

CONTRACT DE SUB-ANTREPRIZA EXECUȚIE LUCRĂRI

Nr. 538 din data de 22.01.2026

Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul social în București, Calea Vitan, nr. 242, etaj 1, sectorul 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J2012014752402, CUI RO 31012790, cont RO82RNCB0079152072640022 deschis la banca BCR, reprezentată prin Director General, **Silivestru George Mihai**, în calitate de « **Antreprenor** »,

Și

URBAN LIVING INNOVATIONS S.R.L., cu sediul în Sos Viilor, nr. 92, sector 2, București, având număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/9648/2011, CUI 28970539, prin reprezentant legal **Simon Eduard Andrei** – Administrator, denumit în continuare « **Executant/Subantreprenor** »,

Părțile au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl reprezintă subantrepriza de lucrări de construcții cu respectarea art.1852 - art.1873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, precum și a celor de aici, expres, convenite.

2.2. Obiectul prezentului contract îl constituie executarea, de către **Subantreprenor**, cu titlu oneros, în regim de subantrepriză, pe riscul propriu și în mod autonom, a lucrărilor de manopera solicitate de **Antreprenorul principal**, contractate cu **Beneficiarul** în baza contractului de antrepriza lucrări de construcții nr.10.738 din 05.11.2025 și a documentației tehnice, astfel:

2.2.1. Executarea lucrărilor de manopera conform Anexei 1, anexa ce face parte integrantă din prezentul contract, cu respectarea Autorizației de Construire nr. 1513/05.11.2025, Anexa 2, parte integrantă din prezentul contract, în conformitate și cu respectarea cu proiectului tehnic/planurilor tehnice, documentației tehnice înaintate de către Beneficiar, finale și stampilate de către verificatorul de proiect, în cantitățile transmise de către beneficiar prin comenzile plasate, având la dispoziție mijloacele tehnice puse de Beneficiar.

2.3. **Subantreprenorul** va fi responsabil în ceea ce privește performanța lucrării, inclusiv metode, tehnici, mijloace de construcție, urmările coordonării și îndeplinirii unor părți diverse din lucrările efectuate, cât și pentru calitatea materialelor alese și achiziționate, dacă este cazul, în vederea îndeplinirii obiectului contractului.

2.4. Subantreprenorul nu răspunde de depășirea termenului de execuție, dacă aceasta se datorează exclusiv întârzierii Beneficiarului sau **Antreprenorului**.

Art.3. VALOAREA CONTRACTULUI. CONDIȚII DE PLATĂ

3.1. Valoarea contractului, pentru lucrările de la pct. 2.2, se va determina în funcție de cantitățile real executate, confirmate pe atașamente/situații de lucrări de reprezentantul **Antreprenorului** (șeful de șantier, șeful punctului de lucru sau șeful de echipă).

3.2. Valoarea contractului include și următoarele costuri:

- a) costurilor tuturor lucrărilor pe care **Subantreprenorul** le va executa, inclusiv cele care sunt cauzate de eventuale neconformități sesizate pe parcursul lucrărilor, fața de documentația tehnică, prevederile imperative ale legislației române în vigoare (inclusiv depășiri/abateri fața de norme, STAS-uri, etc.);
- b) costul efectuării tuturor lucrărilor care, deși nu sunt specificate expres în documentație sunt necesare

a fi executate în vederea îndeplinirii nivelului calitativ specificat în documentația contractuală și pe care **Subantreprenorul** le cunoaște din experiența sa profesională sau ar trebui să le cunoască ca urmare a reputației și a cunoștințelor sale profesionale, inclusiv plata taxelor de zona.

- 3.3. Părțile convin ca nu vor exista costuri suplimentare fata de cele menționate în prezentul contract, cu excepția cazului în care acestea vor face obiectul unui act adițional completator motivat de împrejurarea necesității bunei finalizări a lucrărilor și nu au făcut obiectul negocierilor la data semnării prezentului contract.

