

Acasa

Cu o treaptă mai sus.

**ORDIN nr. 142
din 15.07.2025**

**Cu privire la aprobarea Regulamentului de Ordine Interioară
pentru accesul pe teritoriul COMPLEXULUI REZIDENȚIAL „HORA VILLAGE”**

În conformitate cu prevederile legale ale Republicii Moldova și în scopul reglementării regulilor generale aplicabile vizitatorilor, locatarilor și proprietarilor imobilelor (denumite în continuare „Imobilele”) din cadrul **Complexului Rezidențial „HORA VILLAGE”**,

ORDON:

1. Se aprobă Regulamentul de Ordine Interioară al „A-CASA” SRL, conform anexei nr. 1.
2. Prezentul ordin intră în vigoare și se pune în aplicare la data de **15.07.2025**.
3. Regulamentul de Ordine Interioară al **COMPLEXULUI REZIDENȚIAL „HORA VILLAGE”** va fi disponibil la postul de pază și va fi afișat într-un loc vizibil, precum și în format electronic, pentru a asigura informarea tuturor vizitatorilor (persoane terțe), locatarilor și proprietarilor din Complexul Rezidențial.
4. Locatarii și proprietarii imobilelor din **Complexul Rezidențial „HORA VILLAGE”** vor confirma prin semnătură că au luat cunoștință și vor respecta prevederile Regulamentului de Ordine Interioară. Semnătura se va efectua pe un formular de confirmare anexat la prezentul ordin.

Director „A-CASA” SRL
Cebanu Veaceslav



„A-CASA” SRL
IDNO: 1013600019160

Acasa

Cu o treaptă mai sus.

Aprobat

Director „A-CASA” S.R.L.

Cebanu Veaceslav



REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ PRIVIND ACCESUL PE TERITORIUL COMPLEXULUI „HORA VILLAGE”

Prezentul Regulament stabilește condițiile de acces și regulile de comportament pentru toate persoanele (muncitori, prestatori de servicii, vizitatori, proprietari provizorii etc.) care intră pe teritoriul șantierului **Complexului Rezidențial HORA Village**. Scopul este de a asigura securitatea și sănătatea în muncă, protecția bunurilor și ordinea în incinta șantierului pe durata executării lucrărilor de construcție și amenajare. Regulile sunt formulate în interesul și pentru protecția a tuturor persoanelor implicate, urmând a fi respectate cu strictețe de către toți cei vizați.

Regulamentul se aplică pe întreg teritoriul **Complexului Rezidențial HORA Village** aflat în construcție și este obligatoriu pentru orice persoană care accesează incinta, indiferent de calitatea acesteia. Accesul pe teritoriul complexului este permis doar persoanelor autorizate de Administrator, conform condițiilor descrise mai jos.

Baza legală:

Acest Regulament este elaborat în conformitate cu legislația și normativele în vigoare din Republica Moldova, inclusiv:

Legea securității și sănătății în muncă nr. 186-XVI din 10.07.2008, care stabilește cerințele generale de protecție a muncii pe șantiere;

Hotărârea Guvernului nr. 80 din 09.02.2012, privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;

Alte acte normative aplicabile (reglementări tehnice în construcții, norme PSI – prevenire și stingere incendii, etc.), precum și Regulamentul Intern de Ordine Interioară al Complexului HORA Village aprobat anterior.

Prezentul Regulament a fost **aprobat prin ordinul Administratorului S.R.L. „A-CASA”** și intră în vigoare de la data emiterii a ordinului. Administrația își rezervă dreptul de a modifica sau completa Regulamentul, în conformitate cu evoluția șantierului și legislația aplicabilă, aducând la cunoștința celor vizati eventualele modificări.

