție și semnalizare – va fi verificată anual sensibilitatea detectoarelor – în spații comune, spații tehnice, Panoul de semnalizare;
 - b) instalațiile de stingere cu sprinklere – vor fi verificate anual în spații comune, spații tehnice;
 - c) instalația de hidranți interiori – va fi efectuată verificarea/mentenanța rezervoarelor de apă, pompelor, instalațiilor în prelungirea instalațiilor care ies din Spațiul Închiriat și a echipării și integrității cutiei hidranților interiori pentru spațiile comune, zone tehnice;
 - d) instalația de hidranți exteriori – va fi efectuată verificarea/mentenanța rezervoarelor de apă, pompelor, instalației până la hidranții exteriori, integrității hidranților exteriori;
 - e) instalațiile și sistemele de ventilare pentru desfumare în caz de incendiu- va fi efectuată verificarea /mentenanța anual;
 - f) instalațiile electrice:
 - IPT - instalație de protecție împotriva trăsnetului – va fi efectuată verificarea / mentenanța la termenele stabilite de compania/persoana fizică ce execută lucrarea;
 - verificări PRAM pentru priza la pământ, continuitatea electrică, în spațiile comune, în continuarea instalațiilor care ies din Spațiul Închiriat;
 - g) instalații de gaze naturale - va fi efectuată verificarea / mentenanța la termenele stabilite de lege;
 - h) instalațiile și sistemele de ventilare pentru evacuarea fumului și gazelor fierbinți – tubulatura și ventilatoarele de extracție în prelungirea instalațiilor de evacuare ale hotelor chiriașilor și a primei conexiuni verticale până la tubulatura principală a mall-ului, în cazul în care se desfășoară activități de alimentație publică în Spațiul Comercial Închiriat - va fi efectuată verificarea / mentenanța anual;
 - i) stingătoarele cu care sunt echipate spațiile comune, zonele tehnice, zonele cu risc mare de incendiu, parcare subterană închisă, în concordanță cu O.M.A.I. nr. 163 din 2007, Anexa 6, - va fi efectuată verificarea periodică și reîncărcarea lor în termenele stabilite de compania care execută lucrarea;
3. va verifica, prin personalul desemnat de Proprietar, cadrul tehnic PSI și personalul tehnic, respectarea măsurilor P.S.I.-S.U. stabilite prin măsuri proprii ale Proprietarului, pentru Spațiul Închiriat;
4. va permite accesul serviciilor specializate în cazul situațiilor de urgență și a celor care acorda prim-ajutor, precum și utilizarea apei, materialelor și mijloacelor proprii pentru operațiuni de salvare, de stingere și de limitare a efectelor incendiilor și a altor situații de urgență, produse la bunurile utilizatorilor vecini;
5. va participa cu forțe și mijloace proprii, alături de cele ale serviciilor specializate și ale Chiriașului Organizator, în caz de incendiu, la stingerea, limitarea propagării și înlăturarea efectelor acestuia;
6. va asigura/pregăti desfășurarea exercițiilor cu forțe și mijloace în teren de intervenție, cu sau fără evacuarea personalului, în colaborare cu serviciile specializate și în colaborare cu chiriașii pentru prevenirea și cunoașterea modului de acțiune în caz de situații de urgență.

Art. 4

Organizatorul îi revin următoarele răspunderi, inclusiv în temeiul art 9 și art 20 din Legea 307/2006:

1. să obțină toate avizele/autorizațiile cerute de legislația în vigoare pentru Spațiul Închiriat, inclusiv permise de lucru și avize/autorizații PSI/ISU dacă acestea sunt cerute de către autoritățile ISU, având în vedere eventualele modificări ale spațiului din punct de vedere al securității la incendiu și al destinației. În acest sens, Organizatorul este obligat să obțină la finalizarea lucrărilor de amenajare inclusiv punctul de vedere oficial al autorităților ISU dacă lucrările sale de amenajare necesită aviz/autorizație PSI/ISU;
2. să angajeze un Diriginte de șantier pentru supravegherea lucrărilor de amenajare, atât pentru lucrările de

- construcții civile cât și pentru lucrările de instalații și să comunice Proprietarului documentația completă pentru aprobarea tehnică (proiectul tehnic, procedurile SSMC (Sănătate /Siguranță /Mediu /Calitate);
3. să efectueze verificările și mentenanțele periodice pentru sistemele de prevenire și apărare împotriva incendiilor:
- a) instalațiile de detecție și semnalizare – va fi verificată anual sensibilitatea detectoarelor:
 - pentru layer 2 (tavan inferior, strat inferior, instalat de către Organizatorul sau de în cazul spațiilor de birouri) al Spațiului Închiriat;
 - b) instalații de stingere cu sprinklere – vor fi verificate anual:
 - pentru layer 2 (tavan inferior, strat inferior, instalat de către Organizatorul sau în cazul spațiilor de birouri) ale Spațiului Închiriat;
 - c) instalația de hidranți interiori, verificarea echipării și integrității cutiei hidranților interiori în Spațiul Închiriat;
 - d) instalațiile electrice, verificări PRAM, continuitatea electrică a instalațiilor electrice în Spațiul Închiriat și a tabloului electric din Spațiul Închiriat, - vor fi efectuate anual;
 - e) instalațiile și sistemele de ventilare pentru evacuarea fumului și gazelor fierbinți – hotelul și tubulatura verticală până la tubulatura principală a centrului comercial, în cazul în care se desfășoară activități de alimentație publică în Spațiul Închiriat - vor fi verificate anual, cu notificarea în prealabil a Proprietarului despre desfășurarea activității;
 - f) stingătoare – să echipeze Spațiul Închiriat în concordanță cu O.M.A.I. nr. 163 din 2007, Anexa 6 și să efectueze verificarea periodică și reîncărcarea lor în termenele stabilite de compania care execută lucrarea;