Art.4. TERMENE, CONDIȚII DE RESPECTARE TERMENE

- 4.1. Inceperea lucrărilor prevăzute în anexele prezentului contract, se va efectua numai după ce Beneficiarul va preda amplasamentul și frontul de lucru pe baza de proces-verbal.
- 4.2. Până la data de începere a lucrărilor stabilită la pct.4.1., Antreprenorul va pune la dispoziția **Subantreprenorului** autorizația/iile de construcție pentru executarea lucrărilor, va efectua instruirea lucrătorilor subantreprenorului cu privire la riscurile și normele specifice de protecție a muncii la locul prestării și își va îndeplini toate celelalte obligații ce-i revin conform legii și/sau a contractului în etapa anterioară demarării activităților în șantier.
- 4.3. În situația în care **Antreprenorul** nu a și-a îndeplinit obligațiile prealabile indicate la pct.4.2., până la data de începere a lucrărilor indicată la pct.4.1., termenul de începere se prorogă până la data obținerii tuturor documentelor necesare începerii lucrărilor.
- 4.4. Prin excepție de la prevederile pct. 4.2. **Subantreprenorul** poate începe lucrările și în lipsa îndeplinirii tuturor condițiilor prealabile, mai puțin a celor privitoare la autorizația/iile de construcție și la protecția muncii, însă doar atunci când lipsa nu periclitează siguranța lucrătorilor și/sau a lucrărilor.
- 4.5. Durata lucrărilor se prelungește de drept cu perioada necesară realizării lucrărilor cerute suplimentar de **Antreprenor** și/sau impuse de situații neprevăzute la data prezentei.
- 4.6. **Subantreprenorul** nu poate invoca drept cauză de întârziere respectarea obligației de a nu deranja locațiile învecinate, traficul din zona și orice altă stare de fapt de natură a aduce întârzieri în executarea lucrărilor. **Subantreprenorul** se asigură ca pentru a se menține un ritm corespunzător de lucru pe perioada de vreme rea (geroasă sau caniculară), nu și extremă (furtuni, inundații etc. care să nu permită realizarea lucrărilor) să ia toate măsurile necesare astfel încât să se asigure o executare ireproșabilă a tuturor operațiunilor și a lucrărilor necesare și utile pentru realizarea obiectului contractului. Nu se prevede nicio oprire/stagnare a executării lucrărilor cu excepția cazurilor de forță majoră și caz fortuit. În aceste măsuri este inclusă pregătirea tuturor elementelor și dispozitivelor auxiliare. Măsurile de protecție pentru vreme rea (geroasă sau caniculară) trebuie concepute astfel încât activitatea să se poată desfășura în ritm cât mai normal. Nu se vor putea deduce costuri suplimentare sau prelungiri ale perioadei de execuție, altele decât cele menționate în contract sau notificate și acceptate de către **Antreprenor**. În cazul unor întreruperi ale lucrărilor mai mari de 5 zile consecutive lucrătoare din culpa **Subantreprenorului**, costurile ocazionate (întrerupere, conservare, reluare) vor fi suportate de **Subantreprenor**. Valoarea acestora nu poate să depășească valoarea lucrărilor contractate. În acest caz, **Subantreprenorul** va fi obligat să achite aceste costuri în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii.

Art.5. DECONTAREA LUCRĂRILOR

- 5.1. Pentru decontarea lucrărilor realizate, **Subantreprenorul** va înțocmi situații de lucrări care vor fi însoțite obligatoriu de către toate documentele de calitate aferente activităților prezentate în situația de lucrări și prezentate **Antreprenorului**. Acestea vor fi verificate de către personalul abilitat în acest sens al **Antreprenorului**, cu precizarea că, ultima situație de lucrări (cea care încheie contractul) va putea fi acceptată la plată numai după îndeplinirea de către **Subantreprenor** a tuturor condițiilor contractuale. Orice lucrări existente în anexele prezentului contract, dar care nu au fost executate de către **Subantreprenor**, nu vor putea fi decontate de către **Antreprenor**.

- 5.2. Factura fiscală emisă de **Subantreprenor**, în urma acceptării la plata a situațiilor de lucrări urmează să fie înregistrată și verificată 5 zile de la primirea în e-factura, de către **Antreprenor**.
- 5.3. Plata facturii fiscale se va face în 15 zile calendaristice de la aprobarea situație/situațiilor de lucrări/afere;
- 5.4. Situațiile de lucrări se vor întocmi la fiecare 2 săptămâni sau cel mult lunar / etapa realizată / obiectiv, pe baza prețurilor unitare și a cantităților de lucrări executate și confirmate de către Antreprenor.
- 5.5. Sumele aferente situațiilor de lucrări acceptate vor fi facturate în lei.
- 5.6. Lucrările suplimentare, cerute de **Antreprenor** sau neprevăzute, ocazionale, adăugate, voluptoase etc., care exced celor de la pct. 2.1., se vor plăti în condițiile pct. 5.2. și 5.3. pe baza facturilor și a devizelor de lucrări suplimentare, și nu înainte de încheierea unui act adițional în care să fie stabilite cantitățile și prețurile unitare, atunci când volumul sau natura lor o impune.

Art.6. OBLIGAȚIILE SUBANTREPRENORULUI

6.1. *Subantreprenorul* se obliga:

