



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

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

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului final încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 195/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica pentru asigurarea funcționării unității de învățământ în imobilele C36 B, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 140316/24.03.2025;
- Raportul comun de specialitate al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, înregistrat sub nr. 3651/24.03.2025, și al Direcției Economice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 140319/24.03.2025;
- Avizul Comisiei pentru Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice;
- Avizul Comisiei pentru Educație, Tineret și Sport;

Ținând seama de:

- H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36 B, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268;
- Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, înregistrat sub nr. 3608/21.03.2025;

Luând în considerare prevederile Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1), art. 140 alin. (1), art. 166 alin. (2) lit. l) și alin. (4), ale art. 196 alin. (1) lit. a) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., conform anexei 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2 – Se aprobă încheierea contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica pentru asigurarea funcționării unității de învățământ în imobilele C36 B, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, conform modelului din anexa 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3 – Finanțarea cheltuielilor aferente contractului de închiriere menționat la art. 2 se va face din capitolul *Învățământ*, prin bugetul propriu de venituri și cheltuieli al Grădiniței Electromagnetica în calitate de chiriaș (beneficiar direct).

Art. 4. – Se mandatează directorul, administratorul de patrimoniu și administratorul financiar ai Grădiniței Electromagnetica să semneze contractul menționat la art. 2.

Art. 5 – Primarul Sectorului 5, prin aparatul de specialitate, Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția Economică, Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 și conducerea Grădiniței Electromagnetica vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA CORNEANU**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Sector 5,
Florin Mănuc**

Raportul final referitor la activitățile desfășurate și la rezultatul negocierilor purtate de comisia constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 195/19.12.2024

Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., în vederea asigurării funcționării Grădiniței Electromagnetica, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 3608/21.03.2025, ce conține:

- nr. file raport: 4;
- nr. file anexe raport: 20.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU**





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



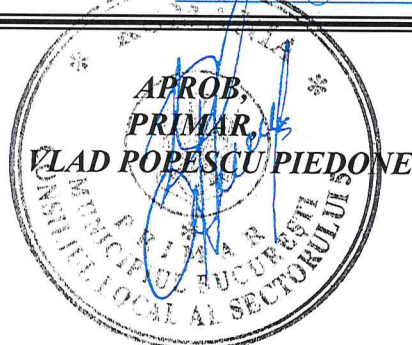
Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București
Tel.: 021.314.43.18, int. 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA

Intrare/ieșire Nr. 3608
ZIUA 21 LUNA 03 2025



RAPORT FINAL

*referitor la activitățile desfășurate și la rezultatul negocierilor purtate de comisia
constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 195/19.12.2024*

Prin Hotărârea nr. 195/19.12.2024, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268.

Potrivit art. 1 al actului administrativ menționat mai sus, comisia instituită are următoarea componență:

1. doamna Mihaela Gorneanu, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
2. domnul Florin Melciu, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
3. domnul Nicolae Bogdan Frîncu, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
4. domnul Mihai Boțoagă, Șef Serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
5. doamna Denisa-Georgiana Bălăeț, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
6. doamna Andreea Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
7. doamna Mariana Cristina Vlășceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
8. doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (în calitate de supleant).

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 2 al H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024, comisia trebuie să înainteze Consiliului Local al Sectorului 5, spre aprobare, un raport final cu privire la activitățile desfășurate și la rezultatul negocierilor purtate.

În acest context, pentru ducerea la îndeplinire a H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024, în data de 04.02.2025, au fost adresate invitații către S.C. Electromagnetica S.A. și către Grădinița Electromagnetica privind desfășurarea unei întâlniri de lucru pe tema unității de învățământ în cauză.

În data de 10.02.2025, persoanele desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 au participat la ședința în cadrul căreia au fost dezbătute, alături de reprezentanți ai operatorului economic, ai Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ și ai instituției școlare, condițiile comerciale și juridice de închiriere a construcțiilor C36, C49, C38 și C38 A (parțial), incluzând terenurile exterioare aferente acestora, aflate în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A. și în care își desfășoară activitatea, în prezent, Grădinița Electromagnetica. Discuțiile au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 1662/10.02.2025.

De asemenea, în urma ședinței, S.C. Electromagnetica S.A. a transmis oferta înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 2340/25.02.2025, precum și modelul contractului în care sunt detaliați termenii referitori la funcționarea Grădiniței Electromagnetica în spațiile care fac obiectul negocierii.

Potrivit ofertei formulate de S.C. Electromagnetica S.A., condițiile în care se poate realiza închirierea spațiilor menționate mai sus, în scopul susținerii procesului de învățământ al Grădiniței Electromagnetica, sunt următoarele:

- valoare propusă pentru închirierea construcțiilor în suprafață totală de 1.468,40 mp: 10 euro/mp/lună, la care se adaugă T.V.A.;
- valoare propusă pentru închirierea terenurilor în suprafață totală de 600 mp: 1,5 euro/mp/lună, la care se adaugă T.V.A.;
- valoare propusă pentru taxa de servicii și întreținere spații (aplicată exclusiv construcțiilor): 3,70 euro/mp/lună, la care se adaugă T.V.A.

În acest context, suma lunară totală, exceptând utilitățile, pe care Grădinița Electromagnetica o va achita către S.C. Electromagnetica S.A., va fi de **21.017,08 euro**, la care se adaugă T.V.A.

În același timp, contravaloarea utilităților aferente spațiilor închiriate, respectiv energie electrică, energie termică, apă și canalizare, constituie cheltuieli suplimentare.

În oferta nr. 2340/25.02.2025, au fost făcute de asemenea următoarele precizări:

- contractul va avea o valabilitate de 64 de luni, în perioada 15.04.2025 – 31.08.2030;
- pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor de contract 2026, 2028 și 2030, proprietarul va acorda chirieșului o scutire de la plata chiriei în cuantum de 15.584 euro, la care se adaugă T.V.A.;

- vor fi asigurate 4 locuri de parcare, cu titlu gratuit, care să faciliteze accesul părinților/personalului de învățământ în incinta parcului comercial.

Având în vedere cele mai sus-expuse, membrii comisiei de negociere constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024, prezintă rezultatul final al negocierii:

- conform modelului contractului ce va fi încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, atașat prezentului Raport, activele corporale fixe care fac obiectul închirierii sunt reprezentate de:
 - a) imobilul C36 B – în suprafață de 400,70 mp;
 - b) imobilul C49 – în suprafață de 13,70 mp;
 - c) terenul aferent imobilelor C36 B și C49 – în suprafață de 80 mp;
 - d) imobilele C38 și C38 A (parțial) – în suprafață de 1.054 mp;
 - e) terenul aferent imobilelor C38 și C38 A (parțial) – în suprafață de 520 mp.
- chiria lunară pentru construcțiile în suprafață totală de 1.468,40 mp va fi 10 euro/mp/lună, respectiv 14.684 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;
- chiria lunară pentru terenurile în suprafață totală de 600 mp va fi 1,5 euro/mp/lună, respectiv 900 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;
- taxa de servicii și întreținere a spațiilor (aplicată exclusiv construcțiilor) va fi 3,70 euro/mp/lună, la care se adaugă T.V.A., respectiv 5.433,08 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;
- contravaloarea utilităților aferente spațiilor închiriate, respectiv energie electrică, energie termică, apă și canalizare, constituie cheltuieli suplimentare, ce se vor achita de chiriaș în baza facturii emise de proprietar, conform consumurilor înregistrate de contoare individuale și la prețurile stabilite de furnizorii respectivelor servicii;
- contractul dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica va avea o durată de valabilitate de 64 de luni, începând cu data de 15.04.2025 până la data de 31.08.2030, cu posibilitatea prelungirii, numai cu acordul Consiliului Local al Sectorului 5;
- pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor de contract 2026, 2028 și 2030, proprietarul va acorda chiriașului o scutire de la plata chiriei în cuantum de 15.584 euro (respectiv un total de 46.752 euro), la care se adaugă T.V.A.;
- cu titlu gratuit, grădinița va beneficia de 4 locuri de parcare, care să faciliteze accesul părinților/personalului de învățământ în incinta parcului comercial în care sunt situate spațiile închiriate.

Anexele la prezentul raport sunt:


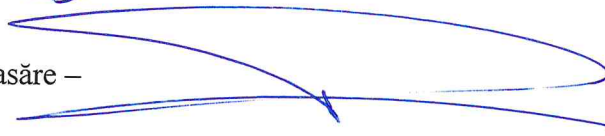
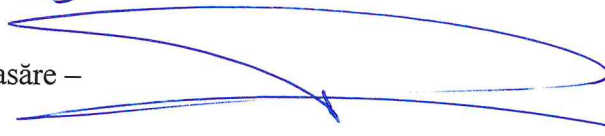
- invitația nr. 1327/04.02.2025, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată directorului Grădiniței Electromagnetica;
- invitația nr. 1328/04.02.2025, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;

- invitația nr. 1329/04.02.2025, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată membrilor comisiei de negociere instituită prin H.C.L. Sector 5 nr. 195/2024,
- Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 1662/10.02.2025,
- oferta formulată de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 2340/25.02.2025.



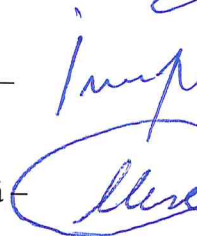
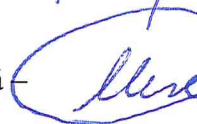



Prezentul raport va fi înaintat Consiliului Local al Sectorului 5 pentru a fi dezbătut și aprobat în plen.

