



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Tel.: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
E-mail: primarie@sector5.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020
dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 43983/19.03.2021;
- Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport și al Direcției Generale Economice, înregistrat sub nr. 43990/19.03.2021;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 72/23.03.2020 pentru aprobarea Raportului privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 347/17.12.2019 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. și pentru aprobarea încheierii contractului de închiriere a unui spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (parțial), în vederea extinderii spațiului în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica;
- Contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, modificat prin actele adiționale nr. 1 - 3;
- Adresa nr. 107/16.02.2021, emisă de Grădinița Electromagnetica și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 32790/16.02.2021;
- Adresele emise de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport și înregistrate la Primăria Sectorului 5 sub nr. 35316 și 35322/23.02.2021;
- Adresa nr. 303/23.02.2021, emisă S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 35535/23.02.2021;
- Adresa nr. 124/24.02.2021, emisă de Grădinița Electromagnetica și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 35959/24.02.2021;

Luând în considerare avizul Comisiei Educație, Tineret și Sport și cel al Comisiei Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice;

În temeiul H.C.G.M.B. nr. 151/2001, privind trecerea unităților de învățământ preuniversitar de stat în administrarea Consiliilor Locale ale Sectoarelor 1-6, precum și în cel al Legii nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 136, alin. 1, ale art. 139, alin. 3, lit. a) și ale art. 166, alin. 2, lit. l), precum și ale art. 243, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL SECTOR 5
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă încheierea actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se mandatează Directorul, Administratorul financiar și Administratorul de patrimoniu ai Grădiniței Electromagnetica să semneze actul adițional menționat la art. 1.

Art. 3 – Primarul Sectorului 5, Direcția Asistență Tehnică și Juridică - Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport, Direcția Generală Economică, precum și Directorul Grădiniței Electromagnetica vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Avizat,
p. Secretar General Sector 5,
Florin Mănuș



**Act adițional nr. 4
la Contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020**

Între:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118 , nr.de ordine în Registrului Comerțului J 40/19/1991, având cont virament RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial _____, în calitate de **PROPRIETAR**

și

Grădinița Electromagnetica cu sediul în Calea Rahovei, nr. 266, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, reprezentată prin _____ - Director, _____ – Administrator financiar și _____ – Administrator de patrimoniu, în calitate de **CHIRIAȘ**,

Prin prezentul Act adițional, Părțile convin că art. 3, punctul 3.2. din contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 se modifică și va avea următorul conținut:

3. Chiria și cheltuielile suplimentare:

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, facturate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă și canalizare) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emise de proprietar.

Facturile emise chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin e-mail conform art.13.2.

Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat de plata datorțiilor curente.

Pentru utilități, chiriașul va plăti următoarele sume la care se adaugă TVA:

- apă și canalizare, conform consum înregistrat în contorul individual de măsură, la prețul stabilit de furnizor;

- energie termică, conform consum înregistrat în contorul individual de măsură, la prețul stabilit de furnizor;
- energie electrică, conform consum înregistrat în contorul individual de măsură, la prețul stabilit de furnizor;

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și canalizare.

Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr. 39/14.04.2020 și ale actelor adiționale aferente rămân neschimbate.

Prezentul Act adițional a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

D.A.E.A.P.,

Administrator de patrimoniu,

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București

Cod fiscal: 4433953

Tel.: 021.314.43.18, int. 1038

E-mail: primarie@sector5.ro

Nr. de înregistrare: 43983/19..03.2021

Referat de aprobare

Potrivit prevederilor art. 136, alin. 8), lit. (a), fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit, pe lângă celelalte documente prevăzute de legislația în vigoare, de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 166, alin 2, lit. l), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București asigură, potrivit competențelor lor, condițiile necesare bunei funcționări a instituțiilor și serviciilor publice de educație, sănătate, cultură, tineret și sport, apărarea ordinii publice, de interes local; urmăresc și controlează activitatea acestora.

Prin adresa înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 32790/16.02.2021, conducerea Grădiniței Electromagnetica solicită Consiliului Local al Sectorului 5 aprobarea încheierii actului adițional nr. 4 la contractul nr. 39/14.04.2020, dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica. Contractul menționat are ca obiect închirierea unui spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (parțial), în suprafață de 1.054 mp și a terenului în suprafață de 520 mp, cu destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădinița Electromagnetica.

Actul adițional nr. 4 va prevedea că, pentru utilități, chiriașul va plăti, pe toată durata contractului de închiriere nr. 39/2020, contravaloarea serviciilor de apă și canalizare, energie termică și energie electrică conform consumurilor înregistrate în contoarele individuale de măsură, la prețurile stabilite de furnizori, la care se adaugă TVA. Tarifele vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri pentru serviciile prestate de furnizorii de utilități.

S.C. Electromagnetica S.A. nu va include „serviciile de utilizare lift, salubritate, deratizare și dezinsecție” în factura aferentă utilităților. Grădinița Electromagnetica, în calitatea sa de autoritate contractantă, va derula procedurile vizând achiziționarea serviciilor de deratizare și dezinsecție ori de câte ori e necesar, precum și a serviciilor de salubritate, în timp ce S.C. Electromagnetica S.A. va asigura mentenanța, întreținerea și, după caz, reparațiile ascensoarelor din spațiul închiriat, fără ca acestea să fie facturate chiriașului, respectiv unității de învățământ.

Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr. 39/14.04.2020 și ale actelor adiționale aferente rămân neschimbate.

Luând în considerare cele mai sus-expuse, supun spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al Sectorului 5 proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020, dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica.

POPESCU CRISTIAN-VICTOR PIEDONE





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București

Cod fiscal: 4433953

Tel.: 021.314.43.18, int. 1038

E-mail: primarie@sector5.ro

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Direcția Generală Economică

Nr. de înregistrare: 43990/19.03.2021

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea încheierii actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020
dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica

Prin adresa înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 32790/16.02.2021, conducerea Grădiniței Electromagnetica solicită Consiliului Local al Sectorului 5 aprobarea încheierii actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020.

Grădinița Electromagnetica, unitate de învățământ preuniversitar de stat aflată în administrarea Consiliului Local Sector 5, își desfășoară activitatea în două imobile proprietate a S.C. Electromagnetica S.A.

Aflată într-o zonă rezidențială aglomerată, la intersecția dintre Calea Rahovei și Șoseaua Progresul, instituția funcționa, în anul școlar 2019 – 2020, cu 8 grupe (2 cu program normal și 6 cu program prelungit) și se confrunta cu fenomenul suprapopulării, înregistrând o medie de 29-31 de preșcolari/grupa de program prelungit. Spațiile în care se desfășura procesul instructiv-educativ, precum și cele conexe (un cabinet medical, bucătărie, sală de mese, magazie de alimente, toalete) erau insuficiente în raport cu numărul de beneficiari. De asemenea, sălile de grupă erau reduse ca dimensiune și aveau dublă funcționalitate, fiind destinate atât activității didactice, cât și odihnei, necorespunzând astfel normelor în vigoare.

Extinderea grădiniței era absolut necesară, atât pentru a îmbunătăți mediul fizic în care se dezvoltă preșcolarii (prin organizarea spațiului astfel încât să fie evitate aglomerarea și restricțiile impuse ca urmare a suprapopulării), cât și pentru a putea asigura cuprinderea cât mai multor copii de vârstă preșcolară și antepreșcolară din sectorul 5 în sistem.

În acest context, prin Hotărârea nr. 347/17.12.2019, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea unei comisii care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A.

condițiile unei posibile extinderi a spațiului în care își desfășura activitatea Grădinița Electromagnetica, într-un imobil aflat în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A.

Prin Hotărârea nr. 72/23.03.2020, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat:

- Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 347/17.12.2019 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A.;
- încheierea contractului de închiriere a unui spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (parțial), între S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, în vederea extinderii spațiului în care își desfășura activitatea Grădinița Electromagnetica;
- mandatarea directorului, a administratorului de patrimoniu și a administratorului financiar ai Grădiniței Electromagnetica să semneze contractul de închiriere menționat.

În acest context, în data de 14.04.2020, între S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica a fost încheiat contractul nr. 39, având ca obiect închirierea unui spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (parțial), în suprafață de 1.054 mp și a terenului în suprafață de 520 mp, cu destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădinița Electromagnetica.

Art. 3, punctul 3.2. din contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 prevedea următoarele:

„3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, încălzire centrală, apă, canalizare, salubritate, deratizare și dezinsecție, utilizare lift etc.) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emise de proprietar.

Facturile emise chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin e-mail conform art.13.2.

Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat de plata datoriilor curente.

Pentru utilități, chiriașul va plăti următoarele sume la care se adaugă TVA :

- energie termică: 8,25 lei/mp/luna în perioada de iarnă începând cu 01.01.2020;
- tarif salubritate, apă, canal și întreținere spații comune: 21,67 lei/salariat/lună calendaristică începând cu 01.01.2020;

-energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de ENEL Distribuție Muntenia, conform citire contor la preț de 0,519 lei/kwh (prețul include toate taxele și tarifele reglementate de către ANRE, respectiv tariful de transport, servicii sistem, distribuție, contribuție cogenerare, cota certificate verzi, prețuri echilibrare, accize, (inclusiv tariful intern de distribuție joasă tensiune, în valoare de 70,47 lei / MWh) mai puțin TVA. Mai multe detalii despre taxele și tarifele reglementate le regăsiți pe adresa www.electromagnetica.ro, începând cu 01.01.2020 până la data de 31.12.2020.

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și la taxele de salubritate.”

În cadrul contractului de închiriere nr. 39/14.04.2020, modificat prin actele adiționale nr. 1-3, pe tot parcursul lucrărilor de amenajare a corpurilor C38 și C38 A, proprietarul S.C. Electromagnetica S.A. nu a facturat chiriașului Grădinița Electromagnetica utilitățile prevăzute la Art. 3, punctul 3.2. Astfel, în perioada 14 aprilie 2020 – 14 ianuarie 2021 au fost solicitate la plată exclusiv costurile corespunzătoare chiriei spațiilor menționate. Începând cu 15 ianuarie 2021, ulterior încheierii procesului-verbal de recepție a lucrărilor de construcții și de amenajări interioare, S.C. Electromagnetica S.A. facturează utilitățile aferente corpurilor C38 și C38 A potrivit prevederilor Art. 3, punctul 3.2. din contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020.

Ținând seama de faptul că lucrările de construcții și de amenajare a corpurilor C38 și C38 A au presupus inclusiv montarea contoarelor individuale pentru măsurarea consumurilor de apă și canalizare, energie termică și energie electrică, S.C. Electromagnetica S.A. propune modificarea, prin act adițional, a contractului de închiriere nr. 39/2020. În ceea ce privește serviciile de salubritate, până la 31.12.2021, proprietarul a propus tariful de 9,13 lei/persoană/lună calendaristică.

Prin adresele înregistrate la Primăria Sectorului 5 sub nr. 35316 și 35322/23.02.2021, Direcția Generală Învățământ, Cultură, Tineret și Sport a solicitat S.C. Electromagnetica S.A. și Grădiniței Electromagnetica puncte de vedere cu privire la varianta de modificare, prin actul adițional nr. 4, a contractului de închiriere nr. 39/2020.