1. Să respecte legislația care reglementează domeniul construcțiilor, cu precădere Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții și Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
2. Să execute lucrările și să predea **Antreprenorului** lucrările care fac obiectul acestui contract la termenele stabilite și la calitatea corespunzătoare doar după eliberarea de către instituțiile statului a autorizației/ilor de construire și, când este cazul, a celorlalte aprobări necesare;
3. Să respecte legislația în domeniul mediului, Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului asupra mediului (EIM), OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificări ulterioare), Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordonanța de urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, HG nr. 235/2007 privind gestionarea emisiilor de praf
4. Să respecte toate reglementările în vigoare legate de securitatea muncii pentru fiecare angajat propriu, fiind răspunzător direct și pentru toate pagubele datorate din culpa sa și a angajaților săi.
5. Să respecte obligațiile asumate, menționate în **Anexele 1 și 2** la prezentul contract privind Securitatea Muncii, Situații de Urgență și Protecția Mediului. În cazul în care **Antreprenorul** constată și consimnează încălcări ale condițiilor de siguranță și măsurilor de securitatea muncii în șantier, are dreptul să rețină din fiecare situație de lucrări, cu titlu de penalități, pentru fiecare caz consemnat.
6. Să îl informeze pe **Antreprenor** fără întârziere dacă normala executare a lucrărilor și/sau trănicia acestora ar fi primejduită din cauza materialelor puse la dispoziție de **Antreprenor**, a instrucțiunilor necorespunzătoare date de către acesta sau a existenței unor alte împrejurări pentru care **Subantreprenorul** nu este ținut să răspundă.
7. Să remedieze pe cheltuiala proprie, în termen de 5 zile de la constatarea și notificarea scrisă de către Antreprenor, părțile din lucrare pe care le-a executat cu deficiențe/abateri față de documentația tehnică sau STAS-uri.
8. Să ia toate măsurile necesare pentru prevenirea și stingerea incendiilor, iar în caz de incendiu, va acționa în timp util și cu mijloace proprii proporționale cu gravitatea incendiului în vederea stingerii acestuia și a limitării producerii de pagube, fiind direct răspunzător pentru pagubele datorate din culpa sa, a angajaților și colaboratorilor săi.
9. Să respecte normele interne ale șantierului.
10. Să utilizeze în mod corespunzător materialele, echipamentele, utilajele, etc. ce i-au fost încredințate spre folosință, comportându-se cu acestea ca un bun proprietar și să suporte orice prejudiciu adus asupra acestora. În cazul în care Subantreprenorul constată lipsa materialelor, echipamentelor, utilajelor, etc. care i-au fost încredințate, se obliga să anunțe de îndată Antreprenorul în vederea inițierii demersurilor ce se impun pentru recuperarea prejudiciului.
11. **Subantreprenorul** răspunde pentru daunele/prejudiciile pe care le-a produs **Antreprenorului** în cursul execuției lucrărilor sale în limita reală a acestora.
12. Să protejeze **Antreprenorul** de orice pretenții și reclamații din partea terților cu privire la toate prestațiile sale sau ale **Subcontractorilor** săi (daca este cazul).

13. **Subantreprenorul** este răspunzător de aplicarea normelor de protecția muncii în cadrul șantierului pentru fiecare angajat propriu cât și pentru vizitatorii sau colaboratorii săi care au acces pe șantier. **Subantreprenorul** este singurul răspunzător pentru accidente ce implică persoanele anterior menționate.
14. Să respecte consumurile specifice de materiale prevăzute în normele de deviz, în caz contrar, valoarea materialelor consumate în plus, așa cum va fi constatată de către **Antreprenor**, urmează să fie facturată și reținută prin compensare din plata următoarei situații de lucrări. Fiecare aviz care însoțește materialele livrate în șantier de **Antreprenor** (daca este cazul), va fi semnat și acceptat de către **Subantreprenor**. În cazul în care **Subantreprenorul** nu va semna avizul de primire a materialelor, persoanei desemnate cu verificarea acestora, **Antreprenorul** este îndreptățit să ridice materialele livrate și nu va mai onora următoarea comandă de materiale.
15. Să utilizeze în execuția lucrărilor numai procedeele prevăzute în proiect sau dacă este cazul, să prezinte spre aprobare **Antreprenorului** procedeele proprii cu cel puțin 10 zile înainte de începerea activităților conform graficului.
16. Să respecte proiectele și detaliile de execuție pentru realizarea nivelului de calitate, corespunzător exigențelor de performanță esențiale.
17. Să anunțe în scris în termen de 10 zile de la semnarea contractului numele șefului de punct de lucru/șefului de șantier desemnat pentru conducerea și coordonarea lucrărilor, în caz contrar va suporta penalități de 0,1% pe zi întârziere din valoarea contractului până la nominalizarea acestuia.
18. Să procedeze la curățarea spațiilor de lucru utilizate, la strângerea resturilor, a gunoiului și a altor astfel de elemente produse de angajații săi, plus depozitarea și transportul pe o platforme destinate deșeurilor.
19. Să execute pe riscul și pe cheltuiala sa toate lucrările dispuse prin actele de control ale autorităților sau prin documentele de recepție a lucrărilor de construcții încheiate între **Antreprenor/ Beneficiar** și reprezentanții autorităților, dacă aceste lucrări sunt cauzate de executarea lucrărilor cu neconformități față de documentația tehnică și prevederile legale în vigoare în domeniul construcțiilor de către **Subantreprenor**.
20. **Subantreprenorul** va da toate lămuririle legate de realizarea obligațiilor contractuale.
21. Pentru depășirea termenelor de finalizare a lucrărilor **Subantreprenorul** se obligă să plătească penalități de 0,1% din valoarea lucrărilor rămase de executat, pentru fiecare zi de întârziere, fără ca accesoriile să depășească principalul
22. În cazul recepției obiectivului, dacă **Antreprenorul** nu obține Procesul Verbal de Recepție a execuției lucrării semnat de către specialistii desemnați, ca urmare a lucrărilor executate de **Subantreprenor**, **Subantreprenorul** se obligă să execute pe riscul și pe cheltuiala sa toate lucrările suplimentare și/sau modificările necesare obținerii acestor procese verbale, dacă lucrările sunt cauzate de executarea lucrărilor sale cu neconformități față de documentația de execuție și a prevederilor legale în vigoare, aplicabile în funcție de solicitările ulterioare. Dacă în termen de 3 zile **Antreprenorul** nu primește niciun răspuns în scris din partea **Subantreprenorului** cu privire la notificările făcute în scris și/sau verbal de **Antreprenor**, acesta din urmă este îndreptățit să apeleze la un terț pentru a rezolva lucrările solicitate. Contravaloarea acestor servicii prestate urmând să fie reținută (prin compensare) din prețul contractului sau din Garanția de Bună Execuție, fără niciun fel de obiecțiuni din partea **Subantreprenorului**.
23. Să execute doar lucrările pentru care deține autorizații conform legislației în vigoare, iar dacă sunt necesare alte lucrări pentru care nu este autorizat să încheie un contract cu o firmă ce deține autorizația necesară executării lucrărilor.
24. Să întrețină bunurile și spațiile puse la dispoziția sa de către beneficiar cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestora;
25. Să nu schimbe destinația bunurilor și spațiilor puse la dispoziția sa de către beneficiar, să le folosească conform destinației uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar și să le restituie în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală.