Drept care am încheiat prezentul raport, conținând 4 file și anexele menționate mai sus, conținând 20 de file, în patru exemplare, dintre care unu la secretariatul comisiei, trei la Serviciul Evidență Acte Administrative, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, și unu la S.C. Electromagnetica S.A., astăzi, 18.03.2025.

S.C. Electromagnetica S.A.:

- o domnul Ovidiu Rinea – 
- o domnul Florin Cocoș – 
- o domnul Cristian Pasăre – 

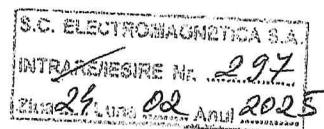
Comisia conf. H.C.L. Sector 5 nr. 195/19.12.2024:

- o doamna Mihaela Gorneanu – 
- o domnul Nicolae Bogdan Frîncu – 
- o domnul Florin Melciu – 
- o domnul Mihai Boțoagă – 
- o doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – 
- o doamna Andreea Irina Deacu – 
- o doamna Mariana Cristina Vlășceanu – 

*Impotriva datoută
pretului justificat.*



ADRESA



Ref.: Termeni contractuali inchiriere spatii Gradinita Electromagnetica

In atentie Serviciului Administrare a Unitatilor de Invatamant, Sector 5
Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, Bucuresti
Doamnei Director Executiv Andreea Catalina Oprea
Doamnei Inspector Denisa-Georgiana Balaet

Subscrisa **Electromagnetica SA** cu sediul principal în Bucuresti, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, România, avand codul unic de înregistrare 414118, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, reprezentată prin Director General Daniela Cucu, în calitate de Proprietar, in conformitate cu cele discutate in cadrul sedintei din data de 10.02.2025, între reprezentantii Electromagnetica SA si membrii comisiei constituite in temeiul Hotararii 195/19.12.2024 a Consiliului Local al Sectorului 5, pentru asigurarea functionalitatii Gradinitei Electromagnetica in imobilele C36, C38, C38A (partial) & C49, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, spatii aflate in proprietatea Electromagnetica SA, va transmitem atasat prezentei, draftul contractului de inchiriere cu urmatoorii termeni de baza:

- Durata Contractului:
 - 64 luni in perioada 15.04.2025 – 31.08.2030
- Suprafetele Spatiilor Inchiriate:
 - corp 36B având suprafata de 400,70 m²,
 - corp 38 și corp 38A (parțial) având suprafata totală de 1.054 m²,
 - corp 49 având suprafata de 13,70 m²,
 - teren în suprafata totală de 600 m²,
 - 4 locuri de parcare in incinta.
- Chiria lunara:
 - pentru spatiile inchiriate in suprafata totala de 1.468,40m² - 10€/m²/luna, respectiv 14.684€/luna + tva,
 - pentru terenul inchiriat in suprafata totala de 600m² - 1,5€/m²/luna, respectiv 900€/luna + tva,
 - pentru locurile de parcare, Proprietarul transfera Chiriasului un drept de folosinta cu titlu gratuit pe intreaga durata a Contractului.

Pentru fiecare din lunile Ianuarie ale anilor de contract 2026, 2028 si 2030, Proprietarul acorda Chiriasului o scutire de la plata Chiriei.
- Costul Taxei de Servicii:
 - taxa servicii si intretinere spatii comune: 3,7€ + tva / m² / luna calendaristica.
- Costul Utilitatilor:
 - Cheltuielile cu Utilitatile aferente Spatiilor Inchiriate, furnizate de Electromagnetica SA, constituie cheltuieli lunare suplimentare aferente utilizării Spatiilor și vor fi achitate de catre Chiriaș:
 - energie electrica, conform consum înregistrat de contori individuali, la prețul stabilit de furnizor,
 - apă și canalizare, conform consum înregistrat de contori individuali, la prețul stabilit de furnizor,
 - energie termica, conform consum înregistrat de contori individuali, la prețul stabilit de furnizor.

Restul termenilor se regasesc in draftul de Contract atasat, bineinteles ca pentru orice detalii / neclaritati sau informatii suplimentare, va stam oricand la dispozitie.

Director General
Daniela CUSUL



D.D.E.P.
Ovidiu Rinea

CONTRACT

Nr. de înregistrare la S.C. Electromagnetica S.A.: _____/_____.2025
Nr. de înregistrare la Grădinița Electromagnetica: _____/_____.2025

Între:

ELECTROMAGNETICA S.A. cu sediul social în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, având cont virament _____, deschis la _____, reprezentată prin - _____, în calitate de **PROPRIETAR**

și

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA cu sediul social în Calea Rahovei nr. 266, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____ având cont virament _____ deschis la _____, reprezentată legal/convențional prin Director _____, în calitate de **CHIRIAȘ**,

Grădinița Electromagnetica cu sediul în Calea Rahovei, nr. 266 - 268, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, reprezentată prin _____ - Director, _____ - Administrator financiar și _____ - Administrator de patrimoniu, în calitate de **CHIRIAȘ**,

au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul transferă Chiriașului un drept de folosință asupra spațiilor și terenurilor situate în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, pentru desfășurarea activității Grădiniței Electromagnetice, după cum urmează:

- corp 36B având suprafață de 400,70 mp;
- corp 49 având suprafața de 13,70 mp;
- corp 38 și corp 38A (parțial) având suprafața totală de 1.054 mp;
- teren în suprafață totală de 600 mp.

De asemenea, Proprietarul transferă Chiriașului un drept de folosință gratuită asupra a **4 (patru) Locuri de Parcare** în incintă.

1.2. Spațiile sunt evidențiate în **Anexa nr. 1** la prezentul Contract.

1.3. Predarea / Primirea spațiilor închiriate se face pe bază de proces-verbal semnat de ambele Părți – **Anexa nr. 2**. În procesul-verbal de predare / primire se va menționa starea în care se predă Spațiul, bunurile care se predau spre utilizare împreună cu Spațiul și starea acestora. În cazul în care, pentru orice alte motive decât un eveniment de forță majoră, Chiriașul nu participă și/sau nu acceptă Spațiul la data menționată sau refuză să accepte Spațiul pentru orice motiv altul decât culpa Proprietarului, Spațiul va fi considerat ca neavând defecte și fiind conform cu toți termenii și condițiile prezentului Contract, considerându-se că nu au fost formulate obiecțiuni de către Chiriaș.

1.4. Traseul de Acces pentru intrare/ieșire personal și vizitatori cu stabilirea ușii și a liftului de persoane este prevăzut în **Anexa nr. 3** la prezentul Contract.

1.5. Traseul de Acces pentru intrare/ieșire, precum și locul de încărcare/descărcare a materiilor prime și produselor finite cu nominalizarea porții de acces și a liftului care îi deservește este prevăzut în **Anexa nr. 4** la prezentul Contract.

1.6. Planul de Evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 5** la prezentul Contract.

1.7. Condițiile de Mediu care trebuie respectate, sunt prevăzute în **Anexa nr. 6** la prezentul Contract.

1.8. Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale - **Anexa nr. 7**.

1.9. Sistemul de control acces pietonal și auto se va face cu respectarea Regulamentului de Ordine Interioară al Electromagnetica.

1.10. Asigurare – **Anexa nr. 8**.

1.11. Componentă Taxă de Servicii și Întreținere Spații – **Anexa nr. 9**

Anexele de la 1 la 9 fac parte integrantă din prezentul Contract.

2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Contractul se încheie pe o durată de **64 de luni**, valabil începând cu data de **15.04.2025** și până la data de **31.08.2030** și nu poate înceta prin voința Chiriașului înainte de împlinirea termenului contractual.

3. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru Spațiile Închiriate, în suprafață totală de **1.468,4 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **10 Euro/mp**, însumând **14.684 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru terenul în suprafață totală de **600 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **1,5 Euro/mp**, însumând **900 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor **2026, 2028 și 2030** de Contract, Proprietarul acordă Chiriașului o scutire de la plata Chiriei, în cuantum de **15.584,00 Euro + TVA pentru fiecare din lunile aferente**.

Chiriașul va plăti suplimentar pentru întreaga suprafață închiriată o Taxă de Servicii și Întreținere Spații de **3,7 Euro / mp / lună calendaristică**, la care se adaugă TVA – respectiv **5.433,08 Euro / lună calendaristică**, sumă la care se adaugă TVA.

Suma totală a costurilor pentru Spațiul închiriat este de **21.017,08 Euro / lună**, la care se adaugă TVA, plus costul utilităților aferente, conform art. 3.2, conform consumurilor înregistrate de contoare de utilități.

Chiria se va factura în prima zi lucrătoare a 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 e-mail conform **art.13.2**. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului, însă neridicarea acestora fizic nu constituie motiv de neplată a facturii emise.

Factura Chiriei va fi achitată în termen de cel mult **10 (zece)** zile calendaristice de la data emiterii ei, prin ordin de plată în cont bancar. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 % / zi** calendaristică, din valoarea neachitată și dă dreptul Proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 20 (douăzeci) zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, Contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea Proprietarului aplicându-se implicit și prevederile **art. 2.2** alineatul 2, fără a exonera Chiriașul de plata datoriilor curente.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente Spațiului Închiriat, furnizate de Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă canal) constituie cheltuieli suplimentare aferente utilizării Spațiului și vor fi achitate de Chiriaș în baza facturii emise de Proprietar.