Cele două entități au formulat adresele nr. 35535/23.02.2021 și 35959/24.02.2021, atașate prezentului Raport, evidențiindu-se faptul că, pentru serviciile de salubritate, prin similitudine, a fost propus tariful aprobat pentru corpul C36, respectiv pentru imobilul în care și-a desfășurat inițial activitatea Grădinița Electromagnetica. Totodată, S.C. Electromagnetica S.A. menționează că este dispusă să renunțe la facturarea serviciilor de salubritate pentru corpul C38 și C38 A, cu condiția ca unitatea de învățământ să încheie contract individual cu un operator specializat în colectarea deșeurilor.

Având în vedere aspectele prezentate, actul adițional nr. 4 va prevedea că, pentru utilități, chiriașul va plăti, pe toată durata contractului de închiriere nr. 39/2020, contravaloarea serviciilor

de apă și canalizare, energie termică și energie electrică conform consumurilor înregistrate în contoarele individuale de măsură, la prețurile stabilite de furnizori, la care se adaugă TVA. Tarifele vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri pentru serviciile prestate de furnizorii de utilități.

S.C. Electromagnetica S.A. nu va include „serviciile de utilizare lift, salubritate, deratizare și dezinsecție” în factura aferentă utilităților. Grădinița Electromagnetica, în calitate de autoritate contractantă, va derula procedurile vizând achiziționarea serviciilor de deratizare și dezinsecție ori de câte ori e necesar, precum și a serviciilor de salubritate, în timp ce S.C. Electromagnetica S.A. va asigura mentenanța, întreținerea și, după caz, reparațiile ascensoarelor din spațiul închiriat, fără ca acestea să fie facturate chiriașului, respectiv unității de învățământ.

Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr. 39/14.04.2020 și ale actelor adiționale aferente rămân neschimbate.

Luând în considerare cele mai sus-expuse, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Sectorului 5 proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020, dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, pe care îl anexăm prezentului raport.

Cu stimă,

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport,
Director General,
Elena – Roxana Nedelcu

Direcția Generală Economică,
Director General,
Isabela Nicoleta Disăgilă

Întocmit,
Insp. Denisa – Georgiana Bălăeț

R.: 3 ex., 19.03.2021

Act adițional nr. 4
la Contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020

Între:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A. cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118 , nr.de ordine în Registrului Comerțului J 40/19/1991, având cont virament RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR**

și

Grădinița Electromagnetica cu sediul în Calea Rahovei, nr. 266, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, reprezentată prin ____ - Director, _____ – Administrator financiar și _____ – Administrator de patrimoniu, în calitate de **CHIRIAȘ**,

Prin prezentul Act adițional, Părțile convin că art. 3, punctul 3.2. din contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 se modifică și va avea următorul conținut:

3. Chiria și cheltuielile suplimentare:

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, facturate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă și canalizare) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emise de proprietar.

Facturile emise chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin e-mail conform art.13.2.

Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat de plata datoriilor curente.

Pentru utilități, chiriașul va plăti următoarele sume la care se adaugă TVA:

- apă și canalizare, conform consum înregistrat în contorul individual de măsură, la prețul stabilit de furnizor;

- energie termică, conform consum înregistrat în contorul individual de măsură, la prețul stabilit de furnizor;
- energie electrică, conform consum înregistrat în contorul individual de măsură, la prețul stabilit de furnizor;

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și canalizare.

Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr. 39/14.04.2020 și ale actelor adiționale aferente rămân neschimbate.

Prezentul Act adițional a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

D.A.E.A.P.,

Administrator de patrimoniu,

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport,
Director General,
Elena – Roxana Nedelcu

Direcția Generală Economică,
Director General,
Isabela Nicoleta Disăgilă

Întocmit,
Insp. Denisa – Georgiana Bălăeț

R.: 3 ex., 19.03.2021

Contract nr. 134/14.04.2020.

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
INTELEGERILE NR. 209
2020 Lume 04. Zile 14

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 1

39/14.04.2020

Între:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrului Comerțului J 40/19/1991, având cont virament RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR**

și

Grădinița Electromagnetica cu sediul în Calea Rahovei, nr. 266, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, reprezentată prin Maria Berdilă - Director, Cristina Georgescu - Administrator financiar și Gina Dogaru - Administrator de patrimoniu, în calitate de **CHIRIAȘ**, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul închiriază chiriașului un spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (parțial), având suprafața de 1.054 mp și teren, cu destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădiniței Electromagnetica, în incinta imobilului din București, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, format din:

- teren în suprafață de 520 mp;
 - construcții în suprafață desfășurată totală de 1.054 mp;
- (conform Anexei 1 la prezentul contract).

1.2. Spațiul este evidențiat în **Anexa nr. 1** la prezentul contract și va fi amenajat conform **Anexei nr. 8**.

1.3. Predarea - primirea spațiului închiriat se face pe bază de *Proces verbal semnat de ambele părți* - **Anexa nr. 2**.

1.4. Traseul de acces pentru intrare/ieșire chiriaș este prevăzut în **Anexa nr. 3** la prezentul contract.

1.5. Planul de evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 4** la prezentul contract.

1.6. Condițiile de mediu care trebuie respectate sunt prevăzute în **Anexa nr. 5** la prezentul contract.

1.7. Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale - **Anexa nr. 6**.

1.8. Sistemul de control acces pictonal și auto – **Anexa nr. 7.**

Anexele de la 1 la 8 fac parte integrantă din contract.

2. PERIOADA ÎNCHIRIERII

2.1. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data de 14.04.2020 și până la data de 14.04.2025.

3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru spațiul închiriat, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de 12,5 Euro/mp/lună, la care se adaugă TVA, respectiv 1,5 Euro/mp/lună pentru teren, la care se adaugă TVA.

Chiria lunară va fi stabilită după cum urmează:

- a) pentru suprafața construită desfășurată, respectiv $1.054 \text{ mp} \times 12,5 \text{ EUR/mp} = 13.175 \text{ EUR}$;
- b) pentru suprafața de teren aferent, respectiv $520 \text{ mp} \times 1,5 \text{ EUR/mp} = 780 \text{ EUR}$

Însumând o chirie lunară totală de 13.955 EUR, la care se adaugă TVA.

Chiria se va factura în primele 10 zile ale lunii pentru luna în curs, în lei, la cursul oficial al Băncii Naționale a României din data facturării. Facturile emise chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin fax conform art.13.2. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) de zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, încălzire centrală, apă, canalizare, salubritate, deratizare și dezinsecție, utilizare lift etc) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emise de proprietar.

Facturile emise chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin e-mail conform art.13.2. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) de zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat de plata datoriilor curente.

Pentru utilități, chiriașul va plăti următoarele sume la care se adaugă TVA:

-energie termică: 8,25 lei/mp/lună;
-tarif salubritate, apa, canal și întreținere spații comune: 21,67 lei/salariat/lună calendaristică;
-energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA, conform citire contor, la preț de 0,519 lei/kwh (prețul include toate taxele și tarifele reglementate de către ANRE, respectiv tariful de transport, servicii sistem, distribuție, contribuție, cogenerare, cota certificate verzi, prețuri echilibrare, accize, (inclusiv tariful intern de distribuție joasă tensiune, în valoare de 70,47 lei / MWh) mai puțin TVA. Mai multe detalii despre taxele și tarifele reglementate le regăsiți pe adresa www.electromagnetica.ro până la 31.12.2020.

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și a taxelor de salubritate.

3.3. Plata chiriei și a cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă, în contul proprietarului nr. RO19RNCB0068004521260001, deschis la BCR Sucursala Ghencea.

3.4. Dacă chiriașul întârzie la plată mai mult de 90 de zile de la emiterea facturii, acesta se obligă să elibereze spațiul necondiționat fără nicio somație din partea proprietarului, în termen de 15 zile calendaristice.

3.5. În cazul în care chiriașul nu evacuează spațiul în termenul menționat la art.3.4., proprietarul are dreptul de a inventaria bunurile aflate în spațiul respectiv, de a întocmi în acest sens un Proces-verbal de inventariere și de a depozita bunurile respective într-un spațiu propriu, chiriașul urmând a plăti o taxă de depozitare, reprezentând 5% din chiria lunară, respectiv 697,75 EUR/lună plus TVA, calculată începând cu data depozitării și până la data ridicării bunurilor de către chiriaș.

Totodată, proprietarul are drept de retenție asupra bunurilor până la plata integrală a debitului.

4. SERVICII

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalația de iluminat în limita a 200 lucci, precum și 2 prize duble la fiecare 100 mp suprafață închiriată, în limita unei puteri instalate de max 7 KW. În situația în care chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată de proprietar pe cheltuiala chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică se va instala pe cheltuiala proprietarului contor de măsură.

4.2. Toate avizele (de mediu, PSI, sanitare etc.) cad în sarcina chiriașului. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea este exclusivă a chiriașului.

4.3. Măsurile și planurile de evacuare în caz de calamitate sau incendiu se stabilesc împreună cu proprietarul.

4.4. Instalarea de posturi telefonice se va face pe bază de cerere, direct către operatorii cu plata cheltuielilor aferente de către chiriaș (instalare post, întreținere rețea, service, cost aparat, etc.). Sunt prezenți cu rețele active în toate spațiile de închiriat următorii operatori: RDS-RCS,

UPC, GTS Telecom, Romtelecom s.a. Chiriașul poate apela la aceștia sau la alt operator, cu precizarea că oricare va fi alegerea, pozarea cablurilor se va face prin canalizația realizată de proprietar și pusă gratuit la dispoziția chiriașilor. Soluția de cablare va fi obligatoriu avizată de proprietar, respectiv la telefon 0755 706 362.

5. FOLOSIREA SPAȚIULUI, REPARTIZARE SI SUBÎNCHIRIERE

5.1. Chiriașul va folosi spațiul doar pentru scopuri care au legătură cu obiectul său de activitate și administrarea acestor activități, respectiv pentru extinderea activității Grădiniței Electromagnetica, unitate de învățământ preșcolar, de stat, cu program normal și prelungit.

5.2. Chiriașul va desfășura în spațiul închiriat numai activități care nu contravin legilor în vigoare din România.

5.3. Chiriașul va asigura funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și va obține toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare necesare normalei utilizări a spațiului închiriat conform obiectului din contractul de închiriere.

5.4. Chiriașul va răspunde de paza contra incendiilor și va lua măsuri de stingere a incendiilor. Chiriașul va fi tras la răspundere de toate consecințele rezultate din incapacitatea de a lua și pune în aplicare toate măsurile adecvate de protecție contra incendiilor.

În condițiile respectării prevederilor legale, (Legea 307/2006) chiriașul are obligația să asigure constituirea, conform art.12,alin.(2), art.19, punctul i), cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgență privat, precum și funcționarea acestuia conform reglementărilor în vigoare ori să încheie contract cu un alt serviciu de urgență voluntar sau privat, capabil să intervină operativ și eficace pentru stingerea incendiilor.