4. să respecte prin reprezentanți, angajați, etc în orice împrejurare, normele P.S.I.-S.U. și să nu primejduiască,

5. să colecteze în recipiente special destinate uleiurile și grăsimile rezultate din activitatea de alimentație publică desfășurată – dacă este cazul și să le predea unei companii specializate, la termenele stabilite de compania care se ocupă de preluarea uleiurilor și grăsimilor, cu notificarea în prealabil a Proprietarului privind termenul și periodicitatea preluării acestora;

6. să instruiască angajații ca în caz de incendiu ori altă situație de urgență, orice persoană are obligația de a anunța imediat pompierii și conducerea, de a acorda ajutor, după posibilitățile sale, pentru limitarea și stingerea incendiului, fără a-și pune viața în pericol;

7. să permită accesul pompierilor și persoanelor care acordă prim ajutor în caz de incendiu ori în altă situație de urgență în Spațiul Închiriat;

8. pentru limitarea propagării incendiului și evitarea producerii unui dezastru, să accepte și alte măsuri stabilite de conducătorul intervenției - ISU, cum sunt: degajarea terenului, demolarea unei construcții sau a unei părți de construcție, oprirea temporară a activității, evacuarea din zona periclitată;

9. să nu efectueze manevre și modificări nepermise ale mijloacelor tehnice PSI cu care clădirea este dotată, fără notificarea în prealabil a Proprietarului și fără acordul acestuia;

10. să mențină libere și practicabile permanent, căile de acces și de evacuare în caz de incendiu, zonele de coridor tehnic situate în vecinătatea lui, să nu obtureze căile de circulație comune, ușile rezistente la foc să fie menținute în poziția normal închis;

11. să desfășoare activitățile de lucru cu foc deschis și fumatul numai în spații special amenajate și semnalizate;

12. să respecte toate regulile și măsurile de apărare împotriva incendiilor sau alte situații de urgență aduse la cunoștință sub orice formă de către Proprietar, inclusiv, dar fără a se limita la:

 - să nu execute modificări constructive privind compartimentarea Spațiului Închiriat, destinația Spațiului Închiriat, să nu extindă Spațiul Închiriat, fără notificarea în prealabil a Proprietarului și fără acordul acestuia sau fără solicitarea permisului de lucru/permisului de lucru cu foc deschis.
 - să anunțe Proprietarul despre orice defecțiune sesizată la instalația electrică ori la aparatele și dispozitivele ce echipează Spațiul Închiriat;
 - să efectueze orice modificare sau intervenție la instalațiile și echipamentele care dotează Spațiul Închiriat numai cu acordul Proprietarului și numai după aplicarea măsurilor de securitate;
 - să încuviințeze în cazul unei situații de urgență (incendiu, cutremur, explozie, avarii tehnologice, etc.) la aplicarea măsurilor de securitate stabilite de către Proprietar în folosul și pentru apărarea vieții și integrității persoanelor aflate în acest loc de muncă;
 - să permită personalului specializat numit de către Proprietar accesul pentru verificarea periodică sau ori de

câte ori este nevoie a: instalației electrice, a măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor precum și a măsurilor de securitate și sănătate în muncă a Spațiului Închiriat referitor la menținerea acestuia în condiții optime;

13. să întocmească și să actualizeze documentele privind apărarea împotriva incendiilor (documentele și organizarea internă a apărării împotriva incendiilor), instruirea periodică a personalului, afișarea instrucțiunilor specifice, întocmirea și actualizarea Planului de evacuare, afișarea acestuia în locuri vizibile;

14. să asigure desfășurarea exercițiilor cu forțe și mijloace de intervenție în teren, cu sau fără evacuarea personalului, în colaborare cu serviciile specializate și în colaborare cu Proprietarul pentru prevenirea și cunoașterea modului de acțiune în caz de situații de urgență;

15. să predea deșeurile menajere rezultate din activitatea sa, separat, (în carton, plastic, metal, sticla), direct la compactoarele / containerele aflate în zonele stabilite de Proprietar de unde sunt preluate de către societatea specializată care asigură serviciile de salubritate;

16. să respecte legislația de mediu cu privire la colectarea și gestionarea deșeurilor rezultate din propria activitate;

17. să nu permită arderea/deversarea deșeurilor de orice natură în incinta sau în apropierea proprietății Proprietarului;