Art.7. OBLIGAȚIILE ANTREPRENORULUI

7.1. *Antreprenorul* se obligă:

- a) Să pună la dispoziția *Subantreprenorului* autorizația de construire și celelalte aprobări necesare și să asigure condițiile pentru executarea lucrărilor conform legii și a contractului
- b) Să predea o copie în format electronic sau fizic al documentelor tehnice;
- c) Să predea *Subantreprenorului* amplasamentul liber de orice sarcini;
- d) Să efectueze plata în conformitate cu prevederile contractuale;
- e) Să permită *Subantreprenorului* pentru executarea lucrării folosirea căilor de acces, a instalațiilor proprii de alimentare cu apă și a altor utilități ce deservesc imobilul și/sau locul muncii;
- f) Să asigure frontul de lucru și utilitățile conform necesarului și/sau a cererilor *Subantreprenorului*. Să asigure racordarea la utilitățile de apă și energie electrică necesare desfășurării lucrărilor (dacă este cazul);
- g) Pentru neplata la termenul de scadență, *Antreprenorul* datorează penalități de 0,01 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere, accesoriile nu pot depăși principalul;
- h) *Antreprenorul* are dreptul ca, pe propria sa cheltuială, să controleze lucrarea în cursul executării ei, fără a-l stânjeni în mod nejustificat pe *Subantreprenor*, precum și să îi comunice acestuia observațiile sale.

Art.8. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

- 8.1. *Subantreprenorul* are obligația de a constitui Garanția de Bună Execuție în procent de 5% din valoarea totală, fără TVA a contractului, valabilă până la expirarea perioadei de garanție a lucrărilor.
- 8.1. Garanția de bună execuție se va constitui sub forma unui **bilet la ordin avalizat**, în alb, fără scadență și fără protest, emis de către *Subantreprenor* în favoarea *Antreprenorului*.
- 8.2. Termenul de predare al biletului la ordin avalizat împreună cu specimenul de semnatura în banca este de maxim 6 zile lucrătoare de la data semnării contractului.
- 8.3. *Antreprenorul* are dreptul de a emite pretenții asupra Garanției de Bună Execuție, în limita prejudiciului creat, dacă *Subantreprenorul* nu execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra Garanției de Bună Execuție, *Antreprenorul* are obligația de a notifica în scris acest lucru *Subantreprenorului*, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate. În cazul executării parțiale sau totale a Garanției de Bună Execuție, *Subantreprenorul* are obligația de a reîntregi valoarea acesteia.
- 8.4. În situația în care *Antreprenorul* utilizează, prezintă la plată sau pune în executare biletul la ordin în alb remis de *Subantreprenor*, *Subantreprenorul* are obligația de a reconstitui garanția prin emiterea unui nou bilet la ordin în alb, avalizat, în termen de maximum 3 zile de la data utilizării titlului.
- 8.5. Noul bilet la ordin în alb va avea aceleași condiții și caracteristici ca biletul anterior, asigurând menținerea neîntreruptă a garanției pe întreaga durată a Contractului.
- 8.6. Neîndeplinirea obligației de reconstituire a garanției în termenul stabilit constituie încălcare gravă a Contractului și poate determina *Antreprenorul* să:
 - suspende în tot sau în parte plățile către *Subantreprenor*,
 - suspende lucrările executate de *Subantreprenor* pe șantier,
 - execute orice alte garanții prevăzute în Contract,
 - procedeze la rezilierea Contractului, dacă neregularitatea nu este remediată în termen de 5 zile de la notificare.
- 8.7. Până la predarea noului bilet la ordin, *Antreprenorul* este autorizat să rețină sume din situațiile de lucrări ale *Subantreprenorului*, până la concurența valorii necesare acoperirii garanției, aceste sume având regim provizoriu până la predarea noului titlu.

8.8. Predarea noului bilet la ordin în alb atrage stingerea obligațiilor Subantreprenorului privind reconstituirea garanției și restituirea eventualelor sume reținute provizoriu de Antreprenor, în măsura în care nu există alte debite certe, lichide și exigibile.

Art.9. CONTROLUL EXECUTĂRII / ÎMPREJURĂRI CARE ÎMPIEDICĂ EXECUTAREA LUCRĂRILOR

9.1. În cursul executării contractului, *Antreprenorul* are dreptul ca, fără a stânjeni activitatea normală a *Subantreprenorului*, să controleze stadiul de execuție, calitatea și aspectul lucrărilor efectuate și ale materialelor întrebuințate, precum și orice alte aspecte referitoare la îndeplinirea de către *Subantreprenor* a obligațiilor sale contractuale. *Antreprenorul* comunică *Subantreprenorului* constatările și instrucțiunile sale în scris.