Utilitățile se vor factura în RON, în partea a doua a lunii calendaristice, pentru luna anterioară (curs BNR).

Facturile emise Chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin **e-mail / corespondență electronică conform art.13.2.** Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului, însă neridicarea acestora fizice nu constituie motiv de neplată a facturilor emise.

Factura pentru furnizarea utilităților va fi achitată în termen de **10 (zece)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 % / zi** calendaristică, din valoarea neachitată și dă dreptul Proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 20 (douăzeci) zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nicio notificare prealabilă din partea proprietarului aplicându-se implicit și prevederile **art. 2.2** alineatul 2, fără a exonera Chiriașul 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 (contravaloare utilități) vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații, modificări de circumstanțe, fără act adițional cu o notificare prealabilă facturării, comunicată chiriașului cu 30 (treizeci) zile înainte de aplicarea modificării.

Prin „**modificarea de circumstanțe**” se înțelege:

- apariția unor evenimente sau circumstanțe excepționale (care includ, fără a se limita la modificări survenite pe piața energiei electrice și/sau a gazelor naturale, la evenimente de natură economică, tehnică, de reglementare sau juridică) cu efecte economice sau juridice asupra relației dintre proprietar și chiriaș;
- intrarea în vigoare a unor legi/reglementări, precum și modificarea / abrogarea celor existente, ulterior încheierii prezentului contract;
- modificarea tarifelor reglementate referitoare la energie (transport, distribuție, servicii de sistem, administrare piață, accize, cota certificate verzi, contribuție cogenerare, costuri echilibrare, costuri de furnizare, taxe, impozite etc.) sau gaz, apă, canal, salubritate, combustibil centrală termică;
- modificări semnificative ale pieței engross de energie electrică, determinate de evenimente care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului (cum ar fi, dar fara a se limita la: pandemii, secete prelungite, ieșirea din funcțiune pe durată îndelungată a unor capacități importante de producție, creșterea prețului petrolului, gazelor, creșterea certificatelor de carbon etc.), precum și cele apărute în alimentarea cu gaz, apă, canal, salubritate.

Energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de E-Distribuție Muntenia și de rețeaua internă Electromagnetica cu respectarea următoarelor prevederi:

1. “În cazul în care utilizatorul (chiriașul) deține echipamente sau instalații la care întreruperea energiei electrice poate conduce la efecte economice și/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugeri de utilaje, accidente cu victime umane, poluarea mediului), **chiriașul** are obligația ca, prin soluții proprii, tehnologice și/sau energetice să asigure evitarea unor astfel de evenimente în cazurile în care se întrerupe furnizarea energiei electrice.”
2. “În situația în care, din cauza specificului activităților desfășurate, întreruperea alimentării cu energie electrică îi poate provoca utilizatorului pagube materiale importante și acesta consideră că este necesară o siguranță în alimentare mai mare decât cea oferită de operatorul de rețea, responsabilitatea pentru luarea măsurilor necesare evitării acestor pagube, inclusiv pentru analiza și stabilirea oportunității de a se dota cu surse proprii de energie electrică, revine utilizatorului (**chiriașului**).”
3. În cazul nerespectării prevederilor (1) și (2), utilizatorului (chiriașului) îi revine răspunderea pentru pagubele produse din acest motiv propriei unități sau altor utilizatori ai rețelelor electrice.

Regularizarea costurilor

a) **Proprietarul** va recalcula **taxa de servicii** în fiecare an contabil al perioadei (perioadă cuprinsă între 01 ianuarie până la 31 decembrie), iar dacă numai o parte a unui an contabil este cuprins în perioadă, atunci **taxa de servicii** aferente celui an parțial se va calcula prin împărțirea la un număr de 365 sau 366 zile (după cum este cazul) și după aceea înmulțit cu numărul de zile al respectivului an parțial.

b) Calculația **taxa de servicii** va fi accesibilă fiecărui **Chiriaș**, la solicitarea scrisă a acestuia.

c) Pe baza calculării anuale a **taxei de servicii** efectuate de către **Proprietar**, în cazul în care există o balanță pozitivă, **Chiriașul** va plăti diferența dintre **taxa de servicii** achitată și cea calculată. Această diferență va fi platită de către **Chiriaș** în termen de 10 zile de la data emiterii de către **Proprietar** a facturii.

d) În cazul în care Contractul încetează indiferent din ce motiv (expirare, denunțare, reziliere, acordul Partilor), în cursul anului calendaristic, Partile stabilesc că regularizarea privind **taxa de servicii** aferentă acestei perioade nu se va efectua. e) Orice majorare a taxelor publice și/sau a cheltuielilor operaționale va fi inclusă automat în **taxa de servicii**. **Proprietarul** are dreptul de a include orice majorare a taxelor sau cheltuielilor operaționale în **taxa de servicii** din momentul aplicării lor.

f) **Proprietarul** este îndreptăţit să aleagă un alt mod de calcul al **taxei de servicii** decât cel calculat pe baza metrilor pătraţi aferenţi suprafeţei Spaţiului închiriat, în urma unei estimări corecte, atunci când constată discrepanţe vădite între modul de utilizare a părţilor şi suprafeţelor comune de către **Chiriaşi** sau clienţii acestora. În acest caz, noul cuantum al **taxei de servicii** astfel calculat va trebui achitat de către **Chiriaş** începând cu luna următoare celei în care **Proprietarul** îl va notifica de noul mod de calculaţie al **taxei de servicii**.

g) În oricare din situaţiile descrise mai sus, dacă la momentul regularizării se constată o diferenţă dintre **taxa de servicii** plătită şi **taxa de servicii** calculată în favoarea **Chiriaşului**, atunci **Proprietarul** va emite o factură de regularizare pentru suma în cauză.

3.2.1. Chiriaşul are obligaţia transmiterii lunare a indexului de energie electrică, în perioada 1-5 a fiecărei luni calendaristice cu specificaţiile: denumire entitate / societate, corp clădire, etaj şi număr cameră închiriată, la adresa contori@electromagnetica.ro.

3.3. Plata Chiriei şi a tuturor cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr. _____ deschis la _____ sau _____ deschis la _____.

3.4. În cazul în care **Chiriaşul** întârzie la plată mai mult de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la emiterea facturii, **Proprietarul** are dreptul de a denunţa unilateral Contractul şi de a solicita **Chiriaşului** eliberarea necondiţionată a Spaţiului în termen de maximum 5 (cinci) zile lucratoare.

3.5. În cazul în care **Chiriaşul** nu evacuează Spaţiul în termenul menţionat la **art.3.4.**, nu se prezintă la solicitarea **Proprietarului** în vederea eliberării / predării Spaţiului, **Proprietarul** are dreptul de a inspecta Spaţiul, de a inventaria bunurile aflate în Spaţiul respectiv şi de a depozita bunurile într-un spaţiu propriu, actul unilateral întocmit în acest sens fiind opozabil **Chiriaşului**, care fie nu s-a prezentat, fie refuză să semneze Procesul-verbal de predare primire a Spaţiului. Totodată, **Proprietarul** are drept de retenţie asupra bunurilor până la plata integrală a datoriilor **Chiriaşului**.

În acest caz, **Chiriaşul** are obligaţia de a plăti taxa de depozitare, reprezentând dublul Chiriei lunare stabilite la art. 3.1., respectiv 8.014 Euro / lună la care se adaugă TVA (pentru corpul 36B), 274 Euro / lună la care se adaugă TVA (pentru corpul 49), 21.080 Euro / lună la care se adaugă TVA (pentru corpurile 38 şi 38A), calculată de la data începerii depozitării şi până la data ridicării bunurilor de către **Chiriaş**, respectiv până la împlinirea termenului de 30 (treizeci) zile stabilit ca termen maxim pentru depozitare bunuri.

Inventarierea, realizată conform Procesului-vVerbal întocmit în acest sens, va fi depusă la dosarul **Chiriaşului**, aflat la D.D.E.P.

În cazul în care **Chiriaşul** nu ridică bunurile în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data întocmirii Procesului-verbal de inventariere, **Proprietarul** are dreptul de a casa / valorifica/ distruge aceste bunuri, **Proprietarul** fiind exonerat de orice răspundere cu privire la aceste bunuri imobile şi/sau înscrisuri aflate în Spaţiu.

În cazul în care bunul neevacuat îl reprezintă un autoturism, **Proprietarul** are dreptul de a muta bunul mobil în spaţiul public, fiind exonerat de orice răspundere în cazul în care aceasta este zgâriat, avariata, furat, ridicat de autorităţi etc.

3.6. **Chiriaşul** recunoaşte dreptul **Proprietarului** de a intra în Spaţiu, în cazul în care fie nu evacuează în termenul menţionat mai sus, fie nu se prezintă la data stabilită pentru predarea Spaţiului, fie se prezintă însă refuză să semneze Procesul-verbal de predare / primire.

3.7. La expirarea termenului sau la împlinirea termenului de preaviz, obligaţia de restituire a bunului dat în folosinţă devine exigibilă, iar Contractul constituie, conform prevederii **art. 1816 alin. 3 Cod Civil**, titlu executoriu, cu privire la aceasta obligaţie.

3.8. **Chiriaşul** renunţă la notificarea prevăzută de **art. 1038 Cod Procedură Civilă**, recunoscând dreptul **Proprietarului** de a recurge la procedura prevăzută de **art. 1040** şi următoarele din **Cod Procedură Civilă**.