5.5. În incinta **Electromagnetica Business Park**, este **STRICT INTERZIS** fumatul pe scări, cai acces, holuri, grupuri sociale. Fumatul este permis numai în locuri special amenajate de chiriaș, în spațiul închiriat sau în incinta societății numai în locul precizat de proprietar în **Anexa nr. 4** la prezentul contract marcat cu inscripția "**LOC PENTRU FUMAT**".

5.6. Chiriașul nu va încărca, împovăra spațiul închiriat peste limita de 500 Kg/mp și nu va repartiza sau subînchiria acest spațiu fără a avea în prealabil consimțământul proprietarului în orice împrejurare.

5.7. Chiriașul va asigura paza și securitatea bunurilor din spațiile închiriate.

5.8. Chiriașul are obligația să întrețină în deplină stare de funcționare toate instalațiile (electrică, apă, canalizare, scurgere pluvială, termică etc.) de pe spațiul închiriat. În caz contrar, va plăti daune pentru stricăciunile pricinuite.

5.9. Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului, neputând fi depozitate decât în spațiul închiriat.

5.10. Gunoiul menajer se va depune în containere puse la dispoziția chiriașului, prin grija proprietarului.

5.11. Chiriașul va permite cu 60 zile înaintea încetării contractului, accesul neîngrădit al proprietarului de a vizita spațiul închiriat cu anexele sale, împreună cu reprezentanții potențialilor chiriași fără ca aceste vizite să conducă la întreruperea activității acestuia.

5.12. Chiriașului îi este interzisă intrarea cu animale de companie în incinta **Electromagnetica Business Park**.

6. ÎMBUNĂTĂȚIRI ȘI MODIFICĂRI ÎNTREPRINSE DE CHIRIAȘ

6.1. Chiriașul va avea dreptul, cu aprobarea prealabilă a proprietarului, pe cheltuiala proprie, oricând în perioada de închiriere, să facă îmbunătățiri și modificări în spațiul închiriat, pe care acesta le va considera necesare sau de dorit, pentru a-l adapta la conveniențele lui sau la cerințele sale, fără a afecta structura clădirii de care aparține spațiul, pe baza schiței / proiectului avizat și de proprietar. Obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare cad în sarcina chiriașului.

6.2. Toate mijloacele fixe, instalații, echipamente și alte utilaje aduse de chiriaș vor rămâne în proprietatea acestuia. Îmbunătățirile pe care chiriașul nu le îndepărtează înainte de trecerea perioadei de închiriere, vor rămâne în proprietatea proprietarului, fără ca aceasta să plătească contravaloarea lor chiriașului.

7. ACCESUL PROPRIETARULUI ÎN SPAȚIU

7.1. Proprietarul și reprezentanții proprietarului au dreptul de a intra în spațiul închiriat oricând pentru a face inspecții. Proprietarul va anunța chiriașul înainte de intrarea în spațiu și se vor lua măsuri rezonabile pentru a evita întreruperea activității chiriașului.

8. CAZ DE FORȚĂ MAJORĂ

8.1. O parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de eșecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor reieșite din acest contract, dacă acest eșec sau întârziere se datorează evenimentelor și motivelor care împiedică sau întârzie îndeplinirea acestui contract.

Partea afectată va notifica celeilalte părți prin telefon sau fax, fără întârziere, trimițând apoi scrisoare în termen de 5 zile în care se vor specifica informații detaliate privind evenimentele și motivele care împiedică sau întârzie îndeplinirea acestui contract. Asemenea informații vor fi certificate de o organizație oficială competentă sau de Camera de Comerț și Industrie a României.

8.2. Părțile vor decide, după o consultare reciprocă, dacă să suspende sau să anuleze anumite obligații din acest contract, în funcție de seriozitatea evenimentelor. Dacă asemenea evenimente imprevizibile împiedică realizarea acestui contract pe o perioadă mai lungă de șase luni, părțile vor decide de comun acord dacă contractul va lua sfârșit înainte de termen.

9. REGLEMENTAREA DISPUTELOR

9.1. În cazul unor dispute de orice natură în legătură cu acest contract, ambele părți se vor angaja să rezolve asemenea dispute sau diferențe de opinii în mod amiabil, prin dialog.

Încercarea de rezolvare amiabilă va fi considerată eşuată de îndată ce oricare din părți va informa în scris partea cealaltă despre acest fapt.

9.2. În cazul eşecului de a ajunge la o înțelegere amiabilă, orice dispută, controversă sau pretenție, în legătură cu acest contract sau cu derularea lui, va fi în cele din urmă rezolvată prin judecătore, în concordanță cu procedurile de judecată, conform legislației din România.

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI.

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de proprietar în situația în care chiriașul nu respectă vreuna din clauzele contractuale. În acest caz, chiriașul are obligația să evacueze spațiul care face obiectul închirierii în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii somației scrise a proprietarului, fără a se înlătura executarea obligațiilor contractuale scadente și angajarea contractuală.

10.2. De drept, pentru neplata chiriei în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii de plată a chiriei.

10.3. Contractul se poate denunța și de chiriaș în condițiile în care proprietarul nu își respecta obligațiile asumate prin prezentul contract, cu notificare făcută de acesta în termen de 30 de zile, înaintea rezilierii contractului.

10.4. Chiriașul poate solicita încetarea contractului, cu condiția notificării scrise adresate Proprietarului cu cel puțin 60 zile înainte de producerea efectelor de încetare a contractului. În acest caz, chiriașul urmează să achite o penalitate pentru încetarea contractului înainte de termen, valoarea penalității reprezentând valoarea a 2 chirii lunare.

10.5 Proprietarul poate solicita încetarea contractului, cu o notificare prealabilă de 60 zile, în cazul în care apar circumstanțe neprevăzute la momentul încheierii contractului

11. LEGISLAȚIA

11.1. Legislația din România se va aplica în formarea, validarea, interpretarea și executarea acestui contract, precum și anexelor sale, doar dacă nu se va stabili altfel în acestea.

12. AMENDAMENTE ALE CONTRACTULUI.

12.1. Amendamentele sau modificările prezentului contract se pot face numai cu acordul scris al părților.

13. FORMA SCRISĂ

13.1. Orice declarație sau aducere la cunoștință de către o parte va fi validă și obligatorie numai dacă a fost confirmată în scris de către funcționarii sau reprezentanții autorizați ai acelei părți, în scris, prin fax, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și confirmării comunicării.

13.2. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Proprietarul: S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Adresa : București, str. Calea Rahovei, nr.266-268, sector 5

Telefon/Fax: 021 404 21 50 / 021 404 21 92, e-mail: maria.rogoz@electromagnetica.ro

În atenția: Departamentului Administrativ Exploatare și Administrare Proprietăți

Chiriașul: GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Adresa: București, str. Calea Rahovei, nr.266, sector 5

Telefon/Fax: 021.423.21.10, e-mail: gradielectromagnetica@yahoo.com

În atenția: Director Maria Berdilă

13.3. Fiecare parte se obliga să comunice, în scris, în termen de cel mult 5 (cinci) zile celeilalte părți orice modificare intervenită în adresa indicata mai sus sau comunicată ulterior.

14. ALTE CLAUZE

14.1. Contractul de închiriere încetează de drept când împotriva uneia dintre părți se deschide procedura de insolvență, prevăzută de Legea nr. 85/2014, de la data pronunțării sentinței, respectiv a încheierii de către judecătorul sindic. Încetarea contractului nu exonerează părțile de plata obligațiilor contractuale asumate, deja scadente.

15. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

15.1 Părțile se obligă sa respecte întocmai prevederile legale și pe cele ale Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

16. INTRAREA ÎN VIGOARE

16.1. Prezentul contract a fost semnat astăzi 14.04.2020, încheiat în două exemplare, unul pentru chiriaș și unul pentru proprietar, și va intra în vigoare de la data semnării sale de către părți.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial,
Mihail Stojeș

D.A.E.A.P.,
Maria Rogoz

Oficiul Juridic,
Daniela Cucu

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,
Maria Berdilă

Administrator de patrimoniu,
Gina Dogaru

Administrator financiar,
Cristina Georgescu

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
STR. CALEA RAHOVEI, NR. 266,
SECTOR 5, BUCUREȘTI

Nr. 162/14.04.2020

CĂTRE,
PRIMĂRIA SECTOR 5,
Direcția de Învățământ, Tineret și Sport,
Serviciul Administrare Unități de Învățământ,

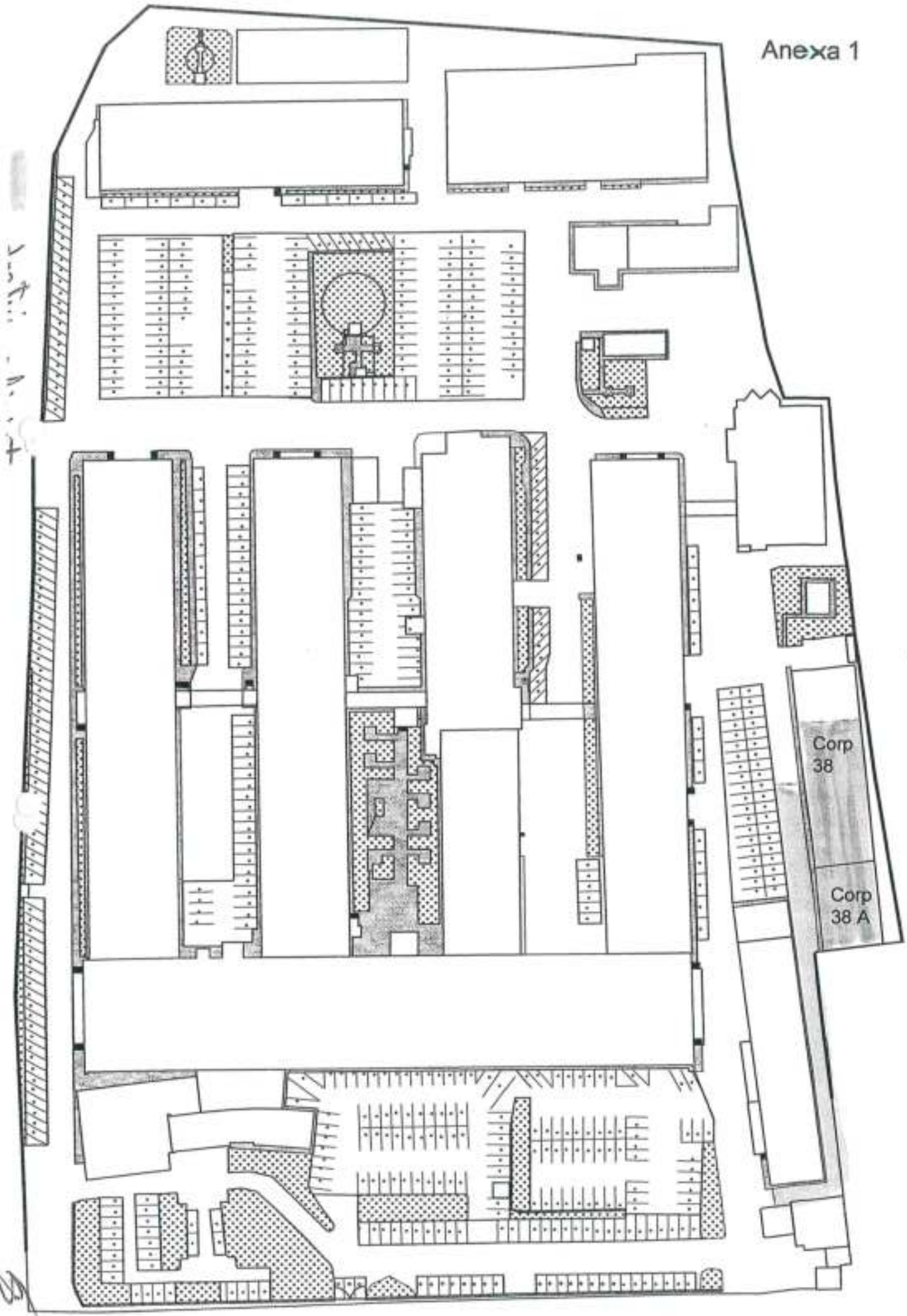
Prin prezenta vă informăm că **Anexa nr. 2, Procesul verbal de Predare-primire** al spațiului închiriat de Grădinița Electromagnetica, sector 5, București de la S.C. Electromagnetica S.A. București, conform Contractului de închiriere nr. 1, aprobat în ședința Consiliului Local Sector 5, București - cu nr. 72/23/03/2020, va fi transmisă, după finalizarea amenajării spațiului conform anexei 8.