9.2. La finalizarea unei părți din lucrare ce urmează a fi acoperită prin executarea ulterioară a altor lucrări sau prin montarea unor elemente de construcții, *Subantreprenorul* și *Antreprenorul* sunt obligați să constate împreună existența părții finalizate și conformitatea acesteia cu dispozițiile clauzele contractului și a documentelor tehnice. În acest scop, *Subantreprenorul* îl convoacă în scris pe *Antreprenor* la locul executării lucrării înăuntrul unui termen de 3 zile. În cazul în care *Antreprenorul* nu se prezintă la termenul comunicat în scris, *Subantreprenorul* poate întocmi singur actul de constatare a lucrării ce urmează a fi acoperită.

9.3. În cazul în care, în cursul executării contractului, constată greșeli sau lipsuri în documentațiile de proiectare în temeiul cărora s-a încheiat contractul, *Subantreprenorul* este obligat să comunice, de îndată ce a observat, *Antreprenorului* și Proiectantului constatările sale, și solicitările de remediere, precum și să ceară *Antreprenorului* să ia măsurile corespunzătoare.

9.4. Dacă *Antreprenorul*, luând și avizul Proiectantului, nu comunică în termen de 3 zile lucrătoare măsurile luate pentru înlăturarea greșelilor sau lipsurilor semnalate ori dacă măsurile luate nu sunt corespunzătoare, iar în lipsa acestora nu se pot continua lucrările, *Subantreprenorul* poate să suspende executarea lucrărilor, înștiințându-i de îndată despre aceasta pe *Antreprenor* și Proiectant până la data remedierii aspectelor.

Art.10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. *Antreprenorul* are obligația de a recepționa lucrările finalizate dacă respectă documentația tehnică și prevederile imperative ale legislației române în vigoare.

10.2. În termen de 3 zile de la data la care a primit comunicarea prin care *Subantreprenorul* îl înștiințează că o lucrare este finalizată *Antreprenorul* are obligația să o verifice și, dacă aceasta corespunde condițiilor stabilite prin contract, să o recepționeze.

10.3. Părțile convin în mod expres faptul că lucrarea este finalizată și poate fi încheiat procesul verbal de recepție la finalizarea lucrării dacă corespunde condițiilor stabilite prin contract, atunci când întrunește cerințele de calitate și cantitate consemnate în scris la data comandării ei, dacă respectă documentația tehnică și prevederile imperative ale legislației române în vigoare și, tot astfel, atunci când, deși se constată abateri, valoarea remedierilor necesare nu depășește 5 % din valoarea lucrării. În lipsă de date exacte, valoarea de remediere se va stabili de comun acord iar, în caz de neînțelegere, de un expert tehnic autorizat desemnat de ambele sau de oricare din părți.

10.4. *Antreprenorul* nu poate refuza recepția lucrării finalizate atunci când în contract și în documentele aferente acestuia sau în comanda ulterioară nu se consemnează expres condițiile privitoare la cantitatea și calitatea lucrării. În această situație, procesul-verbal de recepție se va încheia dacă lucrările respectă documentația tehnică și prevederile imperative ale legislației române în vigoare.

10.5. Atunci când, la termenul stabilit sau care i-a fost comunicat în scris (având confirmarea de primire), *Antreprenorul* nu se prezintă pentru recepție, *Subantreprenorul* va întocmi singur actul de recepție, lucrarea urmând a fi considerată, conform legii, ca recepționată fără rezerve. În această situație, *Antreprenorul* va putea comunica *Subantreprenorului* rezultatul verificărilor sale, sub sancțiunea decăderii, în termen de 15 zile de la data recepției.

- 10.6. La finalizarea lucrărilor, se va proceda, după caz, în condițiile legii, la recepția provizorie, urmată de recepția la terminarea lucrărilor și de recepția finală după expirarea perioadei de garanție. Riscurile trec asupra **Antreprenorului** de la data recepției provizorii la terminarea lucrării, cu precizare că **Subantreprenorul** va răspunde în cazul în care din culpa sa s-a produs un eveniment ce a dus la deteriorarea/căderea construcției.
- 10.7. În cazul în care **Antreprenorul** nu achită în termen sumele datorate conform prezentului contract, **Subantreprenorul** își rezervă dreptul de a percepe penalități de 0,1% din suma datorată pe zi de întârziere, calculată de la scadență și până la încasare, într-un quantum care să nu depășească suma datorată.
- 10.8. În cazul în care **Subantreprenorul** nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, inclusiv privind respectarea graficului de execuție, **Antreprenorul** își rezervă dreptul de a percepe penalități de 0,1% pe zi de întârziere din valoarea lucrărilor neexecutate.
- 10.9. **Subantreprenorul** garantează **Antreprenorul** că în caz de nerespectare a obligațiilor asumate de el sau Prestatorii/Subcontractorii săi (dacă este cazul) sau creării **Antreprenorului** a vreunui prejudiciu, este de acord să îl despăgubească pe acesta până la concurența sumei datorate/prejudiciului.
- 10.10. Pentru orice sumă percepută cu titlu de penalitate conform prevederilor prezentului contract, **Antreprenorul** va putea emite factură fiscală care trebuie achitată, compensată sau reținută din Garanția de Bună Execuție după caz în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data comunicării acesteia.