3.9. **Chiriaşul** recunoaşte dreptul **Proprietarului** de a intra în Spaţiu şi de a inventaria şi depozita bunurile aflate în Spaţiu, respectiv acesta operaţiune a **Proprietarului** datorată neîndeplinirii propriilor obligaţii de către **Chiriaş** intră sub latura civilă şi nicidecum sub latura penală, **Chiriaşul** neavând drept de a formula acţiuni în acest sens cu rea-credinţă.

4. SERVICII

4.1. **Proprietarul** va asigura pe cheltuiala sa instalaţia de iluminat în limita a **200 luchi**, precum şi 2 prize duble la fiecare **25 mp** suprafaţă închiriată, în limita unei puteri instalate de maximum **7KW**. În situaţia în care **Chiriaşul** doreşte o altă dotare a instalaţiei electrice, aceasta poate fi realizată numai de către **Proprietar** pe cheltuiala **Chiriaşului**. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică, se va / vor instala pe cheltuiala **Proprietarului** contor / contoare de măsură.

4.2. Înaintea închirierii Spaţiului, **Chiriaşul** va prezenta **Proprietarului** scopul pentru care doreşte să-l închirieze şi împreună vor stabili dacă activitatea ce urmează să se desfăşoare în Spaţiul închiriat are impact asupra mediului şi măsurile ce se pot lua pentru a respecta normativele şi legislaţia în vigoare pentru protecţia mediului.

4.3. Toate avizele (mediu, PSI, sanitare etc.) revin în sarcina **Chiriaşului**. În cazul în care acestea nu vor fi obţinute sau **Chiriaşul** îşi desfăşoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea şi răspunderea legală revin exclusiv **Chiriaşului**.

4.4. Măsurile şi planurile de evacuare în caz de calamitate sau incendiu se stabilesc împreună cu **Proprietarul**.

4.5. Instalarea de echipamente voce / date se va face pe bază de cerere, direct către operatorii aferenţi, cu plata cheltuielilor aferente de către **Chiriaş** (instalare post, întreţinere reţea, service, cost aparat etc.). Sunt prezenţi cu reţele active în toate spaţiile de închiriat următorii operatori: Digi, Vodafone, GTS Telecom, Orange s.a.

Chiriaşul poate apela la aceştia sau la alt operator, cu precizarea că oricare va fi alegerea, pozarea cablurilor de reţea se va face prin traseele specifice realizate de **Proprietar** şi puse gratuit la dispoziţia **chiriaşilor**. Soluţia de cablare va fi obligatoriu avizată / aprobată de către **Proprietar**, respectiv pot fi contactaţi reprezentanţii **Proprietarului** prin solicitări trimise către administrativ@electromagnetica.ro.

5. FOLOSIREA SPAŢIULUI, REPARTIZARE ŞI SUBÎNCHIRIERE
5.1. **Chiriaşul** va folosi spaţiul doar pentru scopuri care au legătură cu obiectul său de activitate şi administrarea acestor activităţi, respectiv pentru: unitate de învăţământ preşcolar, de stat, cu program prelungit, cod CAEN 5629 – Alte servicii de alimentaţie n.c.a, cod CAEN 8510 – Învăţământ preşcolar, cod CAEN – 8891 – Activităţi de îngrijire zilnică pentru copii. **Chiriaşul** se obligă să folosească bunul închiriat conform destinaţiei sale, să nu tulbure liniştea proprietăţilor vecine prin folosinţa sa. Schimbarea obiectului

de activitate declarat la încheierea prezentului contract se va face cu notificarea prealabilă făcută Proprietarului, cu minimum 10 zile lucrătoare înainte de schimbare. Depozitarea bunurilor în Spațiul închiriat se va face obligatoriu pe europaleți / rafturi de marfă.

5.2. Chiriașul va desfășura în Spațiul închiriat numai activități care nu contravin legilor și normativelor 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 protecția contra incendiilor și va lua măsuri pentru stingerea rapidă și eficientă a incendiilor, inclusiv instructajul personalului propriu, în conformitate cu legislația și normativele în vigoare, pentru prevenirea și stingerea 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, căi acces, holuri, grupuri sociale. Fumatul este permis numai în locuri special amenajate de către 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 structura Spațiului 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.) din incinta Spațiului închiriat. În caz contrar, va fi responsabil de plata daunelor pentru avariile produse / rezultate în urma unor defecțiuni.

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. Deșeurile, reziduurile, scurgerile și depunerile de praf sau de pulberi combustibile, precum și ambalajele, utilizate ori rezultate din procesul tehnologic se îndepărtează ritmic prin metode și mijloace adecvate, obligatoriu la terminarea fiecărui schimb de lucru.

5.12. Chiriașul va permite, cu minimum 60 zile calendaristice 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.

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

5.14. Chiriașul declară că are cunoștințele necesare înțelegerii clauzelor aferente indexării prețurilor utilităților ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații, modificări de circumstanțe, eventuale creșteri salariale impuse prin modificarea legislației, precum și a dreptului de retenție prevăzut la **art 3.5**.

5.15. Chiriașul declară că a luat la cunoștință de puterea instalată de curent electric și se obligă să nu supraîncarce instalația sub sancțiunea acoperirii prejudiciului produs.

Proprietarul are obligația de a efectua reparațiile uzuale aferente Spațiului închiriat, necesare, ca urmare a deteriorării rezultate din exploatarea Spațiului și a desfașurării activității Chiriașului (ex. și nu numai: zugrăveli, înlocuire corpuri iluminat, prize etc.).

5.16. Chiriașul are obligația de a nu îngradi și/sau limita accesul Proprietarului și/sau al celorlalți chiriași sau al terților aflați sub diverse motive în trecere în/la Spațiile Comune.

5.17. Proprietarul este exonerat de orice responsabilitate cu privire la:

- a) alimentarea discontinuă cu apă, curent electric, aer condiționat și a altor utilități nerezultate din fapta proprie;
- b) furt sau altă acțiune dăunătoare a unui terț împotriva Chiriașului;
- c) evenimente de forță majoră.

5.18. Subînchirierea spațiului se va face numai cu acordul scris în prealabil al Proprietarului, în aceleași condiții.

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 afacerilor sale, fără a afecta structura clădirii de care aparține Spațiul, pe baza schiței / proiectului avizat și de Proprietar. Obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare modificărilor aferente revin în sarcina Chiriașului.

6.2. Toate mijloacele fixe, instalațiile, echipamentele și alte utilaje aduse de Chiriaș, necesare desfășurării activității acestuia, vor rămâne în proprietatea Chiriașului. Îmbunătățirile pe care Chiriașul nu le îndepărtează înainte de încheierea perioadei de închiriere vor rămâne în proprietatea Proprietarului, fără ca acesta 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. Nicio Parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de eșecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor aferente acestui 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, e-mail, fără întârziere, trimițând apoi scrisoare în termen de 5 zile calendaristice, 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, numai cu aprobarea Consiliului Local al Sectorului 5.

Dacă asemenea evenimente imprevizibile împiedică realizarea acestui Contract pe o perioadă mai lungă de 6 (șase) luni, Părțile vor decide de comun acord dacă Contractul se va încheia și în ce condiții poate fi încheiat 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 eșuată de îndată ce oricare din Părți va informa în scris Partea cealaltă despre acest fapt.

9.2. În caz de eșuare 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 judecătorie, 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 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii somației scrise a Proprietarului, fără a se înlătura executarea obligațiilor contractuale scadente și angajarea contractuală.

10.2. De drept, Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar, pentru neplata chiriei în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii de plată a chiriei/utilităților.

10.3. Chiriașul poate denunța Contractul în cazul în care Proprietarul nu își respectă obligațiile asumate prin prezentul Contract, cu notificare prealabilă făcută de acesta în termen de 60 de zile calendaristice, înaintea rezilierii Contractului.

10.4. Proprietarul poate solicita încetarea Contractului, cu o notificare prealabilă de 60 zile calendaristice, fără obligația de a achita daune sau interese.

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 și al Consiliului Local al Sectorului 5.

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 scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și confirmării comunicării (e-mail ș.a.).

13.2. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Proprietarul: **ELECTROMAGNETICA S.A.**

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

Telefon: 021 404 21 50

În atenția: Departamentul Dezvoltare Exploatare Proprietăți

e-mail: rentals@electromagnetica.ro , administrativ@electromagnetica.ro

Chiriașul: **GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA**

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

Telefon: 021.423.21.10

În atenția: Director - _____

e-mail: gradielectromagnetica@yahoo.com

13.3. Fiecare Parte se obligă să comunice, în scris, în termen de cel mult **5 (cinci) zile lucrătoare** celeilalte Părți orice modificare intervenită în adresa indicată mai sus sau comunicată ulterior.

14. ALTE CLAUCZE

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.

14.2. În regim de limitări și restricții, atunci când este deficit de putere și/sau de energie în Sistemul Energetic Național, în urma unor acțiuni / decizii ale OD-Operatorului de Distribuție (e-Distribuție Muntenia) sau OT-Operatorului de Transport (Transelectrica, Rețele Electrice etc.) energia electrică se poate limita/întrerupe. Proprietarul nu va răspunde în niciun fel de acțiunile OD sau OT.