Director,

Berdilă Maria



Anexa 1



Salașul vătăriei de Ședințe și Educație veterinară

1:100

SS

PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE

a spatiului situate in Corp. 38 si 38A, Subsol/Etaj....., axele....., stalpii....., cam.nr.....
CU GRABINIȚA ELECTROMAGNETICĂ synafoto 105/21

Starea in care se preda si se preia:

Pereti/pardoseli/tavan.....

Usi/ferestre/jaluzele.....

Instalatie electrica(prize, intreruptoare, becuri, contor).....

Instalatie termica.....

Climatizare.....

Instalatie sanitara.....

Cartele acces auto.....

Cartele acces persoane.....

Operator telefonie/internet.....

Observatii.....

Prezentul Proces Verbal a fost intocmit astazi 01.05.2020 in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

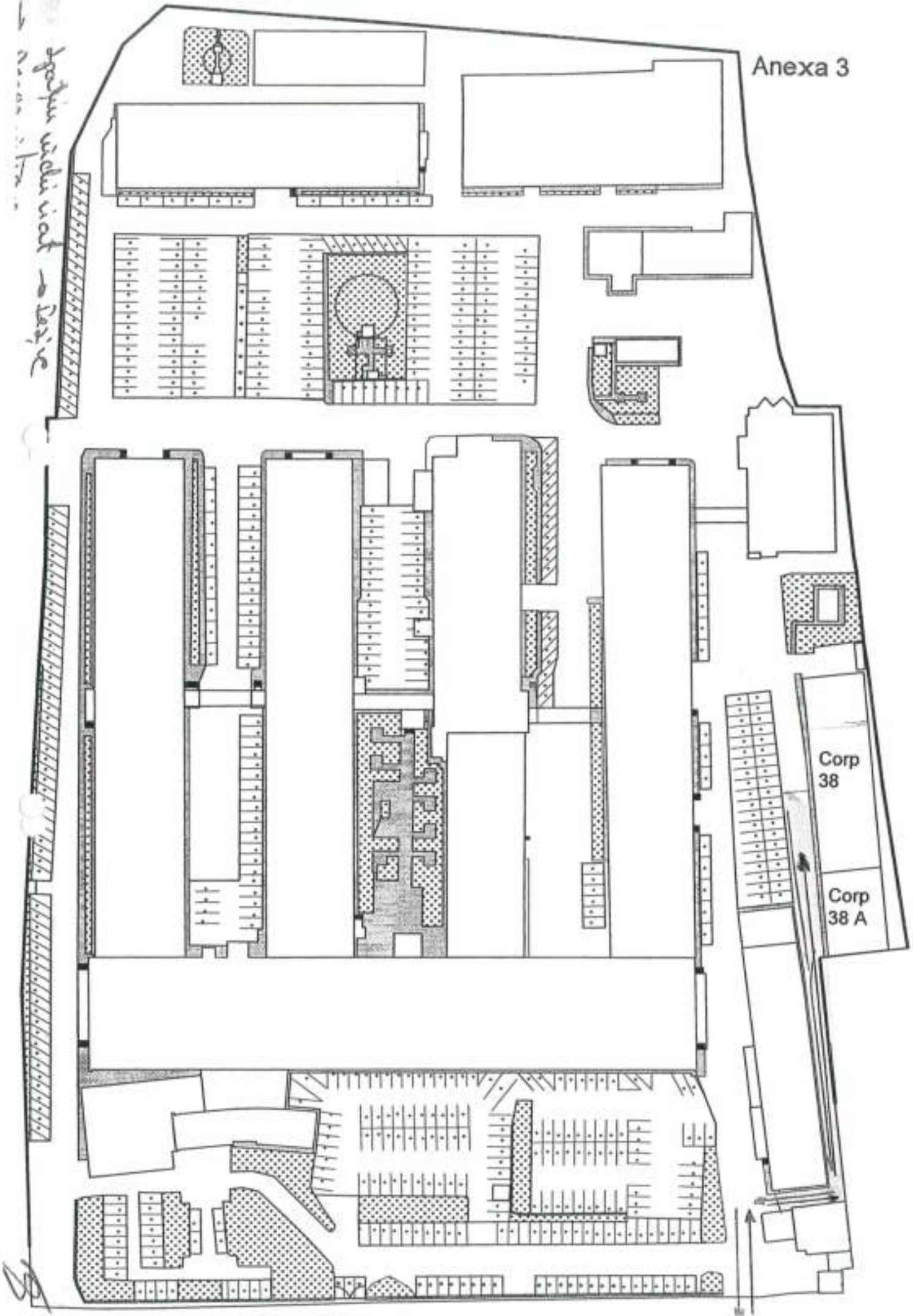
Am predat,
ELECTROMAGNETICA S.A
REPREZENTANT

Am primit,
GRABINIȚA ELECTROMAGNETICĂ
REPREZENTANT



Anexa 3

Sprijin vâlcu vîcî - la dreapta



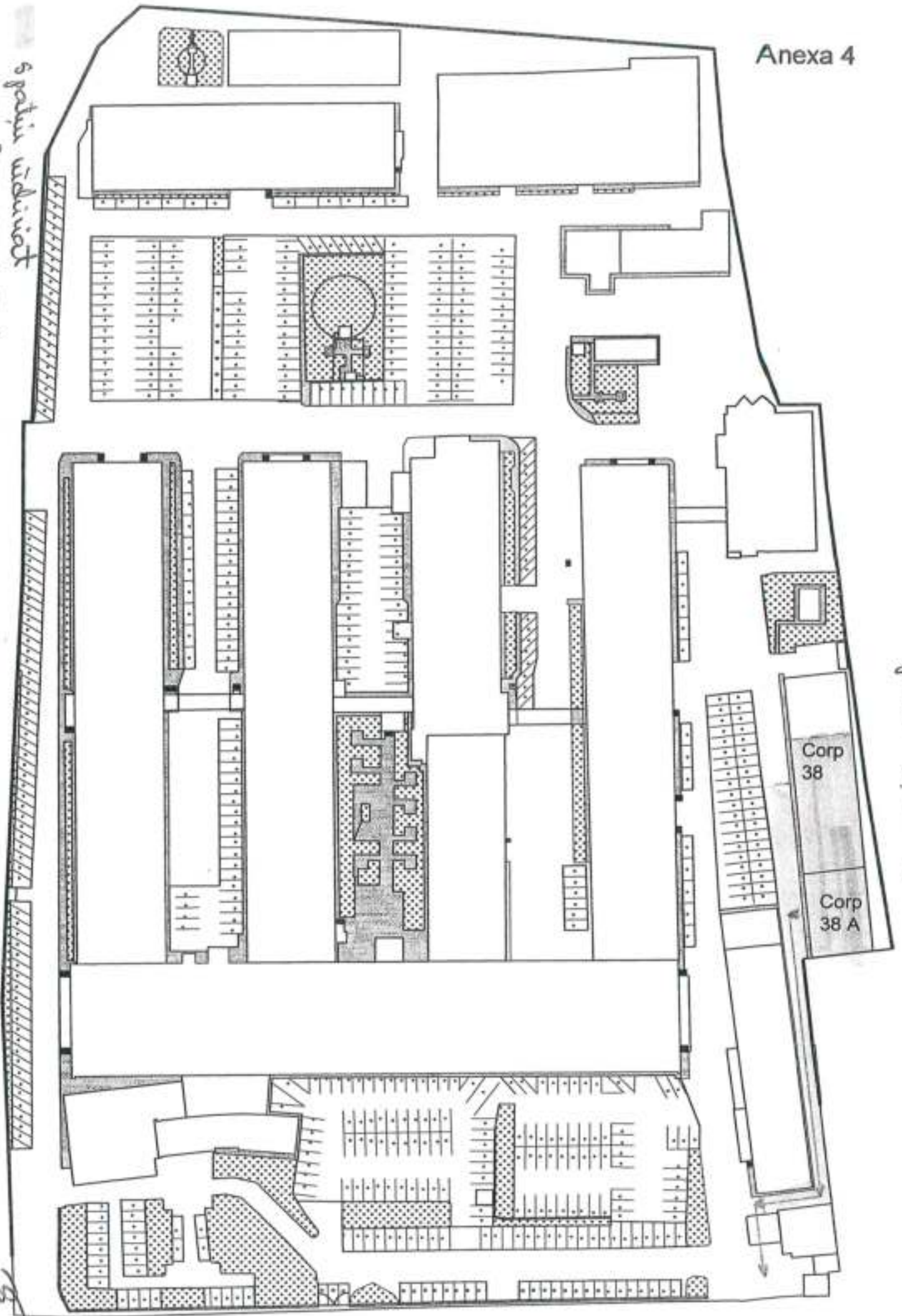
Corp 38

Corp 38 A

3

Anexa 4

*Spazio individuato
senza avvalorare*



senza avvalorare

CONDIȚII DE MEDIU

Grădinița Electromagnetica

Obiectul de activitate: unitate de învățământ preuniversitar de stat cu nivel preșcolar (PRE)

În spațiul închiriat se vor desfășura următoarele activități: *procesul instruirii - educativ, educativ și timpuri.*
(birou / depozit / prestări de servicii / producție etc)

- Chiriașul are obligația de a cunoaște și de a respecta prevederile legale specifice:
 - OUG 195 /2005 privind protecția mediului
 - Legea 265 /2008 de aprobare a OUG 195 /2005 privind protecția mediului
 - Legea 211 /2011 privind regimul deșeurilor
 - toate reglementările legale cu privire la: protecția apei, solului, aerului, regimul substanțelor și amestecurilor periculoase, regimul deșeurilor ș.a.
- La începerea activității în spațiul închiriat și ori de câte ori intervin schimbări în activitatea desfășurată în spațiul închiriat, Chiriașul are obligația de a identifica aspectele de mediu ale activității desfășurate și de a le pune la dispoziția responsabilului de mediu al Electromagnetica S.A.
- Chiriașul are obligația de a gestiona pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.
- Deșeurile reciclabile rezultate din activitatea desfășurată se vor valorifica prin unități specializate în acest sens, iar cele nereciclabile se vor preda spre gestionare firmelor specializate.