Art.11. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 11.1. Contractul va fi guvernat și interpretat conform legii române.
- 11.2. Eventualele litigii apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă de către acestea, în caz de imposibilitate, litigiile vor fi soluționate de către instanțele de judecată din București.
- 11.3. Părțile sunt obligate să respecte legea română în domeniu, privind reglementările legate de realizarea lucrărilor de construcții, inclusiv cele referitoare la protecția muncii, protecția împotriva incendiilor, normele sanitare, privind protecția mediului, standardele de calitate în construcții, standardele seismice și orice altă reglementare aplicabilă pe teritoriul României care are legătură directă cu activitățile ce fac obiectul contractului.
- 11.4. Prin excepție de la prevederile Legii nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă, termenele aici stabilite se calculează pe zile calendaristice luându-se în calcul și ziua faptului generator sau, după caz, a comunicării.

Art.12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 12.1. Contractul încetează de plin drept în oricare dintre următoarele situații:
- a) La îndeplinirea obiectului contractului, respectiv recepția finală fără obiecțiuni;
 - b) Prin acordul scris al ambelor părți;
 - c) Prin rezilierea/rezoluțiunea contractului, în condițiile prevăzute mai jos;
 - d) Prin deschiderea procedurii de faliment sau lichidare voluntară pentru oricare dintre părți, conform legii.
- 12.2. **Subantreprenorul** are dreptul de a rezilia prezentul contract, de plin drept, în temeiul pactului comisoriu, fără intervenția instanțelor de judecată sau alte formalități, după comunicarea unui preaviz de 15 zile dacă **Antreprenorul** nu se achită în mod repetat, de obligațiile de plată ce îi revin în baza contractului, cu o întârziere la plată mai mare de 30 de zile față de termenul stabilit în contract.
- 12.3. **Antreprenorul** are dreptul de a rezilia prezentul contract, de plin drept, în temeiul pactului comisoriu de gradul IV, fără intervenția instanțelor de judecată sau alte formalități, după comunicarea unui preaviz de 15 zile, dacă **Subantreprenorul** nu se achită în mod repetat, de obligațiile principale care îi revin în baza contractului.

- 12.4.** În cazul încetării contractului ca urmare a rezilierii sau rezoluțiunii din culpa **Subantreprenorului**, acesta este obligat:
- să restituie în termen de maximum 15 zile calendaristice orice sumă primită cu titlu de plată în avans în contul bancar al **Antreprenorului** și nedeductibilă din situațiile de lucrări aprobate;
 - să achite cu titlu de clauză penală aici convenită, daune-interese, conform art. 1530 și 1549 din Codul civil penalitățile de întârziere sau alte sume datorate **Antreprenorului** (ex. prejudicii, costuri de remediere etc.), potrivit clauzelor contractuale în cuantum de maximum 5% cu TVA din valoarea contractului rămasă de executat.
- 12.5.** În termen de maximum 3 zile calendaristice de la data încetării contractului, **Subantreprenorul** este obligat să evacueze personalul, utilajele și materialele sale de pe șantier, cu excepția celor asupra cărora părțile au convenit în scris că rămân temporar la dispoziția **Antreprenorului**. De asemenea, **Subantreprenorul** va preda integral documentația aferentă execuției lucrărilor. Nerespectarea termenului atrage penalități de 0,01% din valoarea contractului rămas neprestat/zi întârziere, calculate până la îndeplinirea integrală a obligațiilor.
- 12.6.** **Antreprenorul** are dreptul de a denunța unilateral contractul, fără invocarea unei culpe contractuale, printr-o notificare scrisă transmisă **Subantreprenorului**. În acest caz:
- Contractul își încetează efectele deplin drept în 5 zile lucrătoare de la data transmiterii notificării;
 - **Antreprenorul** va achita **Subantreprenorului** contravaloarea lucrărilor executate până la data notificării și va plăti, cu titlu de clauză penală aici convenită, daune-interese în cuantum de maximum 5% cu TVA din valoarea contractului rămasă de executat;
 - **Subantreprenorul** va restitui sumele primite în avans și nededuse din situațiile de lucrări sau din lucrările realizate, dar pentru care nu s-au întocmit încă situațiile de lucrări, în termen de maximum 15 zile calendaristice de la denunțare.
- Art.13. NOTIFICĂRI ȘI ADRESE**
- 13.1.** Toate notificările și instrucțiunile comunicate de oricare parte contractuală către cealaltă parte, vor fi făcute în scris și considerate că au fost transmise în mod adecvat dacă sunt predate personal, sub semnătură, reprezentantului autorizat al părții destinatare, transmise prin mail la persoanele și adresele de contact indicate în contract, sau comunicate prin poștă cu confirmare de primire.
- 13.2.** Notificarea transmisă prin poștă va fi considerată primită în termen de 5 zile de la data expedierii.
- 13.3.** Orice modificări aduse acestui contract sunt valabile doar dacă sunt făcute în scris prin act adițional.
- 13.4.** Drepturile și obligațiile asumate de către părți se transmit către, cesionari sau persoanele care preiau lucrarea executată în caz de divizare sau fuziune.
- Art.14. CESIUNEA CONTRACTULUI / SUBANTREPRIZA**
- 14.1.** Oricare parte poate să își substituie un terț în raporturile născute din contract numai dacă prestațiile nu au fost încă integral executate, iar cealaltă parte consimte la aceasta.
- 14.2.** Subantrepriza **NU** este permisă fără acord prealabil, în condițiile legii.
- Art.15. FORȚA MAJORĂ**
- 15.1.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția notificării celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la apariție.
- 15.2.** Prin forță majoră se înțelege acel eveniment extern, absolut imprevizibil și invincibil apărut după intrarea în vigoare a prezentului contract, care împiedică pe oricare dintre părți să-și execute obligațiile contractuale asumate și care, pe durata existenței cauzei de forță majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă.