În situația semnalată mai sus, limitarea/întreruperea energiei electrice va fi făcută cu înștiințare prealabilă către Chiriaș în măsura în care aceasta comunicare va fi făcută de către OD/OT către Proprietar. "

15. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

15.1 Părțile se obligă să 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, _____, 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:

CHIRIAȘ:

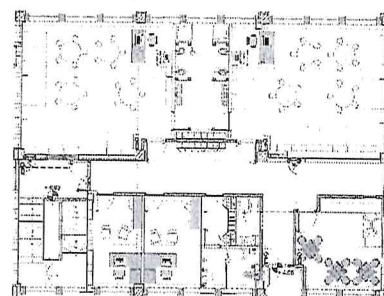
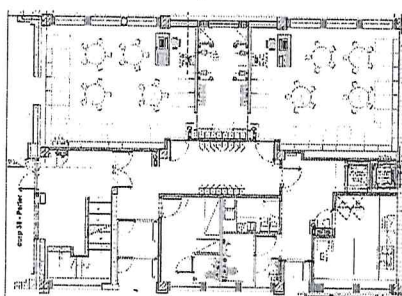
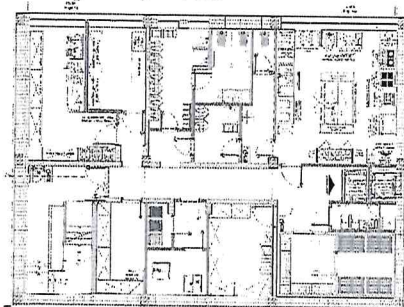
ELECTROMAGNETICA SA

Anexa Nr. 1 la Contract

Spatiu inchiriat de
GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA
in Corp 38A, parter

in Corp 38A, subsol

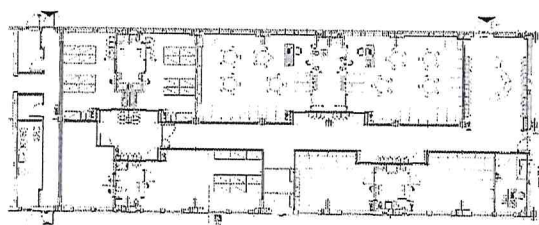
in Corp 38A, et.1



in Corp 38, parter

in Corp 36B, subsol

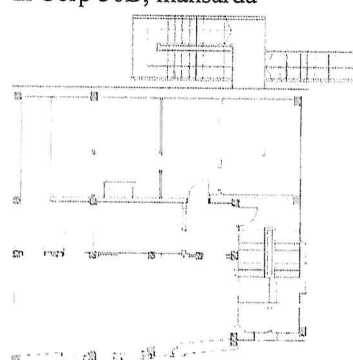
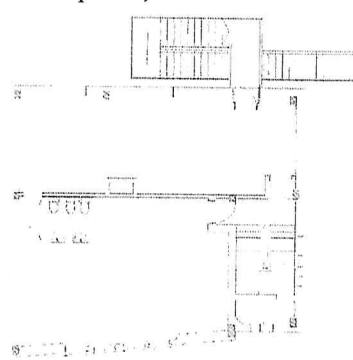
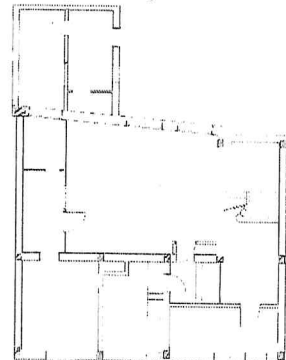
in Corp 36B, demisol



in Corp 36B, parter

in Corp 36B, et. 1

in Corp 36B, mansarda



ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 2 la Contract

PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spatiului situat in Corp, Etaj, cam, având suprafața de mp

Starea în care se predă și se preia:

Pereți / pardoseli / tavan:

Uși / ferestre / jaluzele:

Instalație electrică (prize, întrerupătoare, iluminat cu tub fluorescent/lampa modulară cu LED ARIES/ALCOR, tablou electric, contor):

Instalație termică:

Climatizare:

Instalație sanitară:

Cartele acces auto:

Cartele acces persoane:

Operator internet:

Observații:

Prezentul Proces Verbal a fost întocmit în data de, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

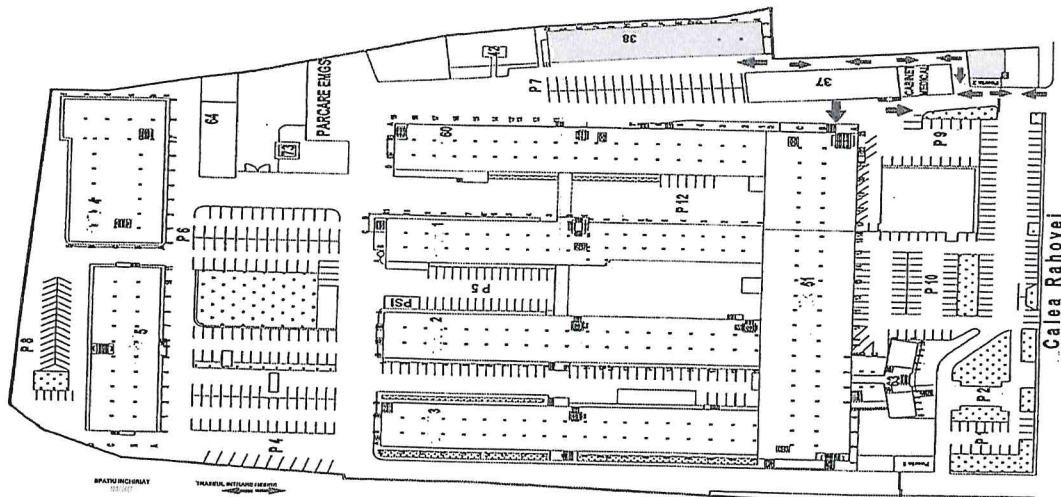
Am predat,
ELECTROMAGNETICA S.A.

Am primit,
GRADINIȚA ELECTROMAGNETICA

ELECTROMAGNETICA S.A.

ANEXA NR. 3 la Contract

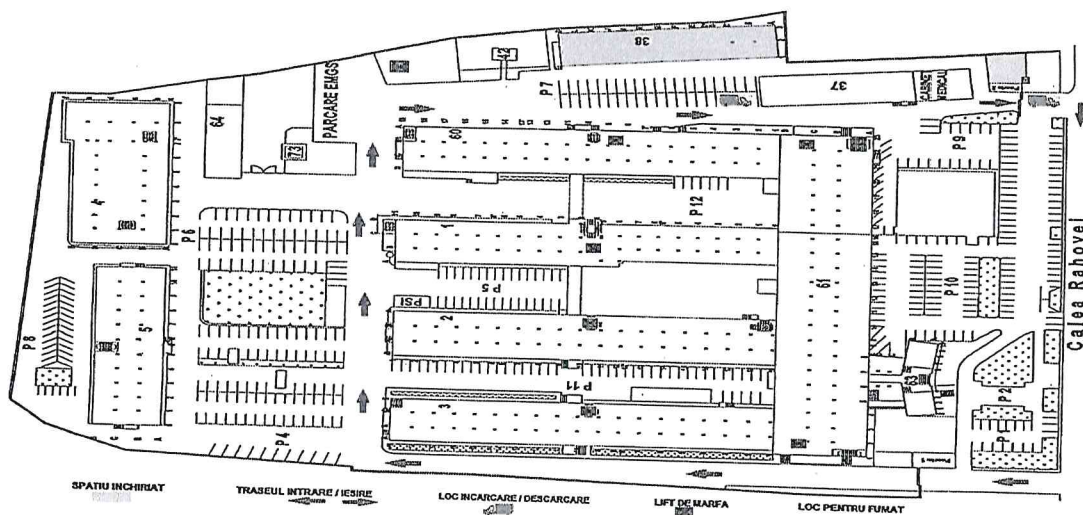
Traseul de intrare/iesire personal
al GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA



ELECTROMAGNETICA S.A.

ANEXA NR. 4 la Contract

Traseul de intrare/iesire masini
Precum si locul de incarcare/descarcare
Pentru **GRADINITA ELECTROMAGNETICA**



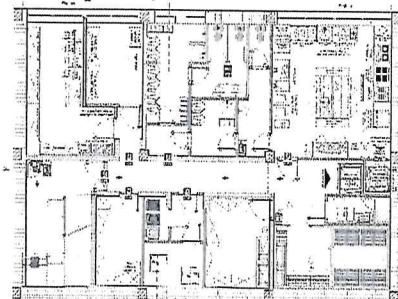
ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa Nr. 5 la Contract