Se interzice depozitarea la deșeurii menajere a altor tipuri de deșeurii (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeurii electrice și electronice, deșeurii de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeurii se colectează separat, conform prevederilor legale).

Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului.

Este interzisă arderea / neutralizarea și / sau abandonarea deșeurilor în incinta societății.
- Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipienti etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibili, vopsele, diluanți etc).
- Utilajele și mijloacele de transport folosite de chiriaș trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului (zgomot, noxe rezultate din combustibili, mirosuri ș.a.).
- Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu din spațiul închiriat, care pot determina un impact semnificativ asupra mediului înconjurător periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate în timp util Responsabilului de mediu al proprietarului.
- În incinta Electromagnetica S.A., chiriașul nu va introduce mijloace de transport care prezintă scurgeri de combustibili sau lubrefianți și nici nu va face reparații la mijloace de transport, în urma cărora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrefianți, fără a lua măsurile necesare evitării poluării solului (folosirea de recipienti în care să se scurgă aceste substanțe și material absorbant corespunzător).

În cazul producerii accidentale de astfel de scurgeri, chiriașul va lua imediat măsurile necesare îndepărtării acestora și nu va lăsa în incinta Electromagnetica S.A. recipienti cu combustibili, lubrefianți sau deșeurii de materiale absorbante.
- Ca urmare a aplicării legislației și reglementărilor de mediu, Chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a proteja factorii de mediu din incinta societății și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor sau utilităților puse la dispoziție de proprietar, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.
- Chiriașul este obligat să soluționeze orice reclamație / sesizare rezultată din propria vină și din cauza nerespectării legislației / reglementărilor de mediu și care se dovedește a fi întemeiată.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial,
Mihail Stoica

D.A.E.A.P.
Maria Rogoz

Oficiul Juridic
Daniela Cucu

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,
Maria Berdilă

Administrator de patrimoniu,
Gina Dogaru

Administrator financiar,
Cristina Georgescu

Data: 14.04.2020

PROTOCOL

privind obligațiile și răspunderile reciproce

asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, apărare împotriva incendiilor și protective civile

În conformitate cu prevederile Legii 319 /2006 a Securității și Sănătății în Muncă și a Normelor metodologice de aplicare a acestei legi art.82 alin.2 s-a încheiat prezentul protocol, anexă la Contractul de închiriere.....

1. Obligațiile chiriașului:

1.1. Să respecte în spațiile Electromagnetica S.A. prevederile legale cu privire la securitatea și sănătatea în muncă și situațiile de urgență Potrivit Legii 319 /2006, chiriașul răspunde de desfășurarea activităților în condiții care să asigure evitarea accidentelor de muncă și îmbolnăvirilor profesionale.

1.2. Să asigure instruirea, însușirea și respectarea de către personalul propriu a indicatoarelor de securitate care reglementează circulația internă în spațiile Electromagnetica S.A.;

1.3. Să nu creeze blocaje ale căilor de acces și să asigure permanent eliberarea căilor de circulație comune, ocupate cu materiale sau mijloace de transport proprii;

1.4. Să interzică accesul salariaților săi în spațiile sau echipamentele tehnice ale proprietarului (tablouri electrice ș.a.) altele decât cele menționate în contractul de închiriere. În cazul eventualelor accidente suferite de salariați chiriașului pe spațiile proprietarului, chiriașul va suporta în totalitate consecințele;

1.5. În cazul producerii unui eveniment, în sensul prevederilor legislației în vigoare din domeniul securității și sănătății în muncă, în care sunt implicați reprezentanții săi, să își asume responsabilitățile ce decurg din prevederile legale în acest sens și să-i comunice instituțiilor abilitate;

1.6. În cazul producerii unui accident / incident în spațiile comune se va proceda astfel:

- se va acorda primul ajutor și se va face transportul accidentatului la primul punct sanitar din partea ambelor societăți. Se va solicita ajutorul, dacă este necesar, la serviciul național de urgență (112) sau la Cabinetul Medical al Electromagnetica S.A. (021.4042100 interior 213) între orele 8 - 16);

se îndepărtează și / sau se controlează pericolele în scopul prevenirii de noi accidente / incidente;

accidentele de muncă se comunică, se înregistrează și se raportează conform prevederilor legale în vigoare și cu respectarea prezentului protocol;

În cazul unui accident / incident grav nu se va modifica starea de fapt rezultată din producerea accidentului / incidentului, cu excepția cazurilor în care menținerea acestei stări ar genera alte accidente ori ar periclita viața accidentului și /sau a altor persoane participante la procesul de muncă;

accidentul de munca cu incapacitate temporară de muncă produs pe spațiile comune, în care sunt implicate ambele părți (chiriaș și proprietar) se va cerceta în comun de către o comisie formată din personal atât de la proprietar cât și de la chiriaș, în urma emiterii deciziilor de cercetare de către conducătorii părților. Comisia va întocmi un singur proces verbal de constatare. Înregistrarea și raportarea accidentului / incidentului va fi făcută de unitatea din a cărei cauză s-a produs evenimentul.

comunicarea, cercetarea, înregistrarea și raportarea oricărui eveniment de muncă se va face în deplină concordanță cu prevederile Legii 319 /2006 și HG 1425 /2006 cu modificările și completările ulterioare. Aceiași prevederi se supun și accidentele de muncă colective, cu invalidități sau mortale.

accidentul de muncă produs pe spațiile comune în care sunt implicate persoane aflate în interes de serviciu / vizită la chiriaș se va raporta, cerceta și înregistra de către chiriaș, proprietarul fiind exonerat de orice răspundere.

1.7. Să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de proprietar prin semnalistica aferentă;

1.8. Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de proprietar, după caz;

1.9. Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;

1.10. Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului, asupra construcției, instalațiilor din spațiul închiriat după caz;

1.11. Să coopereze pentru îndeplinirea măsurilor de protecție civilă pentru întregul imobil sau ansamblu de imobile;

1.12. Să aducă la cunoștința proprietarului, după caz, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu

1.13. Prezentul protocol va fi prelucrat și însușit atât de personalul chiriașului cât și de personalul proprietarului.

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial,
Mihail StoicaD.A.E.A.P.
Maria RogozOficiul Juridic
Daniela Cucu

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Director,
Maria BerdilișAdministrator de patrimoniu,
Gina DogaruAdministrator financiar,
Cristina Georgescu

Data:

14.04.2020

SISTEM DE CONTROL ACCES PIETONAL SI AUTO

REGULI DE CONDUITA OBLIGATORIE IN CADRUL ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK

Cap.I. Dispozitii generale

Art.1. Chiriasul prin reprezentantul sau legal are obligatia de a aduce la cunostinta tuturor angajatilor, contractorilor, agentilor si vizitatorilo sai, precum si oricarei alte persoane ce are legatura cu acesta, continutul prezentelor reguli de conduita. Aceste reguli sunt afisate in mod vizibil la portile de acces.

Art.2. Accesul in incinta ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK se face individual, atat auto cat si pietonal .

Art.3. Nu se trece de bariera fara sa se citeasca *Legitimatia de acces (cardul)* .

Art.4. *Legitimatia de acces (cardul)* se citeste si la intrare si la iesire.

Art.5. Tot personalul/vizitatorii care intra in incinta ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK sunt obligati sa respecte instructiunile agentilor de paza, semnele indicatoare afisate si **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** cuprinse in aceasta Anexa .

Art.6. Agentul de paza poate:

- Interzice accesul pietonal sau/si accesul auto;

Sa asigure evacuarea din incinta a oricarei persoane recalcitrante, ce manifesta un comportament indisciplinat la adresa conducerei ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK, a chiriasilor sau a vizitatorilor acestora, comportament de natura sa produca prejudicii de orice fel si care perturba activitatea locatarilor din land, putand, dupa caz, sa apeleze la organelle abilitate;

Sa actioneze pentru prevenirea infractiunilor si contraventilor;

Atrage atentia conducatorilor autovehiculelor care nu respecta regulile de circulatie in incinta ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK;

Intervine in orice moment pentru aplanarea oricarui conflict;

sa supuna la control continutul bagajelor pe care le transporta (auto sau de mana) .

Art.7. Este interzisa aruncarea tigarilor aprinse sau consumate in cosurile de gunoi sau pe carosabil. Pentru pastrarea unui ambient placut si evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor si a locurilor de fumst special amenajate.

Art.8. Este interzisa pozarea de cabluri electrice si de telecomunicatii, pe acoperisul sau/si pe fatada cladirilor, fara instintare prealabila si asistenta reprezentantilor desemnati ai ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK;

Art.9. Fotografiatul / filmatul in incinta ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK este strict interzis.

Cap.II. Accesul pietonal

Art.1. Chiriasul va transmite proprietarului in termen de 2 (doua) zile de la semnarea Procesului verbal de preluare a spatului, lista cu personalul propriu, pentru care, achita taxa pentru consum apa, salubritate si intretinere spatii comune, asa cum este prevazut la art.3.2. din contract .

Art.2. Pentru fiecare persoana nominalizata , conform Art.1., proprietarul elibereaza o *Legitimatie de acces*, ce va da posibilitatea fiecaruia sa primeasca acces la trecerea prin *tunichetii* instalati la ambele porti (Poarta nr.1 si Poarta nr.2) .

Art.3. *Legitimatia de acces (cardul)* primita gratuit de la proprietar, este netransmisibila si este proprietatea S.C. Electromagnetica S.A; pierderea cardului trebuie anuntata imediat la Departamentul Administrativ al S.C. Electromagnetica S.A. tel. 0755 706 362 Alexandru Macu.

Art.4. Colaboratorii externi ai chiriasului precum si partenerii de afaceri sau personalul aflat in probe pentru angajare vor fi tratati ca *vizitatori*. Acestia se vor prezenta la *Biroul de informatii* , existent la fiecare poarta unde vor primi , in schimbul *Cartii de identitate* sau Pasaportului , urmatoarele :

- Legitimatie de acces* , pe care are obligatia sa o poarte la vederea pe toata durata sederii sale pe teritoriul S.C.Electromagnetica S.A., si s-o predea la plecare , urmand ai fi restituit /a Pasaportul sau Cartea de identitate.

Un flyer ce contine **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** ce trebuiesc respectate in incinta S.C.Electromagnetica S.A.

Art. 5. Chiriasul va lua masuri asiguratorii de recuperare a legitimatiilor de acces de la salariatii cu care incheieaza contractele de munca si sa le restituie proprietarului sau sa le predea nollor angajati, cunoscand ca pierderea sau nerecuperarea unei legitimatii costa 10 EURO / buc plus TVA.