- 15.3.** Dacă durata existenței cauzei de forță majoră este mai mare de 30 (treizeci) de zile lucrătoare de la data apariției, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract.
- 15.4.** Părțile acceptă ca factorii economici și non economici cum ar fi stagnarea, șomajul, creșterea inflației, devalorizarea leului, instabilitatea politică, schimbările de legislație fiscală, creșterea costurilor sau scăderea vânzărilor și a rentabilității, precum și schimbările apărute în cerințele consumatorilor nu vor fi niciodată considerate situații de forță majoră și/sau motiv pentru a se solicita reducerea sau anularea unei obligații, a modului sau frecvenței plății și pentru modificarea sau adaptarea unei clauze contractuale.

Art.16. CONFIDENȚIALITATEA

- 16.1.** Partile vor trata detaliile contractului ca fiind confidențiale, în măsura în care o astfel de tratare nu afectează desfășurarea obligațiilor contractuale sau respectarea obligațiilor prevăzute de Lege. În acest sens, prin excepție, Subantreprenorul este de acord ca Antreprenorul să-și execute obligațiile legale în conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018.
- 16.2.** Orice divulgare de informații va avea loc numai cu consimțământul scris și prealabil acordat de către partea care oferă informația confidențială.
- 16.3.** Părțile convin să folosească informațiile confidențiale numai în legătură cu și în vederea executării obligațiilor ce le revin potrivit prevederilor prezentului contract.
- 16.4.** Fiecare parte va răspunde și pentru situațiile în care informațiile confidențiale primite de la cealaltă parte sunt divulgate de către angajații și colaboratorii săi.
- 16.5.** În cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile prevăzute în Art.17, aceasta va plăti daune-interese celeilalte părți, în cuantum de 1.000 Euro (echivalentul în lei).
- 16.6.** Oricare dintre părți este exonerată de răspundere pentru dezvăluirile de informații confidențiale în următoarele situații:
- a) informația era cunoscută părții înainte de comunicarea ei de către cealaltă parte;
 - b) partea are obligația legală de a divulga informația;
 - c) informația era publică la momentul comunicării ei.

Art.17. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

- Anexa Nr.1** – Anexa preturi
- Anexa Nr.2** - Autorizația de construire
- Anexa Nr.1** - Convenția de Securitatea muncii;
- Anexa Nr.2** - Convenția de mediu;

Art.18. DIVERSE

- 18.1.** Acest contract (inclusiv anexele sale) conține în întregime înțelegerea părților cu privire la obiectul său și de aceea orice acord sau înțelegere anterioară, verbală sau scrisă, dacă există, sunt declarate neaplicabile.
- 18.2.** **Anexele nr. 1-4** fac parte integrantă din prezentul contract.
- 18.3.** Părțile declară că au capacitatea și competența cerute de lege pentru încheierea și executarea contractului, că acordul lor de voință este voluntar și informat și că sunt în deplină cunoștință de cauză asupra drepturilor și obligațiilor pe care și le asumă cunoscând și înțelegând toate aspectele legale, tehnice și comerciale - motiv pentru care nu vor invoca leziunea reglementată de Art. 1221 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil.
- 18.4.** În conformitate cu Art. 1203 din Codul Civil, părțile declara în mod expres ca au negociat și acceptat clauzele prevăzute în prezentul contract.

- 18.5. Părțile confirmă că prevederile contractuale, fiecare în parte și toate în ansamblul lor, au fost analizate și negociate de părți conform intereselor și obiectivelor lor personale - motiv pentru care nu sunt incidente și nu vor fi invocate dispozițiile privitoare la contractul de adeziune stipulate la Art.1175 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil.
- 18.6. Niciuna dintre părți nu poate cesiona, integral sau parțial, drepturile și obligațiile prevăzute în prezentul contract, fără acordul scris și prealabil al celeilalte părți.
- 18.7. În cazul în care una sau mai multe prevederi sunt afectate de nulitate contractul rămâne valabil și se execută în continuare prin adaptarea lui la cerințele legale, cu excepția cazului în care clauzele viciate sunt de esența convenției.
- 18.8. Părțile au libertatea de a renunța la drepturi atunci când legea o permite, caz în care: exprimarea explicită certifică, iar cea implicită prezumă. Tot astfel, părțile au libertatea de a amâna exercitarea unor drepturi ce le revin conform contractului sau a legii fără ca acest fapt să semnifice renunțarea la drept.