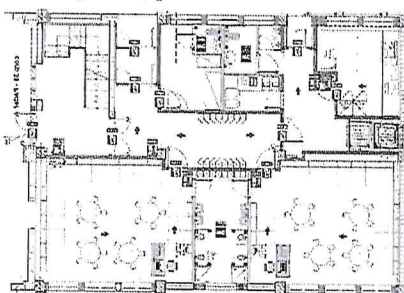
Plan evacuare persoane/bunuri pentru

GRADINITA ELECTROMAGNETICA

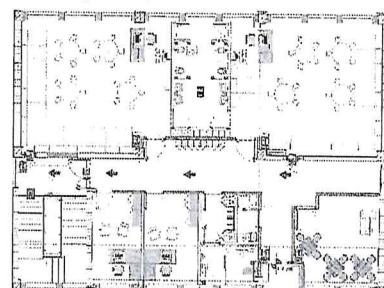
din Corp 38A, subsol



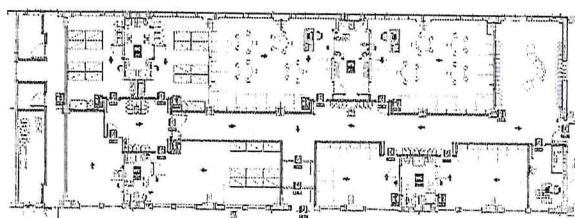
din Corp 38A, parter



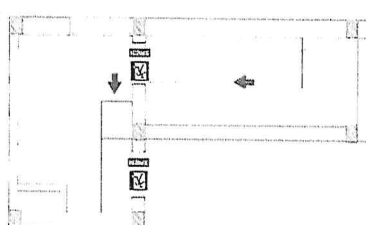
din Corp 38A, et. 1



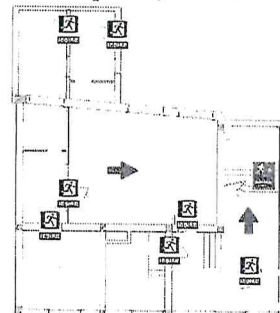
din Corp 38, parter



din Corp 36B, subsol



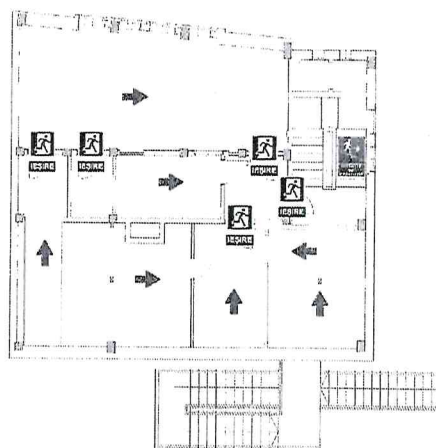
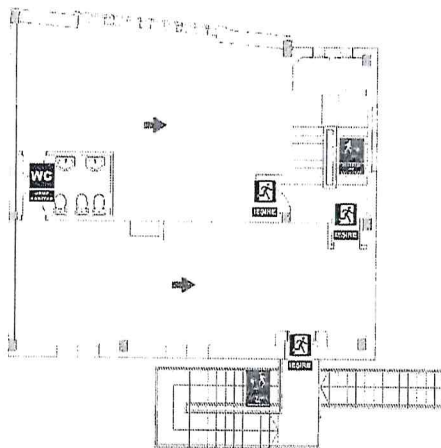
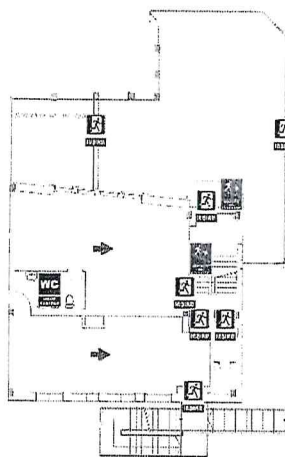
din Corp 36B, demisol



din Corp 36B, parter

din Corp 36B, et. 1

din Corp 36B, mansarda



LEGENDA:



ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 6 la Contract

CONDIȚII DE MEDIU

1. Chiriașul are obligația de a cunoaște și de a respecta prevederile legale specifice:

- OUG 195 /2005 privind protecția mediului
- Legea 265 /2006 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.

2. 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.

3. Chiriașul are obligația de a gestiona pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.

4. 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 deșeurile menajere a altor tipuri de deșeurile (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeurile electrice și electronice, deșeurile de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeurile 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.

5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipiente etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase. Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibil, vopsele, diluanți etc).

6. 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 combustibil, mirosuri ș.a.).

7. Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidente 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.

8. 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 recipiente 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. recipiente cu combustibili, lubrefianți sau deșeurile de materiale absorbante.

9. 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.

10. 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.

ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Anexa nr. 7 la Contract

PROTOCOL

privind obligațiile și răspunderile reciproce

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

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

1. Obligatiile 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 a 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 salariații 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-l 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 Părți. 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 muncă 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. Acelorași 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.

ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Anexa nr. 8 la Contract

ASIGURARE

1. **Asigurarea Chiriașului** Polițele de asigurare. Odată cu preluarea spațiului Chiriașul are opțiunea, la propria discreție, de a încheia o poliță de asigurare pentru bunurile sale aflate în Spațiul închiriat. Chiriașul poate decide dacă dorește să asigure aceste bunuri sau să își asume riscul aferent.

2. **Accidente** În cazul unui incendiu sau al unui alt accident în Spațiul în Locație, Chiriașul va aduce faptul respectiv imediat la cunoștința Proprietarului, iar Proprietarul, în cazul în care nu se specifică altfel în cadrul prezentului contract, va demara și va proceda la executarea reparațiilor necesare. Dacă Spațiul în Locație va fi parțial distrus de foc sau de un alt accident, în așa fel încât acesta să fie de nefolosit conform destinației sale la data incidentului, valoarea Chiriei va fi redusă proporțional cu suprafața ce nu poate fi utilizată până când aceasta va putea fi din nou utilizată la decizia Proprietarului;

Cu toate acestea, valoarea Chiriei nu va fi micșorată în cazul în care incendiul sau orice alt accident va fi avut loc au fost rezultatul unui act intenționat sau al unei neglijențe a Chiriașului sau a unui angajat, agent, reprezentant, invitat sau oaspete al acestuia.

În cazul în care distrugerile produse (a) vor avea ca rezultat transformarea Spațiului Închiriat într-unul în întregime sau în cea mai mare parte de nefolosit pentru o durată de timp estimată de către un contractor responsabil ales de către Proprietar a fi de 2 (două) luni sau mai mare sau (b) vor avea ca rezultat deteriorarea sau distrugerea totală sau substanțială a

Proprietății, Proprietarul poate alege să nu mai reconstruiască Spațiul, caz în care Chiria datorată până la data deteriorării sau distrugerii va fi achitată de către Chiriaș, fapt pentru care prezentul Contract va înceta Proprietarul va transmite Chiriașului o notificare scrisă conținând deciziile, estimările și opțiunile sale, în termen de 60 de zile de la producerea deteriorărilor sau distrugerilor respective. Încetarea în condițiile prezentului articol prin denunțare se poate realiza inclusiv de către Chiriaș. În cazul în care din culpa sa, Chiriașul aduce prejudicii imobilului în care se află spațiul în locație, Chiriașul este obligat să suporte toate cheltuielile de remediere a spațiului avariat precum și lipsa de folosință, tarifele pentru utilități și servicii aferente acestuia, până la data la care acesta este adus la starea inițială și va putea fi reutilizat conform destinației. În cazul apariției vreunui eveniment asigurat sau neasigurat descris la Articolul de mai sus, Chiriașul se obligă în mod expres să acționeze conform următoarei proceduri:

- (a) să notifice Proprietarul în legătură cu producerea unui eveniment asigurat;
- (b) să ia toate măsurile necesare pentru a diminua efectele evenimentului cauzator de prejudicii;
- (c) să solicite valoarea pagubelor produse de la asiguratorul cu care a încheiat poliță de asigurare;
- (d) dacă prejudiciile create sunt mai mari decât suma acordată Chiriașului de către asigurator cu titlu de despăgubire, Chiriașul va achita Proprietarului diferența, în termen de 30 de zile calendaristice de la data solicitării acestuia în acest sens;
- (e) să nu sisteze plata primelor de asigurare către asigurator.

3. Asigurarea Proprietarului Proprietarul va trebui ca pe toată Durata contractului să încheie o poliță de asigurare pentru imobilele în care se află spațiul în locație, încheiată anual cu o companie de asigurări renumită. Proprietarul își asumă răspunderea de a achita la timp primele de asigurare și de a se ocupa ca polițele de asigurare să fie reînnoite și pe deplin valabile pe tot parcursul Duratei contractului și dacă este cazul, și în timpul reînnoirii acestuia.

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Anexa nr. 9 la Contract

TAXĂ DE SERVICII ȘI ÎNTREȚINERE SPAȚII

Taxa de servicii aferentă spațiilor comune este suma tuturor costurilor aferente Spațiilor Comune ale Proprietății, reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către Proprietar sau de către persoanele și furnizorii de prestări de servicii, materiale și echipamente, desemnați de acesta, în beneficiul Chiriașului / Chiriașilor, în legătură cu administrarea, operarea, întreținerea, reparația, înlocuirea, îmbunătățirea stării și a funcționalității tuturor Spațiilor Comune (interior și exterior) și pentru orice alte cheltuieli directe sau indirecte suportate de către Proprietar în legătură cu Proprietatea, care includ, fără a se limita la partea ce revine Chiriașilor din totalul cheltuielilor, costurilor și comisioanelor suportate de către Proprietar pentru:

- proiectarea, execuția și toate măsurile tehnice și administrative privind inspecția, dotarea, operarea, administrarea, managementul, reparațiile, întreținerea, înlocuirea, refacerea, extinderea, completarea, curățenia / igienizarea, planificarea și execuția mentenanței tehnice, controlul și supravegherea, siguranța / securitatea, asigurările, punerea la dispoziție și furnizarea utilităților în Spațiile Comune (toate cele menționate incluzând și, dar fără a se limita la acestea: materiale, personal / manoperă, curent electric, gaz, combustibili, apa, canalizare, gestionarea deșeurilor, sisteme și instalații de IT / telecomunicații, voce / date, curierat, consultanță, servicii publice etc.) legate de:

- toate sistemele, infrastructura și serviciile care deserveșc căile de acces persoane și vehicule (interior / exterior), infrastructura electrică, sisteme de iluminat, sisteme de control acces pentru persoane și vehicule (inclusiv funcționarea ușilor, rampelor, ascensoarelor, barierelor, a sistemelor de supraveghere și înregistrare video, carduri acces), serviciile și echipamentele de pază, protecție și intervenție în caz de urgență, întreținerea, înlocuirea și extinderea echipamentelor de securitate la incendiu, sisteme de aer condiționat, ventilație, încălzire / răcire, centrale termice și sisteme de distribuție agent termic, toaletare și întreținere spații verzi, îndepărtarea zăpezii și a gheții, sisteme de drenaj / pompare și scurgere ape pluviale și canalizare, prevenirea uzurii tuturor echipamentelor care deserveșc direct sau indirect Spațiile Comune ale Proprietății, bunul uz și funcționarea acestora, și care asigură conformitatea cu legislația și normativele în vigoare.