Art. 6. Pentru situatiile nedorite dar posibile in care un salariat uita sau pierde *Legitimatia de acces* , acesta va primi permisivul de intrare , numai dupa legitimarea sa si identificarea acestuia pe listele puse la dispozitie de chirias. In aceeaasi zi chiriasul trebuie sa rezolve aceasta situatie prin achizitia unei noi *Legitimatii de acces* , la tariful prevazut la Art.5 , deoarece in ziua urmatoare nu va mai primi acces.

Art.7. Cu *Legitimatia de acces (cardul)* pietonal, nu se va putea accesa portile prevazute pentru acces auto.

Art.8. Iesirea pietonala din incinta societatii, se face obligatoriu pe la punctele de control de la Poarta nr. 1 sau Poarta nr. 2.

Cap.III. Accesul auto

Art.1. Circulatia auto in incinta ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK este cu sens unic.

Art.2. Accesul este permis pe baza de *Legitimatie de acces auto* , numai pe Poarta nr.1 (langa statia benzina OMV) iar iesirea numai pe Poarta nr. 2.

Art.3. Se circula cu atentie si cu viteza maxima de 10 km / ora.

Art.4. Pentru posesorii de mijloace auto , cu spatii de parcare inchiriate , accesul le este permis in baza *Legitimatiei de acces auto* cu respectarea locului / locurilor de parcare ale autovehiculului / autovehiculelor, prevazut / prevazute in contract si inscriptionat / inscriptionate pe carosabil , cu sigla chiriasului .

Art.5. Chiriasul va trebui sa-si respecte locurile de parcare obtinute. Orice schimbare va conduce automat la blocarea iesirii din incinta. Daca aceasta abatere se repeta se va anula accesul in incinta ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK sau la locul de parcare.

Art.6. Pe timp de iarna conducatorii auto / proprietarii autovehiculelor vor colabora cu personalul desemnat de proprietar pentru crearea cu operativitate a conditiilor de dezapezire .

Art.7. Este interzisa si-n acelasi timp periculoasa trecerea pe sub bariera cu autoturismul fara activarea ridicarii acesteia cu *Legitimatia de acces auto*. Eventualele pagube aduse semibarierii sau autoturismului, printr-o astfel de manevra, vor fi suportate de conducatorul auto sau chiriasul proprietar al autoturismului .

Art.8. Este interzis trecerea de bariera de acces auto , stat la intrare cat si la iesire , fara sa se citeasca *Legitimatie de acces auto* (cardul) ; riscati sa ramaneti blocati in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**; sau riscati sa nu mai puteti intra din nou in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art.9. In situatia in care , in autoturismul ce are dreptul de acces , sunt mai multe persoane , este de inteles obligatia acestora de a indeplini , individual , formalitatile de intrare , prevazute la **CAP. II , Art.2. si Art.4.** In caz contrar , conducatorul auto si chirasul vor fi raspunzatori de eventualele accidente / incidente cauzate de acestia , sau ale caror victime pot deveni .

Art.10. Posesorii de autoturisme ce au calitatea de vizitatori asa cum sunt descrisi la **CAP. II , Art.4.** nu vor primi *Legitimatie de acces auto* . Acestia vor fi invitati sa parcheze autoturismul in **Parcarea de Protocol** a societatii din fata intrarii principale (langa Poarta nr. 1) , in limita locurilor disponibile .

Art.11. Posesorii de mijloace auto care sunt in relatii comerciale cu chirasul vor primi acces de la personalul de paza al proprietarului in urmatoarele conditii :

- a) cei care doresc intrarea pe teritoriul societatii pentru a descarca marfa , sunt obligati sa prezinte la personalul de paza actele de insotire a acestora;
- b) cei care doresc sa ridice marfa de la chiras pot primi acces de la personalul de paza al proprietarului numai dupa ce prezinta acestora actele de ridicare a marfii : *Aviz de expeditie* sau *Factura* cu data recenta de eliberare . Pana la obtinerea acestor documente autovehiculele vor fi parcate fie in **Parcarea de Protocol** a societatii din fata intrarii principale (langa Poarta nr. 1) , in limita locurilor disponibile sau in afara societatii.
- c) toti conducatorii auto aflati in situatia celor nominalizati la alineatele "a" si "b" dupa primirea accesului pe teritoriul proprietarului , sunt obligati sa parcheze autovehicolul numai in zona " rampelor de incarcare / descarcare " , sa reduca perioada de stationare la minimum si sa colaboreze cu personalul de paza in efectuarea acelor manevre menite sa nu congestioneze circulatia .

Art.12. Conducatorii de mijloace auto le este interzisa iesirea cu oricare alte bunuri , care nu sunt inscrise in documentele de insotire marfa si sunt obligati a nu da curs eventualelor cereri ale personalului ce-si desfasoara activitatea pe teritoriul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**. de a le scoate / transporta pe poarta , articole / produse fara acte legale de insotire a acestora. Nerespectarea prevederilor acestui articol atrage dupa sine raspunderea legala prevazuta de legislatia in vigoare .

Art.13. Chirasul se angajeaza , ca in situatia finalizarii contractului de inchiriere la termen / inaintea termenului contractual , sa nu ridice bunurile din spatiul inchiriat pana nu a semnat si stampilat la **D.A.E.D.I.- Serviciu Administrativ . , Procesul verbal de primire spatiu** , avand in vedere ca , reprezentantii firmei de securitate sunt obligati sa verifice acest document , la iesirea din societate cu mobilier.

Art.14. Este interzisa parcare autovehiculelor pe alte locuri decat cele repartizate prin prezentul contract. Nu se permite stationare mijloacelor de transport pe timpul noptii decat cu aprobarea conducerii **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art.15. Este interzisa stationarea pe timp indelungat , abandonarea sau efectuarea de reparatii la autovehicule pe locurile de parcare , alei , spatii verzi , ori in oricare alt loc din incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

Art.16. Este interzisa depozitarea materialelor de orice fel pe spatiile destinate locurilor de parcare .

Art.17. Toti conducatorii auto / personalul sunt obligati sa respecte indicatoarele de circulatie /avertizare , montate in locuri vizibile , indicatiile agentilor de paza si ale personalului cu functii de conducere din **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

CAP. IV. DAUNE LA VEHICULE

Art.1. Pentru eventualele daune , furturi , incendii la vehiculele parcate/stationate in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** , conducerea **ELECTROMAGNETICA** nu este responsabila civil sau penal.

CAP. V. REGULILE PROPRIETATII

Art.1. Intrucat in interiorul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** exista sistem de supraveghere video , orice persoana care patrunde in incinta parcului este de acord cu privire la supravegherea video realizata de proprietar , precum si cu privire la prelevarea , stocarea si folosirea justificata a imaginilor rezultate in care apare respectiva persoana.

CAP. VI. SANCTIUNI

Art.1. Daca dupa atentionari din partea reprezentatiilor **PROPRIETARULUI** , personalul **CHIRIASULUI** continua sa ignore regulile stabilite prin acest regulament , autovehiculul sau persoana responsabila de incalcarea regulamentului se pot aplica sanctiuni:

- blocarea autoturismului;

- nu vor mai avea acces in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

CAP. VIII. ALTE CAUZE

Art.1. **PROPRIETARUL** isi rezerva dreptul de a modifica , completa sau renunta la prezentele reguli precum si dreptul de a instiui si alte reguli care , periodic , pot fi necesare pentru siguranta , grija si curatenia landului si a persoanelor care o utilizeaza , cu instiintarea prealabila a **CHIRIASULUI** in sensul modificarilor intervenite.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial,
Mihail Stoica

D.A.E.A.P.
Maria Rogoz

Oficiul Juridic
Daniela Cucu

CHIRIAS:
GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,
Maria Berdila

Administrator de patrimoniu,
Gina Dogaru

Administrator financiar,
Cristina Georgescu

Data:

14.04.2020

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de Grădinița Electromagnetica

Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului pentru corpul C38 si 38A (parțial)

1. Delimitarea claselor, băilor copii, personal unitate, cabinetelor, a spațiilor de depozitare, blocului alimentar, iesiri de incendiu, scara de incendiu, rampă de acces persoane cu dizabilități conform planurilor clădirilor ce vor fi executate de arhitect.
2. Montaj hidranți.
3. Igienizare
4. Realizat instalație electrică
5. Montaj geamuri/usi termopan
6. Montaj aer condiționat
7. Montaj jaluzele verticale
8. Montaj linoleul/parchet /faianță, gresie în săli de clasă, holuri, cabinete, băi, bucătărie, sală de mese/magazie de alimente, spații depozitare materiale.
9. Realizat instalație de canalizare
10. Montaj obiecte sanitare în băi (wc, lavoare, cadite , dus)
11. Montaj lift pentru servirea mesei
12. Montaj separator grăsinii bucătărie
13. Montaj chiuvete de bucătărie
14. Montaj instalație termica (centrală, calorifere)
15. Amenajare curte (tartan, acoperis, încălzire, gard împrejmuitoar, etc)
16. Amenajare căi de acces pentru persoane și aprovizionare.

Si altele de comun acord cu chiriașul.

Termenul de predare al lucrărilor este 31 iulie 2020.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial,
Mihail Stofor

D.A.E.A.P.,
Maria Rogoz

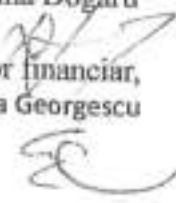
Oficiul Juridic,
Daniela Cucu



CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,
Maria Berdilă

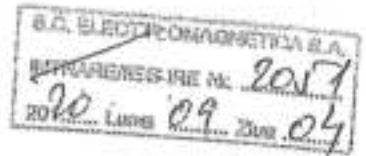
Administrator de patrimoniu,
Gina Dogaru

Administrator financiar,
Cristina Georgescu



345/15.09.2020

ACT ADIȚIONAL NR. 1
la contractul de închiriere nr. 39 /14.04.2020



Încheiat între

ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, având cod unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/1.9/1991 și cont virament RO19 RNCB 0068 0045 2126 0001, deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR**

și

GRADINITA ELECTROMAGNETICA cu sediul în Calea Rahovei nr 266 sector 5 Bucuresti , CUI 33324720, reprezentata prin Petruta Pancu – Director, Cristina Georgescu Administrator financiar si Gina Dogaru –Administrator de patrimoniu, în calitate de **Chirias**,

Prezentul act aditional suplimenteaza Anexa nr 8 de lucrari la contractul susmentionat, prin lucrarile de consolidare conform Raport expertiza tehnica si extinderea lucrarilor de amenajare a cladirii, impusa de norme de functionare cu caracter scolar, respectiv gradinita/cresa .