Condiții generale de acces pe șantier

Accesul autorizat: Accesul pe teritoriul șantierului este permis **exclusiv persoanelor autorizate de Administrația Dezvoltatorului SRL „A-CASA”** și care dețin un **Permis de Acces** valabil. Orice persoană neautorizată va fi oprită la punctul de control și nu va putea intra în complex. Persoanele autorizate includ angajații și muncitorii firmelor contractate, personalul dezvoltatorului, proprietarii provizorii ai imobilelor din complex (și reprezentanții lor, după caz), vizitatorii oficial aprobați, precum și eventuale organe de control sau autorități în exercițiul funcțiunii.

Procedura de obținere a permisului: Orice persoană (sau entitate) care dorește acces pe șantier (ex. proprietar care angajează o echipă de finisaje) trebuie să solicite **în prealabil** Administrației dezvoltatorului SRL „A-CASA” eliberarea unui Permis de Acces. Permisul se emite nominal pentru fiecare persoană, cu indicarea datelor de identificare (nume, prenume), a **statutului** (de ex. muncitor, electrician, reprezentant proprietar etc.), a **zonei/imobilului** din complex la care se permite accesul și a **perioadei de valabilitate** a permisului. De asemenea, se va menționa **scopul accesului** (ex.: lucrări de reparație finisaje la casa X). Permisul de Acces este netransmisibil și trebuie purtat/asupra persoanei pe toată durata prezenței în incintă.

Controlul la intrare: Accesul în complex se face **numai prin zona special amenajată** (poarta principală/postul de pază) destinată intrării. La sosire, persoanele vor prezenta agentului de securitate **actul de identitate** și Permisul de Acces pentru verificare. Personalul de pază are dreptul să verifice identitatea oricărei persoane de pe șantier și să legitimeze vehiculele sau încărcăturile care intră/ies. **Orice tentativă de acces prin alte puncte decât cele stabilite (escaladarea gardurilor, intrări neautorizate prin clădiri în construcție etc.) este interzisă.**

Program de acces (orar): Pentru a proteja liniștea vecinătăților și a respecta normele legale, accesul și desfășurarea activităților pe șantier sunt limitate la un anumit program. **Programul autorizat de lucru pe șantier este: Luni – Vineri, orele 08:30 – 18:00; Sâmbătă, orele 08:30 – 14:00.** În zilele de **Duminică** și sărbători legale **accesul este strict interzis** (zile de repaus). Orice abatere – adică prezența sau lucrul în afara intervalelor permise – constituie o încălcare și va fi sancționată. În situații excepționale, dacă se impune accesul în afara programului (de ex. pentru urgențe tehnice), acesta va fi posibil **doar cu aprobarea scrisă prealabilă** a Administratorului.

Echipament de protecție și securitate în muncă: Toate persoanele care intră pe șantier au obligația de a respecta normele de securitate și sănătate în muncă. **Este obligatorie purtarea echipamentului individual de protecție adecvat:** cască de protecție pe toată durata șederii în zona de lucru, încălțăminte de protecție, vestă reflectorizantă și orice alt echipament impus de natura activității (ochelari, ham de siguranță etc.), în conformitate cu legislația în vigoare. Persoanele care nu poartă echipament de protecție sau nu respectă instrucțiunile de securitate pot fi evacuate imediat de pe șantier. De asemenea, acestea poartă răspunderea personală pentru eventualele accidente suferite ca urmare a nerespectării regulilor de protecție a muncii.

Supraveghere și acord tacit: Întreg perimetrul complexului este monitorizat de Administrator prin personal de pază și mijloace tehnice (sisteme de supraveghere video și, la

nevoie, audio). **Orice persoană care se află pe teritoriul Complexului își exprimă tacit acordul** pentru aceste măsuri de securitate – inclusiv prelucrarea datelor personale, filmare sau înregistrare audio – în scopul asigurării securității ansamblului. Datele colectate vor fi utilizate conform legii și dispozițiilor Administratorului, exclusiv pentru menținerea ordinii și siguranței.