18. să scoată de sub tensiune toată aparatura electrică la plecarea din Spațiul Închiriat, cu excepția aparatului prevăzute să funcționeze în regim continuu și să lase Spațiul Închiriat în deplina siguranță;

19. să anunțe, cerceteze și înregistreze orice eveniment în care sunt implicați salariații Chiriașului Organizator în Spațiul Închiriat;

20. să intruiască echipele care vor executa lucrările de construcții, modernizare în Spațiul Închiriat, asupra normelor SSM și asupra pericolelor și riscurilor existente și să solicite aprobare pentru desfășurarea lucrărilor respective de la Proprietar. Pentru desfășurarea de lucrări cu foc deschis sau care produc scântei Organizatorul Chiriaș va solicita Proprietarului eliberarea Permisului de lucru cu foc deschis.

Art. 5. Materialele permise pentru a fi folosite de către Organizatorul la fit-out vor fi conform cu Scenariul de securitate la incendiu, vizat spre neschimbare, care va fi furnizat de către Proprietar, Chiriașului Organizator.

Art. 6

1. Pe perioada desfășurării oricărui lucru în Spațiul și pe perioada desfășurării de activități în Spațiul Închiriat, Organizatorul răspunde de aplicarea tuturor măsurilor pe linie de SSM, SU și PM, precum și de aplicarea celor indicate în prescripțiile din documentațiile tehnice privind executarea lucrărilor, atât pentru / de către salariații proprii cât și pentru / de către toate persoanele colaboratoare. Organizatorul va lua măsuri ca angajații săi, precum și angajații eventualilor colaboratori, să fie bine informați, instruiți și să respecte cu rigurozitate reglementările și legislația în vigoare privind SSM, SU și PM dar fără să se limiteze doar la acestea. Legislația în vigoare, privind SSM, SU și PM va constitui o cerință minimă pentru Chiriașul Organizator, urmând să elaboreze instrucțiuni proprii pentru toate activitățile desfășurate în cadrul Spațiului Închiriat.

2. Organizatorul va lua toate măsurile de precauție, necesare sau corespunzătoare, pentru a preveni rănirea/decesul vreunei persoane sau distrugerea bunurilor din Spațiul Închiriat ori din vecinătatea acestuia. Organizatorul este obligat să asigure respectarea tuturor cerințelor legale privind SSM, SU și PM pentru toate categoriile de echipamente de munca (autorizații ISCIR, tehnice, autorizații manipulanți utilaje, etc.).

3. Pe durata execuției oricărui lucru în Spațiul menționat Organizatorul asigură curățenia și deblocarea căilor de acces și a locurilor de munca, prin înlăturarea materialelor și deșeurilor rezultate din activitatea proprie și va interzice accesul personalului propriu fără interes de serviciu în incinta spațiilor unde se desfășoară activitatea.

4. Organizatorul va respecta dispozițiile pe linie de mediu, sănătate și securitate în munca, inclusiv pe cele comunicate de către Proprietar, acesta din urmă având dreptul prin personalul sau autorizat de a opri lucrările, dacă se constată existența unei stări de pericol de poluare mediu sau de accidentare, până la remedierea acesteia.

5. Organizatorul este responsabil ca eventualii săi subAcordori / angajați / colaboratori să respecte întocmai

prezenta Convenție, fiind responsabil în solidar cu aceștia. De asemenea, Organizatorul este responsabil, ca întreg personalul lucrător să fie instruit, asupra măsurilor de SSM necesare (fișa de instruire individuală privind SSM, fișa de aptitudini, instrucțiuni proprii de SSM, identificarea și evaluarea riscurilor, planul de prevenire și protecție pentru SSM, etc.) pentru evitarea oricărui accident în incinta Spațiului Închiriat.

6. Comunicarea evenimentului (de mediu sau de SSM) produs în Spațiului Închiriat unde își desfășoară activitatea Organizatorul și în care sunt implicați angajați ai acestuia, se va face de către Organizatorul. Cercetarea acestor evenimente se va face de către o comisie de cercetare numită de către Chiriasul Organizator, în care va fi inclus la cererea Proprietarului și un reprezentant al acestuia.

Art. 7. Prin semnarea prezentei Convenții, Organizatorul declară și recunoaște ca îi revine răspunderea deplină pentru nerespectarea prevederilor sale din Convenție precum și că exonerează de orice răspundere Proprietarul cu privire la accidente de munca, incendii și explozii, survenite în Spațiului Închiriat.

Art. 8.

1. Convenția privind S.S.M.- P.S.I. - S.U. face parte integrantă din Contractele de închiriere încheiate de Locator cu Locatarii.
2. Prezența Convenției este valabilă pe toată perioada de valabilitate a Acordului de organizare eveniment și se completează de drept cu dispozițiile legale aplicabile.

PROPRIETAR

PK Denim S.R.L
Prin Gabriel Malanca

ORGANIZATOR

Municipiul Zalău
Prin Primar : Ionel Ciunt

Secretar General,
Marina Bianca Fazacaș

Director Economic,
Mariana Cuibuș

Avizat Serviciul Juridic