Prezentul Act Adicional a fost întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial
Mihail Stoica

D.A.E.A.P.
Maria Rogoz

Oficiul Juridic
Daniela Cucu



GRADINITA ELECTROMAGNETICA

Director
Petruta Pancu

Administrator de patrimoniu
Gina Dogaru

Administrator financiar
Cristina Georgescu

Anexa 8

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de
GRADINTA ELECTROMAGNETICA
conform Actului Adițional nr. 1 la
Contractul de închiriere nr. 39/ 14.04.2020

Urmare a normelor de functionare impuse de normative referitoare la utilizarea de catre creșe și gradinițe, lucrările enumerate mai jos vor fi executate suplimentar fata de lucrarile cuprinse in Anexa nr. 8, la contractul susmentionat, pe cheltulala S.C. Electromagnetica S.A., pentru amenajarea spațiului identificat prin contract, respectiv: corp 38 și corp 38A:

- lucrari de consolidare corp 38 A cf raport de expertiza;
- suplimentarea centralei termice cu cazan by pass (al doilea cazan care porneste automat in cazul defectiunii primului cazan)
- montajul unui al doilea lift, respective lift persoane
- realizat fatada exterioara
- cabine de dus
- toaile suplimentare
- inlocuirea amenajarii clasice de toaleta(falanta și gresie) cu tapet linoleum și pardosela linoleum antiderapant și hidrofug

Termenul de predare al lucrărilor este 15.10.2020

ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial
Mihail Stătescu
D.A.E.A.P.
Maria Rogoz

Oficiul Juridic
Daniela-Cucu

GRADINTA ELECTROMAGNETICA

Director
Petruța Panu
Administrator de patrimoniu
Gina Dogaru

Administrator financiar
Cristina Georgescu

495/12.10.2020



ACT ADIȚIONAL NR. 2

la contractul de închiriere nr. 39 /14.04.2020

Incheiat între

ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-288, sector 5, București, România, având cod unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/19/1991 și cont virament RO19 RNCB 0068 0045 2126 0001, deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR**

și

GRADINITA ELECTROMAGNETICA cu sediul în Calea Rahovei nr 266 sector 5 București, CUI 33324720, reprezentată prin Petruta Pancu – Director, Cristina Georgescu Administrator financiar și Gina Dogaru – Administrator de patrimoniu, în calitate de Chirias,

Prezentul act adițional actualizează Anexa nr. 8 de lucrări la contractul susmenționat, prin extinderea lucrărilor de amenajare a clădirii, impusa de norme de funcționare cu caracter școlar, respectiv gradinita/cresa.

Prezentul Act Adițional a fost întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial
Mihail Stoica
D.A.E.A.P.
Maria Rogoz
Oficiul Juridic
Daniela Cucu

GRADINITA ELECTROMAGNETICA

Director
Petruta Pancu
Administrator de patrimoniu
Gina Dogaru
Administrator financiar
Cristina Georgescu

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de
GRADINITA ELECTROMAGNETICA
 conform Actului Adițional nr. 2 la
 Contractul de închiriere nr. 39/ 14.04.2020

Lucrari executate pe cheltuiala proprietarului pentru corpul C38 si C38A(partial)

1. Delimitarea claselor, bailor copii, personal unitate, cabinetelor, a spatiilor de depozitare, blocului alimentar, iesiri de incendiu, scara de incendiu, rampa de acces persoane cu dizabilitati conform planurilor clădirilor ce vor fi finalizate de arhitect.
2. Montaj hidranti.
3. Igienizare.
4. Realizat instalatie electrica.
5. Montaj geamuri/usi termopan.
6. Montaj instalatii climatizare.
7. Montaj jaluzele verticale.
8. Montaj linoleum/faianta/gresie in sali de clasa, holuri, cabinete, bai, bucatarie, sala de mese/magazii de alimente, spatii depozite materiale.
9. Realizat sisteme canalizare.
10. Montaj obiecte sanitare in bai(WC,lavoare, cadite, cabine de dus).
11. Montaj lift pentru servirea mesei; montajul unui al doilea lift de persoane.
12. Montaj separator grasimi bucatarie.
13. Montaj chiuvete de bucatarie.
14. Montaj instalatie termica(centrala, calorifere);suplimentarea centralei termice cu cazan by pass (al doilea cazan care porneste automat in cazul defectiunii primului cazan).
15. Amenajare curte (covor PVC, acoperis retractabil/demontabil, culoar deschis incalzit local cu panouri radiante, gard imprejmuitor, etc).
16. Amenajare spatiu verde / cal de acces persoane / auto.
17. Lucrari de consolidare corp 38 A conform raport de expertiza tehnica.
18. Inlocuirea amenajarii clasice de toaleta(faianta si gresie) cu tapet linoleum si pardosela linoleum antiderapant si hidrofug.
19. Realizat fatade exterioare.
20. Realizat toalete suplimentare.
21. Realizat instalatie IT.
22. Realizat instalatie pentru sistem alarma incendiu si cablare pentru supraveghere video/acces/voce.
23. Realizarea / echiparea camerelor frigorifice : congelare / refrigerare.
24. Realizat ghenel de gunoi la subsolul clădirii cu instalații de desfumare.

Termenul de predare al lucrărilor este **15.11.2020**

ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial

Mihail Stolica

D.A.E.A.P.

Maria Rogoz

Oficiul Juridic

Daniela Căucu



GRADINITA ELECTROMAGNETICA

Director

Petruta Pancu

Administrator de patrimoniu

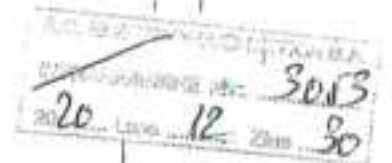
Gina Dogaru

Administrator financiar

Cristina Georgescu

ACT ADIȚIONAL NR. 3

la contractul de închiriere nr. 39 /14.04.2020



Încheiat între

ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, având cod unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/19/1991 și cont virament RO19 RNCB 0068 0045 2126 0001, deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR**

și
GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA cu sediul în Calea Rahovei nr 266 sector 5 București, CUI 3 3324720, reprezentată prin Petruta Pancu – Director, Cristina Georgescu Administrator financiar și Gina Dogaru – Administrator de patrimoniu, în calitate de Chirias,

Prezentul act adițional actualizează Anexa nr. 8 de lucrări la contractul susmenționat, prin extinderea lucrărilor de amenajare a clădirii, impusa de norme de funcționare cu caracter școlar, respectiv grădinița/cresă.

Prezentul Act Adițional a fost întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial

Mihail Stoica

D.A.E.A.P.

Maria Rogoz

Oficiul Juridic

Daniela Cucu

GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA

Director

Petruta Pancu

Administrator de patrimoniu

Gina Dogaru

Administrator financiar

Cristina Georgescu

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de
GRADINITA ELECTROMAGNETICA
conform Actului Adițional nr. 3 la
Contractul de închiriere nr. 39/ 14.04.2020

Lucrari executate pe cheltuiala proprietarului pentru corpul C38 si C38A(partial)

1. Realizat sistem video-interfon;
2. Realizat instalatie curenti slabi;
3. Realizat instalatie detectie fum;
4. Realizat instalatie alarmare ;
5. Utilat bucatarie conform cerinte DSP;
6. Utilat spalatorie conform cerinte DSP;
7. Realizat bai creșa copii 0-3 ani conform cerinte DSP;
8. Intocmirea documentatiei/avizelor pentru autorizatii ISU,DSP,politie (legea 333/2003);
9. Intocmire documentatie evaluare de risc;
10. Achiziție si montaj televizoare LED si suporti perete in salile de clasa.

Termenul de predare al lucrărilor este 11.01.2021

ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial

Mihail Stoica

D.A.E.A.P.

Maria Rogos

Oficiul Juridic

Daniela Cucu

GRADINITA ELECTROMAGNETICA

Director

Petruta Pancu

Administrator de patrimoniu

Gina Dogaru

Administrator financiar

Cristina Georgescu

PROCES VERBAL DE RECEPTIE

Numarul 28. Data 15.01.2021

Privind lucrările de construcții și amenajări interioare executate conform Contract de prestări servicii nr. 39 din 14.04.2020 încheiat între SC ELECTROMAGNETICA SA în calitate de proprietar și GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA în calitate de beneficiar

1. Lucrarile receptionate au fost executate la obiectivul situat in : Corp 38-38A in perioada 15.05.2020-15.01.2021 si au constat din efectuarea urmatoarelor lucrari:

- a) Expertizare clădire și consolidare după caz
- b) Delimitarea claselor, a băilor, a personalului, a cabinetelor, spațiilor de depozitare, bloc alimentar, căi de evacuare, rampe de acces persoane cu dizabilități
- c) Refacere instalații hidranți
- d) Refacere instalații electrice,
- e) Schimbat geamuri termopan /uși de acces conform cerințelor ISU/DSP
- f) Montaj pardoseala conform cerințelor beneficiar, linoleum, gresie.
- g) Montaj jaluzele verticale
- h) Realizat instalații sanitare,
- i) Montaj lift alimente și lift persoane
- j) Montaj mașină spălat rufe/uscător rufe
- k) Achiziție și montaj elemente bucătărie,
- l) Montaj separator de grăsimi
- m) Executat centrala termica cu cazan secundar pt situatii de avarii
- n) Amenajare căi de acces/executat gard separator grădiniță - parcare
- o) Execuat si montaj camere frigorifice-2 buc
- p) Realizat ventilatie/conditionare aer în spațiile create
- q) Achiziționat si Montaj televizoare 81 cm cu suport perete
- r) Montaj iluminat LED/si iluminat siguranta realizat izolare termica fatada ext și
- s) Refăcut fațada cu imitație cărămidă refăcut terasa /hidroizolatie cu membrana cu ardezie si schimbat jgheaburi si burlane
- t) Realizat instalație curenți slabi realizat instalație detecție fum cu centrală proprie și legatura la dispeceratul ELECTROMAGNETICA
- u) Realizat sistem acces de interfon- video

2. Lucrarile executate respecta prevederile reglementarilor in vigoare specifice categoriei de lucrari.

3. S-au constatat urmatoarele: trebuie delimitată a șasea sală de antepreșcolari.

4. Perioada de garanție pentru lucrarile executate este de 12 luni

5. Subsemnatii, prin semnarea prezentului proces-verbal de recepție, confirmam terminarea lucrarilor și predarea obiectivului beneficiarului astazi 15.01.2021

Se admite receptia

CONTOR GAZE: 005682 mc

ENEL: 00294

APĂ:00008

Prezentul a fost încheiat în 2 (două) exemplare

BENEFICIAR

GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA

PANCU PETRUȚA - Șeful
BOGATA GRINA

PROPRIETAR

ELECTROMAGNETICA SA

PESTELTU ION

(Signature)



Intert

Către,



Primăriei Sectorului 5
Direcția de Învățământ și Relații Comunitare
Grădinița Electromagnetica

În atenția :

D-nei Director Executiv - Elena Roxana Nedelcu

D-nei Director - Petruta Pancu

Referitor : utilitati **contractul de inchiriere nr. 39/14.04.2020**

Avand in vedere ca la finalizarea lucrarilor de amenajare pentru corpul C 38 si C 38 A au fost montate contoare de masura, se impune semnarea unui act aditional privind modificarea modului de plata al utilitatilor si anume:

Utilitatile - apa : conform citire contor, la prețul din factura de utilitati lei/ m³apă ;
- salubritate : **9,13 lei/persoană/lună**, la nivelul actual al taxelor de salubritate pana la 31.12.2021.
- energie termica : conform citire contor ;
- energie electrică : conform citire contor, la pret de **0,519 lei/kwh** (pretul include toate taxele si tarifele reglementate de catre ANRE , respectiv tariful de transport, servicii sistem, distributie, contributie cogenerare, cota certificate verzi, preturi echilibrare, accize, (inclusiv tariful intern de distributie joasa tensiune , in valoare de 70,47 lei / MWh) mai putin TVA. Mai multe detalii despre taxele si tarifele reglementate le regasiti pe adresa www.electromagnetica.ro, pana la data de 31.12.2021.