Respectarea regulamentelor interne: Prin obținerea Permisului de Acces, **fiecare persoană declară explicit că a luat cunoștință și se obligă să respecte** atât prezentul Regulament, cât și **Regulamentul Intern de Ordine Interioară al Complexului Rezidențial HORA Village**, aprobat prin Ordinul Administratorului nr.125-3 din 05.09.2024. Regulamentul Intern (privind conviețuirea și comportamentul în complex) este afișat la punctul de control și disponibil în format electronic (de ex. prin cod QR pe permis) pentru consultare. **Nerespectarea Regulamentului Intern constituie totodată o încălcare a condițiilor de acces** și va fi sancționată ca atare. Toate persoanele aflate pe șantier trebuie să respecte normele de conduită civilizată, de curățenie și disciplină prevăzute de Regulamentul Intern, la fel ca și locatarii complexului.

Categorii speciale: Persoanele **minore** (sub 18 ani) nu au voie să intre pe șantier, din motive de siguranță, cu excepția cazurilor temeinic justificate (de exemplu, evenimente oficiale, vizite organizate) și doar în prezența și sub supravegherea unui reprezentant al Dezvoltatorului. De asemenea, **accesul vizitatorilor ocazionali** (ex. potențiali clienți, persoane interesate de proiect) se realizează doar în cadrul tururilor organizate de personalul de vânzări SRL „A-CASA, sau cu aprobări prealabile și însoțitor, respectându-se toate regulile de securitate. **Accesul reprezentanților mass-media (presă, TV) sau realizarea de fotografii/filmări în incinta șantierului este interzisă fără acordul scris al Reprezentății Dezvoltatorului SRL „A-CASA”**. În situația aprobării unor vizite media sau ședințe foto, acestea vor fi supravegheate de reprezentanți ai dezvoltatorului și se vor desfășura cu respectarea strictă a regulilor de siguranță.

Reguli specifice de comportament și obligații pe teritoriul șantierului

Odată intrați în incinta complexului în construcție, toți participanții trebuie să se conformeze următoarelor reguli de comportament și obligații:

- Persoanele cu permis de acces au dreptul să se afle **doar în zona/imobilul pentru care li s-a acordat accesul** și pe căile de circulație comune necesare (alei, trotuare) pentru a ajunge acolo. **Pătrunderea în alte imobile, clădiri sau spații din cadrul complexului este strict interzisă** și constituie o abatere gravă. De exemplu, un muncitor sau vizitator care are permis pentru lucrări la Blocul 10, Casa 1 nu are voie să intre în alte case/blocuri învecinate sau în zone ale complexului care nu au legătură cu lucrarea sa.

- Este interzis accesul oricărei persoane care poartă asupra sa sau introduce în complex **obiecte și substanțe periculoase**: arme de foc sau arme albe, muniție, obiecte contondente, substanțe explozive ori inflamabile, substanțe toxice sau stupefiante, **droguri sau alte substanțe ilegale** etc. . De asemenea, **este interzis consumul de alcool** ori accesul persoanelor aflate sub influența băuturilor alcoolice sau a substanțelor halucinogene/narcotice pe teritoriul șantierului. Persoanele în stare de ebrietate sau cu comportament inadecvat nu vor fi lăsate să intre, iar dacă sunt depistate pe șantier vor fi evacuate de urgență.

- În incinta șantierului este **strict interzis fumatul** în spațiile neamenajate și utilizarea focului deschis, din motive de prevenire a incendiilor. Fumatul este permis numai în zone special desemnate de Administrarea Dezvoltatorului sau în afara perimetrului șantierului. Orice încălcare a acestei reguli (de ex. aruncarea neglijentă a resturilor de țigară) va fi sancționată – în complexul

rezidențial astfel de abateri sunt penalizate cu până la **2000 lei**, aceeași abordare aplicându-se și pe șantier. De asemenea, este interzisă blocarea accesului la hidranți, stingătoare sau alte surse de stingere a incendiilor – acestea trebuie să rămână accesibile în permanență (conform normelor PSI).