Taxa include costurile serviciilor datorate de Chiriaș, la care Proprietarul nu va adauga niciun adaos la facturile de utilități și/sau prestări servicii și materiale. Procentul achitat de către Chiriaș este pro-rata cu suprafața ocupată, conform contractelor de închiriere.

Proprietarul nu are obligația de ridicare a gunoierului / deșeurilor rezultate din activitățile Chiriașilor. Conform legislației în vigoare, această responsabilitate cade în sarcina Chiriașilor, care au obligația să încheie contracte separate pentru colectarea selectivă și ridicarea gunoierului / deșeurilor. De asemenea, au obligația să încheie separat și contracte pentru dezinsecție, deratizare și alte asemenea servicii (de ex. diverse asigurări, consultanță etc.), în conformitate cu specificul activității / activităților pe care o / le desfășoară în Spațiile închiriate.

Proprietarul nu garantează pentru niciun serviciu public sau media, acestea urmând a fi procurate de către Chiriași direct de la orice furnizor de servicii publice sau media, Proprietarul nefiind răspunzător de niciun fel de disfuncționalități ale serviciilor procurate direct de către Chiriași. Totodată, Proprietarul este exonerat de orice răspundere rezultată din disfuncționalitățile cauzate de furnizorii de servicii și utilități pentru Proprietate și care au contract cu Proprietarul (ex.: electricitate, apa, gaz, gunoi, canalizare etc). Proprietarul își rezervă dreptul de a opri, întrerupe sau reduce orice utilitate, servicii media sau de alt tip, pentru reparații, suplimentări, modificări, înlocuiri, decorări sau îmbunătățiri, ce sunt, în concepția Proprietarului, necesare, oportune sau în general benefice, până în momentul când respectivele reparații, modificări, înlocuiri sau îmbunătățiri sunt finalizate. Nicio astfel de întrerupere sau suspendare a serviciilor, sau exercitarea acestui drept al Proprietarului de a suspenda sau întrerupe serviciile, nu va da Chiriașilor dreptul la niciun fel de despăgubire, compensație și nici la reducerea sumelor datorate în baza Contractului, nu va scuti Chiriașul de niciuna din obligațiile sale în baza Contractului, și nici nu va impune Proprietarului sau reprezentanților acestuia niciun fel de răspundere.

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

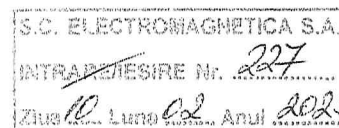


MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București
Tel.: 021.314.43.18, int. 1038, 1109

CIF: 50623501
E-mail: invatamant@sector5.ro



DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
Inchisat în data de 10 februarie 2025, ora 10.00, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 63, Sector 5, București	
REGISTRATURA	
Intrare/Iesire Nr.	1662
ZIUA	10 LUNA
02 2025	

Proces-verbal nr. 1

Inchisat în data de 10 februarie 2025, ora 10.00, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din
Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 63, Sector 5, București

Având în vedere:

- prevederile H.C.L. S5 nr. 195/19.12.2024, privind constituirea unei comisii care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268;
 - invitația nr. 1327/04.02.2025, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată directorului Grădiniței Electromagnetica;
 - invitația nr. 1328/04.02.2025, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;
 - invitația nr. 1329/04.02.2025, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată membrilor comisiei de negociere instituită prin H.C.L. S5 nr. 195/2024,
- membrii comisiei de negociere menționate mai sus s-au deplasat astăzi, 10.02.2025, ora 10.00, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din Calea Rahovei nr. 266-268, pentru a participa la o primă ședință de negociere a condițiilor comerciale și juridice de închiriere a construcțiilor C36, C49, C38 și C38 A (parțial), incluzând terenurile exterioare aferente acestora, aflate în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A. și în care își desfășoară activitatea, în prezent, Grădinița Electromagnetica.

La ședință participă următoarele persoane:

- Din partea **Consiliului Local al Sectorului 5**:
 - o doamna Mihaela Gorneanu – consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
 - o domnul Nicolae Bogdan Frîncu – consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,

- doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Serviciului Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
- doamna Andreea Irina Deacu – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic, Resurse Umane – SSM și Servicii de Suport – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
- doamna Mariana Cristina Vlășceanu – consilier în cadrul Compartimentului Administrativ – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.

Se consemnează faptul că doi membri ai comisiei de negociere, respectiv domnul Florin Melciu – consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5 și domnul Mihai Boțoagă – Șef serviciu al Serviciului Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, din cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, nu sunt prezenți la reuniune.

- Din partea **S.C. Electromagnetica S.A.:**

- domnul Ovidiu Rinea – Director Departament Administrare & Exploatare Proprietăți;
- domnul Florin Cocoș – consultant Real Estate al Consiliului de administrație Infinity Investment (acționar majoritar ELMA);
- domnul Cristian Pasăre – Manager Contracte Închiriere.

- Din partea **Grădiniței Electromagnetica:**

- doamna Florentina Cosac – director;
- doamna Laura Cazanoi – profesor pentru educație timpurie, membru al Consiliului de administrație al unității;
- doamna Elena Theodora Vlăduț – profesor pentru educație timpurie, membru al Consiliului de administrație al unității.

La ședință participă, în calitate de invitat, doamna Andrea Cătălina Oprea, director executiv al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.

Secretariatul comisiei este asigurat de doamna Elena Lăcrămioara Bălan, inspector superior în cadrul Serviciului Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.

Doamna Denisa-Georgiana Bălăeț prezintă prevederile H.C.L. S5 nr. 195/19.12.2024, precum și scopul ședinței. De asemenea, expune etapele procedurale principale aferente închirierii spațiului necesar funcționării Grădiniței Electromagnetica:

- negocierea propriu-zisă, consemnată în procesele-verbale ale ședințelor de lucru ale comisiei,
- prezentarea ofertei comerciale finale și a draftului de contract de către operatorul economic deținător al spațiilor care fac obiectul negocierii,
- aprobarea, de către Primarul Sectorului 5, a Raportului final cu privire la activitățile desfășurate de către comisie și la rezultatul negocierilor purtate,

- inițierea unui proiect de hotărâre privind condițiile negociate pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36 B, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268,
- dezbateră în plenul Consiliului Local al Sectorului 5 a proiectului de hotărâre, în vederea aprobării acestuia.

Doamna Bălăeț prezintă un istoric al colaborării dintre S.C. Electromagnetica S.A. și autoritățile administrației publice locale, expunând argumentele de necesitate și oportunitate vizând continuarea relațiilor de cooperare dintre actorii relevanți menționați, în încercarea de a răspunde în mare măsură exigențelor părinților și copiilor Grădiniței Electromagnetica în ceea ce privește accesul la o infrastructură educațională de înaltă calitate, potrivit standardelor în vigoare. Sunt prezentate **date privind spațiile** în care își desfășoară activitatea unitatea de învățământ, prevăzute în contractele nr. 39/14.04.2020 și 65/31.08.2021, încheiate între S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, și care vor face obiectul procesului de negociere aflat în curs de derulare:

a) contractul nr. 39/2020 face referire la spațiul format din construcții în suprafață desfășurată totală de 1.054 mp, respectiv imobilele C38 și C38 A (parțial), și din teren în suprafață de 520 mp, având destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădiniței Electromagnetica (sediul extins al instituției). Pentru spațiul precizat anterior, chiriașul, respectiv Grădinița Electromagnetica achită 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. În acest context, chiria lunară totală, pe care Grădinița Electromagnetica o achită către S.C. Electromagnetica S.A. pentru aceste spații este de 13.955 EUR, la care se adaugă TVA. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, încălzire centrală, apă, canalizare, utilizare lift etc.) constituie cheltuieli suplimentare și sunt achitate de chiriaș în baza unei facturi distincte, emise de proprietar;

b) contractul nr. 65/2021 face referire la spațiul format din construcții în suprafață de 414,40 mp, respectiv imobilele C36 B și C49, și din teren în suprafață de 80 mp, având destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădiniței Electromagnetica (sediul inițial al instituției). Pentru spațiul precizat anterior, chiriașul, respectiv Grădinița Electromagnetica achită 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. În acest context, chiria lunară totală, pe care Grădinița Electromagnetica o achită către S.C. Electromagnetica S.A. pentru aceste spații este de 5.300 EUR, la care se adaugă TVA. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă și canalizare) constituie cheltuieli suplimentare și sunt achitate de chiriaș în baza unei facturi distincte, emise de proprietar.