In acest sens va rugam sa faceti de urgenta demersurile necesare aprobarii in Consiliul Local al Sectorului 5, Bucuresti a Actului aditional nr. 4 la Contractul de inchiriere nr. 39/14.04.2020

Cu stimă,

Director Comercial
Mihail Stolca



CONFORM CU
ORIGINALUL



ACT ADIȚIONAL NR. 4
la contractul de închiriere nr. 39 /14.04.2020

ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, având cod unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/19/1991 și cont virament RO19 RNCB 0068 0045 2126 0001, deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR**

și

GRADINITA ELECTROMAGNETICA cu sediul în Calea Rahovei nr 266 sector 5 Bucuresti , CUI 33324720, reprezentata prin Petruta Panu – Director, Cristina Georgescu Administrator financiar si Gina Dogaru – Administrator de patrimoniu, in calitate de **CHIRIAS**,

Prin prezentul Act aditional de comun acord **Art. 3, punctul 3.2** se modifica astfel :

3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, încălzire centrală, apă , canalizare, salubritate, deratizare si dezinsectie, utilizare lift, etc) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emisă de proprietar.

Facturile emise chiriasului vor fi trimise si se considera primite prin e-mail conform **art.13.2**.

Chiriasul poate proceda si la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitata în termen de **20 (douăzeci)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere**, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat de plata datoriilor curente.

Pentru utilități, chiriasul va plati urmatoarele sume la care se adauga TVA :

- apa : conform citire contor, la prețul din factura de utilitati lei/ m³apă ;
- energie termica : conform citire contor ;
- salubritate : **9,13 lei/persoana/lună** calendaristica pana la 31.12.2021 ;
- energia electrica : va fi furnizata in conditiile de calitate asigurate de rețeaua de distributie, administrata de ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA conform citire contor la pret de **0,519 lei/kwh** (pretul include toate taxele si tarifele reglementate de catre ANRE , respectiv tariful de transport, serviciul sistem, distributie, contributie cogenerare, cota certificate verzi, preturi echilibrare, accize, (inclusiv tariful intern de distributie joasa tensiune , in valoare de 70,47 lei / MWh) mai puțin TVA. Mai multe detalii despre taxele si tarifele reglementate le regasiti pe adresa www.electromagnetica.ro, pana la data de **31.12.2021**.

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și a taxelor de salubritate.

Celelalte prevederi ale contractului de închiriere sus mentionat si a actelor aditionale aferente raman în vigoare.

Prezentul Act Aditional a fost întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

ELECTROMAGNETICA S.A.
Director Comercial

Mihail Stoica

D.A.E.A.P.

Maria Rogoz

Oficiul Juridic

Daniela Cucu

GRADINITA ELECTROMAGNETICA
Director

Petruta Panu

Administrator de patrimoniu

Gina Dogaru

Administrator financiar

Cristina Georgescu



CONFORM CU
ORIGINALUL

JA



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 5**

Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, București
Tel: 021.314.43.18, int. 1038
Tel/Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

E-mail: invatamant@sector5.ro

*Dirrecția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ*

Nr. de înregistrare PS 5: 534/16.02.2021

Către:

S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția Domnului Director Comercial Mihail Stoica

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 260/16.02.2021, înaintată instituției noastre de Grădinița Electromagnetica și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 32790/16.02.2021, prin care solicitați realizarea demersurilor necesare dezbaterii și aprobării, de către Consiliul Local al Sectorului 5, a actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 în forma agreată de S.C. Electromagnetica S.A., prin prezenta, vă adresăm rugămintea să argumentați, în scris, până cel târziu marți, 23.02.2021, modalitatea de calcul a tarifului de *9,13 lei/persoană/lună* pentru serviciile de salubritate.

Cu stimă,

*Director General,
Elena Roxana Nedelcu*

**ADMINISTRATOR PUBLIC,
IULIAN CONSTANTIN CARLOGEA**



*Întocmit,
Denisa-Georgiana Bălăeș*

R: 1 ex., 22.02.2021



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, București
Tel: 021.314.43.18, int. 1038
Tel/Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

E-mail: invatamant@sector5.ro

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. de înregistrare PS 5: 15322/13.02.2021

Către: Grădinița Electromagnetica
În atenția: Doamnei Director Petruța Pancu
Spre știința: Doamnei Administrator-financiar Cristina Georgescu

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 107/16.02.2021, înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 32790/16.02.2021, prin care solicitați realizarea demersurilor necesare dezbaterei și aprobării, de către Consiliul Local al Sectorului 5, a actului adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020 în forma agreată de S.C. Electromagnetica S.A., prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a ne comunica, în scris, până cel târziu marți, 23.02.2021, punctul dumneavoastră de vedere cu privire la varianta propusă de operatorul economic menționat.

Reiterăm faptul că, potrivit prevederilor art. 3, punctul 3.2. din contractul de închiriere nr. 39/2020, pentru utilitati, chiriașul va plăti următoarele sume la care se adaugă TVA:

- energie termică: **8,25 lei/mp/lună** în perioada de iarna începând cu 01.01.2020;
- tarif salubritare, apa, canal si întreținere spații comune: **21,67 lei/salariat/lună** calendaristica incepand cu 01.01.2020;
- energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA conform citire contor la pret de **0,519 lei/kwh** (prețul include toate taxele si tarifele reglementate de către ANRE, respectiv tariful de transport, servicii sistem, distribuție, contribuție cogenerare, cota certificate verzi, preturi echilibrare, accize, (inclusiv tariful intern de distribuție joasa tensiune, în valoare de 70,47 lei / MWh) mai puțin TVA. Mai multe detalii despre taxele si tarifele reglementate le regăsiți pe adresa www.electromagnetica.ro, începând cu 01.01.2020 până la data de 31.12.2020.

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și taxe de salubritare.

Prin actul adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 39/14.04.2020, apa, energia termică și energia electrică vor fi achitate la prețul stabilit de furnizorii de utilități, conform valorilor înregistrate în contoarele individuale de măsură montate în cadrul lucrărilor de amenajare a corpurilor C38 și C38 A, în care își desfășoară activitatea grădinița pe care o reprezentați.

În același timp, pentru salubritate, S.C. Electromagnetica S.A. a propus tariful de 9,13 lei/persoană/lună, la nivelul actual al taxelor de salubritate.

Ținând seama de cele mai sus-expuse, în vederea elaborării documentației vizând dezbateră și aprobarea actului adițional de către Consiliul Local al Sectorului 5, vă rugăm să argumentați dacă soluția propusă de S.C. Electromagnetica S.A. este realistă în raport cu resursele financiare estimate pentru acoperirea necesarului de utilități.

Cu stimă,

*Director General,
Elena Roxana Nedelcu*

**ADMINISTRATOR PUBLIC
IULIAN CONSTANTIN CĂRLOGEA**



*Întocmit,
Denisa-Georgiana Bălăeș*

R: 1 ex., 22.02.2021



- 1 ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE
- 2 PIECELE MARI PLASTICE
- 3 PROIECTARE
- 4 PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE REGENERABILE SI FURNIZARE ENERGIE ELECTRICA
- 5 SUBCONTRACTARE PRODUSE SI SUBANSAMBLE ELECTRONICE, MASE PLASTICE, METALICE
- 6 SOLUTII DE ILUMINAT CU LED



Intertek

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
 INTRARE/IEȘIRE Nr. 803
 2021 Luna 02 Ziua 23

Catru:

DIRECTIA GENERALA INVATAMANT, CULTURA SI SPORT
SERVICIUL ADMINISTRARE UNITATI DE INVATAMANT

D NEI DIRECTOR GENERAL ELENA ROXANA NEDELCU

invatamant@sector5.ro

Spre salina:

GRADINITA ELECTROMAGNETICA

D NEI DIRECTOR PETRUTA PANCU

[Handwritten signature]

Ref: adresa dvs. nr. 35316/23.02.2021 :

S.C. Electromagnetica S.A. cu sediul principal in Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, Bucuresti, Romania, cu codul unic de inregistrare 414118, nr. de ordine in Registrului Comertului J40/19/1991, reprezentata prin Director Comercial Mihail Stoica, in calitate de proprietar, referitor adresa sus mentionata va comunicam:

- pentru serviciile de salubritate aferente contractului de la gradinita noua prin similitudine s-a utilizat tariful de salubritate de la gradinita veche, adica de 9,13 lei/persoana/luna, luand in considerare urmatoarele:

- ca numarul de persoane este dat lunar de reprezentantii gradinitei (100 persoane/luna x 9.13 lei/persoana/luna aprox 913 lei lunar);
- lunar se aplica 15.12 mc / luna (adica 3 tonberoane /zi (0.72 mc) x 21 zile);
- tariful pe mc de preluare gunoi menajer este de 101,88 lei /mc luna / adica 15.12 mc/luna x 101,88 lei/mc aprox 1540.43 lei lunar, fara manopere ELECTROMAGNETICA).

Mențiuni:

- la tarifele de mai sus se aplica TVA;
- in functie de procesul tehnologic si de nr de persoane pot intervenii modificari care sunt aduse in scris la cunostinta proprietarului;

- tariful de preluare deseuri menajere este dat de contractul ELECTROMAGNETICA si SALUBRIZARE FAPTE 5: adica considerati ca SALUBRIZARE FAPTE 5 poate prelua direct gunoial menajer de la GRADINITE suntem dispasi sa renunțam la acest serviciu

Va multumim pentru intelegere si colaborare.

Cu stima,

Director Comercial

Mihail Stoica



Capital social 67.603.870 LEI

Cod Unic Inregistrare RO 414118

Registrul Comertului J40/19/1991

Simbol BVB - ELMA

[Handwritten mark]

NR. 35959/24.02'2

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Calea Rahovei nr.266

București -Sector 5

Tel 021/4232110

Nr. 124/24.02.2021

Amis

Către,

PRIMĂRIA SECTOR 5 BUCUREȘTI

Direcția de Învățământ, Tineret și Sport

Serviciul Administrare Unități de învățământ

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 35322 din 23.02.2021

Pentru corpul C38 și C38A: apa, energia electrică și energia termică vor fi achitate la prețul stabilit de furnizorii de utilități conform consumurilor înregistrate în contoarele individuale de măsură.

Corpul C38 și C38A inițial nu erau prevăzute cu contor individual de măsură pentru energia termică și apă. La data prezentului act adițional există contoare individuale pentru măsurarea consumului real de energie termică și apă.

Pentru serviciile de salubritate tariful de 9,13 lei/persoană/lună este același cu cel aprobat pentru corpul C36.

Director,

Pancu Petruța

Pancu Petruța