- Orice persoană prezentă pe șantier are obligația de a manifesta grijă față de clădirile, instalațiile și bunurile existente. **Nu este permisă deteriorarea, mutarea sau folosirea neautorizată** a echipamentelor de construcție, a utilajelor, a instalațiilor tehnice (electricitate, apă, canalizare), a elementelor de infrastructură ale complexului (garding, drumuri de acces, spații verzi amenajate, etc.). Locatarii/proprietarii provizorii și echipele acestora **nu vor efectua lucrări** care afectează structura imobilului sau spațiile comune fără a deține autorizațiile legale necesare și acordul Administrației a Dezvoltatorului SRL „A-CASA” (de ex. spargerea pereților structurali, modificarea instalațiilor comune ș.a.). **Este strict interzisă introducerea și depozitarea în perimetrul complexului a materialelor periculoase** (chimicale toxice, deșeuri poluante, explozibili) care ar putea crea situații de risc pentru locatari sau mediul înconjurător. De asemenea, nu se vor lăsa nesupravegheate obiecte, unelte sau materiale în zone unde ar putea pune în pericol pe alții (de exemplu, scule pe schele fără asigurare, materiale pe căile de acces).

- Persoanele care desfășoară lucrări au obligația să mențină curățenia pe traseul de acces și la locul de muncă. **Deșeurile rezultate din construcții/amenajări** (molozi, resturi de materiale, ambalaje) vor fi colectate și evacuate conform indicațiilor Administrației a Dezvoltatorului SRL „A-CASA”. Este interzisă aruncarea sau abandonarea deșeurilor în alte locuri decât cele special amenajate. **Depozitarea moloazului sau a resturilor de materiale pe spațiile verzi, alei, în casa scărilor sau alte spații comune ale complexului este interzisă** și atrage sancțiuni (astfel de fapte se penalizează cu până la 3000 lei conform regulilor interne). Fiecare echipă de lucrători trebuie să își transporte deșeurile la rampe autorizate, pe cheltuiala proprie.

- Pe șantier se impune un comportament bazat pe profesionalism și respect reciproc. Sunt interzise gesturile sau limbajul obscen, hărțuirea altor persoane, altercațiile fizice sau orice formă de violență. De asemenea, nu este tolerată provocarea de zgomote inutile (strigăte, muzică dată tare etc.) care să perturbe activitatea altor lucrători sau să deranjeze locuitorii din vecinătate. Lucrările care generează zgomot intens se vor desfășura numai în intervalele permise de orarul stabilit și cu echipamente conforme normelor de limitare a zgomotului.

- Persoanele din șantier trebuie să urmeze întocmai instrucțiunile date de reprezentanții Administratorului (șeful de șantier, inginerul de proiect, personalul de securitate etc.). Dacă li se solicită să oprească o activitate din motive de siguranță sau organizare, trebuie să se conformeze imediat. Administratorul își rezervă dreptul de a întrerupe orice activitate care încalcă prezentul Regulament sau pune în pericol integritatea oamenilor și a construcțiilor.

Circulația și parcare vehiculelor: În principiu, **accesul cu orice mijloc de transport personal în interiorul complexului este interzis**, pentru a proteja infrastructura în curs de finalizare și a evita accidente. **Excepție** fac cazurile strict necesare – de exemplu, vehiculele care aduc materiale grele sau echipamente pot intra pentru operațiuni de **descărcare/încărcare**. Aceste operațiuni se vor desfășura sub supraveghere, pe traseul indicat de Administrator, și **nu vor depăși 20 minute per vehicul. Imediat după descărcare, vehiculul va fi scos în afara complexului și parcat în zonele de parcare special amenajate din exterior.** Este interzisă staționarea sau parcare autovehiculelor, motocicletelor, bicicletelor sau altor mijloace de transport pe aleile interioare, trotuare, spații verzi ori alte locuri neautorizate. Căile de acces trebuie menținute libere pentru circulația de urgență și pentru alte operațiuni logistice; blocarea unei căi de acces, a intrărilor sau a parcarilor altor persoane constituie abatere gravă și va fi sancționată (de exemplu,

parcarea ce obstrucționează intrarea într-un imobil sau accesul la punctul de colectare a deșeurilor se penalizează cu **1500 lei** conform regulilor interne).