Art.19. PERIOADA DE GARANȚIE ACORDATA LUCRĂRILOR

- 19.1. Perioada de garanție începe de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform prevederilor art. 25 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, și este de **36 de luni** pentru lucrări și servicii adiacente. Perioada de garanție se prelungește cu durata efectuării remedierilor, conform art. 1708 alin. (2) din Codul civil.
- 19.2. **Subantreprenorul** este responsabil pentru remedierea tuturor defecțiunilor, viciilor sau deteriorărilor apărute în perioada de garanție care:
- (a) rezultă din folosirea unor materiale, echipamente, procedee sau manoperă neconforme cu prevederile legale sau contractuale (cf. art. 25 alin. (2) din Legea 10/1995);
 - (b) sunt cauzate de neîndeplinirea de către **Subantreprenor** a obligațiilor sale contractuale sau legale, atât în perioada de execuție, cât și în perioada de garanție (cf. art. 1480 și art. 1709 din Codul civil).
- 19.3. **Antreprenorul** notifică în scris **Subantreprenorul** cu privire la apariția defecțiunilor sau neconformităților. **Subantreprenorul** este obligat să intervină în termenul precizat în notificare pentru a remedia deficiențele, pe cheltuiala sa. Dacă defecțiunea nu poate fi remediată pe șantier, **Subantreprenorul** poate transporta piesele în afara acestuia, cu acordul prealabil al **Antreprenorului**, și cu condiția furnizării unei garanții pentru valoarea de înlocuire a acestora (cf. art. 1710 din Codul civil).
- 19.4. În cazul în care **Subantreprenorul** nu își îndeplinește obligația de remediere în termenul notificat, **Antreprenorul** poate executa remedierea direct sau prin terți, pe riscul și cheltuiala **Subantreprenorului** (cf. art. 1531 din Codul civil). Costurile aferente se vor recupera în primul rând din Garanția de Bună Execuție, iar dacă acestea o depășesc, diferența va fi achitată de **Subantreprenor** în termen de cel mult 15 zile de la data solicitării justificate transmise de către **Antreprenor**.
- 19.5. **Subantreprenorul** răspunde pentru vicii ascunse ale construcției constatate în termen de **10 ani** de la data recepției la terminarea lucrărilor (cf. art. 27 alin. (1) din Legea 10/1995 și art. 1709 Cod civil). În cazul viciilor structurale de rezistență cauzate de nerespectarea proiectului ori a detaliilor de execuție, **Subantreprenorul** răspunde pe întreaga durată de existență a construcției (cf. art. 27 alin. (3) din Legea 10/1995), în solidar cu specialiștii în construcții (Responsabili tehnici cu execuția, CQ) care validează lucrările prin semnarea proceselor verbale încheiate în vederea întocmirii Cărții tehnice.
- 19.6. Dacă lucrările, o parte a acestora sau un sector distinct, inclusiv componente esențiale ale echipamentelor, nu pot fi utilizate corespunzător în perioada de garanție din cauza unor defecțiuni imputabile **Subantreprenorului**, **Antreprenorul** are dreptul la prelungirea proporțională a perioadei de garanție pentru partea afectată, cu respectarea prevederilor contractuale și legale aplicabile.

Art.22. PRELUARE ȘI PRELUCRARE DATE CU CARACTER PERSONAL

- 22.1. Prelucarea și prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice se face exclusiv pentru scopuri legitime, cu respectarea Regulamentului General privind Protecția Datelor nr. (UE) 2016/679 cu referire la protecția persoanelor fizice în ceea ce privește colectarea, prelucrarea și circulația datelor cu

caracter personal și a legii nr. 190/2018, în vederea asigurării cadrului necesar pentru derularea contractelor ce se vor încheia între părți și care, în mod inevitabil, cuprind date personale.

22.2. Comunicarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice se poate efectua (daca este cazul) doar cu privire la: nume, prenume, serie și număr al cărții de identitate/pașaport, CNP, număr de telefon și adresa de e-mail. Părțile contractante aplica toate masurile tehnice și organizatorice pentru asigurarea datelor cu caracter personal, sa le protejeze împotriva distrugerii, modificării, dezvăluirii sau accesului neautorizat asupra lor.

22.3. Semnarea prezentului contract constituie acordul părților în scopul preluării și prelucrării datelor personale.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare cu valoare de original pentru ambele părți, intrând în vigoare la data semnării lui, respectiv astăzi **22.01.2026**.

ANTREPRENOR

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL

Direc

Silvestru George

Director Executi

Chivu Bogdan - Alexandru - Mihnea

Director Fina

Talangescu Mihail

Juridic si Guvernanta Corporativa

Georgescu Madalina

Achizitii

Predescu Paula

SUBANTREPRENOR

URBAN LIVING INNOVATIONS S.R.L.

Administrator

Simon Eduard Andrei



ANEXA NR. 1
LA CONTRACTUL
Nr. 538 din data de 22.01.2026

PĂRȚILE:

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, etaj 1, sectorul 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J2012014752402, CUI RO 31012790, cont RO82RNCB0079152072640022 deschis la banca BCR , reprezentată prin Director General, Silvestru George Mihai, în calitate de

« Antreprenor »,

Și

URBAN LIVING INNOVATIONS S.R.L., cu sediul în Sos Viilor, nr. 92, sector 2, Bucuresti, având număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/9648/2011, CUI 28970539, prin reprezentant legal **Simon Eduard Andrei**– Administrator, denumit în continuare « **Executant/Subantreprenor** »,

Au stabilit următoarele preturi:

DENUMIRE	PRET
Montaj armatura	
Cofrare	
Turnat beton	
Executat gauri si montare ancore chimice	

Preturile sunt exprimate in lei si nu includ TVA.

Preturile includ manopera, fara materiale.

ANTREPRENOR,

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.
S.R.L.

Director General

Sili

Achizitii

Predescu Paula

SUBANTREPRENOR,

URBAN LIVING INNOVATIONS

Administrator

Simon Eduard Andrei