În plus, **viteza maximă de deplasare** a oricărui vehicul autorizat pe teritoriul șantierului va fi limitată (ex.: 5 km/h) și cu atenție sporită la manevre, pentru a evita incidentele. Accesul vehiculelor de mare tonaj (>3,5 tone) este restricționat; acestea vor intra doar cu autorizare expresă și eventual cu escortă, la ore stabilite (preferabil în afara orelor de vârf), pentru a minimiza riscurile. Vehiculele care nu corespund normelor de mediu sau siguranță (ex.: cu scurgeri de ulei, cu defecțiuni majore, nesigure) nu vor fi admise pe șantier.

Răspunderea proprietarilor (beneficiarilor lucrărilor): Proprietarii provizorii ai imobilelor din HORA Village care își aduc echipe proprii de muncitori sau prestatori pe șantier **poartă responsabilitatea pentru acțiunile acestora.** Ei au obligația să transmită echipelor Regulamentul de față și să se asigure că este respectat. Nerespectarea regulilor de către membrii echipelor angajate atrage **răspunderea materială a proprietarului** respectiv, acesta fiind obligat să achite eventualele penalități sau despăgubiri cauzate de faptele echipei sale. De asemenea, proprietarul are datoria să se asigure că firmele sau persoanele aduse pe șantier dețin autorizațiile și calificările necesare și respectă normele de protecție a muncii. În situația în care un proprietar sau echipa sa comite abateri repetate, Administratorul își rezervă dreptul de a limita sau suspenda accesul acestora în incintă, pentru a proteja interesul general al dezvoltatorului și al celorlalți locatari.

Sancțiuni și măsuri disciplinare

Respectarea prezentului Regulament este esențială pentru siguranța și bunul mers al proiectului. **Încălcarea oricărei prevederi** atrage sancțiuni, după gravitatea faptei, care pot fi aplicate persoanei vinovate și/sau entității care a solicitat accesul (de ex. proprietarul provizoriu). Sancțiunile pot fi:

Avertisment verbal sau scris: pentru abateri ușoare sau neintenționate, la prima încălcare. Se va consemna incidentul și persoana va fi informată că repetarea lui va duce la măsuri mai dure.

Evacuarea imediată de pe șantier: în cazul abaterilor grave ce pun în pericol securitatea (de exemplu, refuzul de a purta cască de protecție, comportament violent, pătrundere într-o zonă interzisă, consum de alcool/droguri pe șantier). Personalul de pază sau reprezentanții Administratorului vor escorta persoana în afara incintei, anulându-i dreptul de acces pe loc, chiar fără preaviz.

Suspendarea sau anularea permisului de acces: Administratorul poate suspenda temporar sau revoca definitiv Permisul de Acces al unei persoane care comite încălcări repetate sau o singură încălcare foarte gravă. În caz de suspendare, persoana nu va mai avea voie să intre pe șantier pe durata stabilită (zile/săptămâni), iar în caz de anulare i se va interzice complet accesul pe viitor. În situația anulării permisului unui muncitor, firma sau proprietarul care l-a delegat poate solicita eventual o reautorizare a altei persoane, dar numai cu garanția respectării regulamentului.

Penalități financiare (amenzi interne): Administratorul își rezervă dreptul de a aplica penalități bănești pentru anumite abateri, conform politicii interne a dezvoltatorului. Cu titlu de exemplu, se pot percepe următoarele sume drept sancțiune:

2000 lei – pentru accesul în zone nepermise ale complexului sau nerespectarea programului autorizat de lucru (depășirea orelor de acces). Aceeași penalitate se poate aplica și pentru nerespectarea altor reguli de bază (de ex. încălcarea prevederilor Regulamentului Intern ori refuzul de a urma indicațiile personalului de securitate).

1500 lei – pentru obstrucționarea căilor de acces sau parcare/staționarea neautorizată a vehiculelor în incintă, blocând circulația altor utilaje sau accesul de urgență.

până la 3000 lei – pentru depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor provenite din construcții și murdărirea spațiilor comune ale complexului, sau alte încălcări grave care pot provoca pagube materiale ori riscuri de accident.

Notă: Aceste penalități vor fi suportate de persoana vinovată sau, după caz, de proprietarul/antreprenorul care a facilitat accesul persoanei vinovate (conform principiului răspunderii patrimoniale menționat). Penalitățile pot fi deduse din eventualele garanții constituite de proprietari sau facturate separat. Refuzul de a achita penalitățile poate conduce la acționarea în justiție pentru recuperarea lor sau la refuzul continuării lucrărilor până la conformare.

Răspunderea pentru pagube: Independent de penalitățile interne menționate, orice **pagubă materială** cauzată în complex (deteriorarea clădirilor, infrastructurii, instalațiilor, spațiilor verzi, echipamentelor de lucru ale altor echipe, etc.) va fi **imputată integral vinovaților**. Aceștia au obligația să repare deteriorările sau să suporte costul reparațiilor efectuate de Administrator. În cazul în care vinovatul este un angajat al unei firme terțe, atât persoana respectivă cât și angajatorul (firma/proprietarul care l-a trimis) vor răspunde solidar pentru daune.

Sesizarea autorităților: Dacă o abatere constituie infracțiune sau contravenție (de exemplu, furt de materiale de construcții, distrugeri intenționate, agresiune, incident de muncă grav neraportat, introducerea de droguri sau alte fapte penale), Administratorul va sesiza **organele de poliție** sau alte autorități competente. Persoanele implicate vor răspunde în fața legii, independent de măsurile interne luate. De asemenea, Agenția pentru Supravegherea Tehnică (*denumire precedentă Inspectoratul de Stat în Construcții*), Inspectoratul Muncii sau alte autorități pot fi informate dacă este cazul.

Toate sancțiunile de mai sus pot fi cumulate, dacă situația o impune. De exemplu, pentru o încălcare gravă se poate dispune evacuarea imediată, anularea permisului și aplicarea unei penalități financiare simultan.

Dispoziții finale

Prezentul Regulament privind accesul pe șantierul HORA Village se comunică tuturor celor interesați prin afișare la punctul de acces al complexului, prin mijloace electronice (e-mail, site web) și, la cerere, în format tipărit. **Accesarea teritoriului complexului echivalează cu luarea la cunoștință a condițiilor Regulamentului și acceptarea respectării lor.** Necunoașterea prevederilor nu va fi considerată o scuză pentru nerespectare.

Orice aspect care nu este acoperit expres de prezentul Regulament va fi soluționat de Administrație conform legislației aplicabile și bunelor practici din domeniu. În caz de conflict între acest Regulament și **Regulamentul Intern de Ordine Interioară** al complexului (aplicabil locatarilor), se vor aplica prevederile mai stricte sau specifice situației date, în scopul asigurării securității. Regulamentul de față vine în completarea Regulamentului Intern și **nu îl substituie**, iar

toate persoanele trebuie să respecte în continuare și regulile generale de comportament pe teritoriul complexului, așa cum au fost ele stabilite anterior (ordine, liniște, protecția mediului ș.a.). Nerespectarea Regulamentului Intern atrage răspunderea patrimonială, conform clauzelor contractuale semnate de proprietari și prevederilor legale.

Prezentul Regulament a fost **avizat și aprobat prin Ordinul Administratorului S.R.L. „A-CASA”**, fiind în vigoare pe toată durata realizării proiectului HORA Village. Toate persoanele sunt rugate să dea dovadă de responsabilitate și cooperare, astfel încât lucrările să se desfășoare în siguranță, iar viitorul complex rezidențial să fie finalizat cu succes, în beneficiul tuturor. În calitate de dezvoltator, „A-CASA” S.R.L. își propune să asigure un mediu de lucru sigur și civilizat pe șantier – respectarea acestui Regulament este esențială pentru atingerea acestui obiectiv.