Doamna Bălăeț face scurte aserțiuni privind evoluția Grădiniței Electromagnetica, de la unitatea aflată în pragul desființării, ca urmare a faptului că își susținea activitatea într-un spațiu subdimensionat în raport cu necesitățile și cu normativele în vigoare, până la unitatea devenită etalon pentru Sectorul 5, având înscriși aproximativ 300 de antepreșcolari și preșcolari, distribuiți în 16 grupe. Renumele de care se bucură unitatea se datorează inclusiv bazei materiale, amenajărilor și dotărilor realizate în cadrul colaborării cu S.C. Electromagnetica, cu respectarea standardelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor destinate procesului de învățământ. În acest context, noua colaborare ar trebui să se raporteze la principiul stabilității, să aibă la bază un singur contract, pentru ca urmărirea acestuia să se facă în condiții de eficacitate și a cărei valabilitate să curgă în intervalul 15.04.2025 – 31.08.2030. De asemenea, este subliniată necesitatea menținerii tarifelor chiriei spațiilor care vor fi alocate grădiniței, aceleași cu cele prevăzute în contractele nr. 39/2020 și 65/2021, fiind invocată perioada de austeritate cu care se confruntă societatea românească, precum și restricțiile bugetare la care se raportează Sectorul 5.

Domnul Rinea prezintă echipa de negociere desemnată pentru a reprezenta S.C. Electromagnetica S.A., iar domnul Cocos expune succint politica comercială și strategia de dezvoltare a companiei. Sub titulatura de Electromagnetica Business Park, societatea deține capital integral privat și este listată la categoria Premium a Bursei de Valori București. Acest fapt confirmă gradul înalt de profesionalism și seriozitate pe care îl manifestă compania în relațiile comerciale pe care le desfășoară și care se reflectă inclusiv în derularea altor activități adiacente, permițând totodată dezvoltarea de conexiuni în sfera comunității Sectorului 5. Funcționarea Grădiniței Electromagnetica și a Școlii Gimnaziale Nr. 280 în spații excedentare ale sediului central al companiei constituie un exemplu de bune practici în acest sens. Totodată, domnul Cocos apreciază drept oportun ca durata valabilitate a actului administrativ prin care se va stabili cadrul de continuare a funcționării Grădiniței Electromagnetica să fie mai mare de 5 ani, dat fiind că, în acest context, în contract nu va fi prevăzută clauza de indexare a chiriei, aplicabilă tuturor celorlalți clienți ai S.C. Electromagnetica S.A. Mai mult decât atât, durata crescută de valabilitate a contractului, care se preconizează a fi încheiat între companie și unitatea de învățământ, permite acordarea unei facilități, în sensul că Grădiniței Electromagnetica nu îi va fi facturată contravaloarea a trei luni de chirie. Acest beneficiu poate fi acordat, de exemplu, în luna ianuarie, timp de trei ani.

În ceea ce privește valoarea tarifului lunar al chiriei, aceasta nu poate rămâne cea din 2020. Domnul Cocos propune o chirie lunară de 10 euro/mp/lună, la care se adaugă TVA, pentru spațiile clădirilor, respectiv de 1,5 euro/mp/lună pentru terenurile aferente. În plus, se menționează necesitatea facturării serviciilor de mentenanță și întreținere a spațiilor comune, înglobând paza, iluminatul exterior, igienizarea etc. Respectivele costuri vor face obiectul unei facturi distincte, astfel că, lunar, vor fi emise trei facturi privind funcționarea Grădiniței Electromagnetica în Calea Rahovei, nr. 266 – 268: una în care vor fi detaliate costurile chiriei

terenurilor și clădirilor alocate unității, una în care se vor preciza costurile utilităților (reprezentate de energie electrică, apă și canalizare, energie termică) și una pentru evidențierea taxei de servicii de mentenanță și întreținere a spațiilor comune. Valoarea taxei de servicii propusă de reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. se ridică la 3,7 euro/mp/lună, la care se adaugă TVA. Aceasta acoperă:

- costurile necesare asigurării pazei de exterior, iluminatului exterior, igienizărilor spațiilor exterioare, mentenanțelor diverselor sisteme din incinta Electromagnetica Business Park (cel de control al accesului, monitorizarea video) și care deservesc zona tranzitată de copii, părinți, personal al grădiniței până la imobilele destinate procesului de învățământ;
- costurile aferente mentenanței sistemelor de detecție la incendiu, de alarmare la efracție, audio-video, a instalațiilor electrice și sanitare, a sistemului de climatizare, întreținerea tâmplăriei din aluminiu și a jaluzelelor, igienizarea spațiilor interioare.

Domnul Cocoș afirmă că, în acest moment, în relație cu Grădinița Electromagnetica, tarifele aplicate de operatorul economic pe care îl reprezintă, aceleași încă din anul 2020, nu sunt costuri recuperabile în totalitate. Astfel că se impune o corecție de 1,2 euro/mp/lună, la care se adaugă TVA, pentru a asigura un tarif rezonabil pentru societate.

Doamna Bălăeț abordează problematica respectării cerințelor de siguranță a copiilor și personalului Grădiniței Electromagnetica, în concordanță cu normele în vigoare, interesându-se dacă, în cazul reînnoirii relațiilor contractuale, S.C. Electromagnetica S.A. intenționează să întreprindă demersuri pentru a obține autorizația de securitate la incendiu pentru spațiile în care funcționează unitatea de învățământ.

Domnul Cocoș exprimă angajamentul societății pe care o reprezintă în acest sens, precizând că au fost implementate deja o serie de măsuri de apărare împotriva incendiilor. Astfel, grădinița este dotată cu hidranți interiori și exteriori, iar imobilul C36 B a fost prevăzut cu scară exterioară de evacuare.

Doamna Oprea aduce în discuție problema dotărilor Grădiniței Electromagnetica, adresându-i doamnei Cosac rugămintea de a indica tipul de bunuri și servicii de care unitatea ar avea nevoie, precum și informații privind alte facilități vizând buna funcționare a instituției. Doamna Cosac informează audiența cu privire la necesitatea suplimentării cantității de veselă, iar doamna Oprea îi solicită să aibă în vedere fundamentarea sumelor aferente achiziționării acestora în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 al grădiniței.

Totodată, doamna Oprea solicită S.C. Electromagnetica S.A. să analizeze posibilitatea asigurării unor locuri de parcare, cu titlu gratuit, care să faciliteze accesul părinților/personalului de învățământ în incinta parcului comercial.

Membrii comisiei, împreună cu reprezentanții Grădiniței Electromagnetica și cu cei ai S.C. Electromagnetica S.A., procedează la vizitarea spațiilor care fac obiectul negocierii.

J

La finalul întrevederii, se solicită elaborarea, de către S.C. Electromagnetica S.A., a unei oferte tehnice și financiare, precum și a draftului de contract, în care să fie detaliați termenii (contractuali) referitori la funcționarea Grădiniței Electromagnetica, ținând seama de cele discutate în cadrul ședinței.

Drept care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare la sediul S.C. Electromagnetica S.A., în data de 10.02.2025.

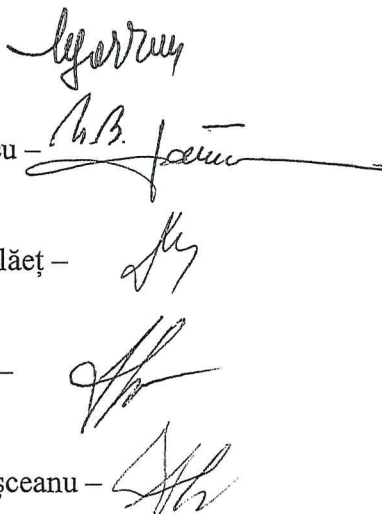
S.C. Electromagnetica S.A.:

- domnul Ovidiu Rinea –
- domnul Florin Cocoș –
- domnul Cristian Pasăre –



Comisia conf. HCLS 5 nr. 195/19.12.2024

- doamna Mihaela Gorneanu –
- domnul Nicolae Bogdan Frîncu –
- doamna Denisa-Georgiana Bălăeț –
- doamna Andreea Irina Deacu –
- doamna Mariana Cristina Vlășceanu –





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București
Tel.: 021.314.43.18, int. 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene

În atenția:

Doamnei Mihaela Gorneanu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,

Domnului Florin Melciu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,

Domnului Nicolae Bogdan Frîncu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,

Domnului Mihai Boțogă – Șef serviciu al Serviciului Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, din cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,

Doamnei Denisa-Georgiana Bălăeș – inspector superior în cadrul Serviciului Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,

Doamnei Andreea Irina Deacu – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic, Resurse Umane – SSM și Servicii de Suport – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,

Doamnei Mariana Cristina Vlăsceanu – consilier în cadrul Compartimentului Administrativ – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	REGISTRATURA	Intrare/ieșire Nr. 1329
		ZIUA 04 LUNA 02 2025

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 195/19.12.2024 și dată fiind calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la o primă ședință de lucru care va avea loc **luni, 10.02.2025, de la ora 10.00.**

Precizăm faptul că întâlnirea va avea loc la sediul operatorului economic menționat, în Sala de conferințe situată la parterul imobilului Corp 63.

Cu considerație,

**Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA**

**Șef Serviciu,
Mihai Boțogă**



Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 04.02.2025



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București
Tel.: 021.314.43.18, int. 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5 REGISTRATURA	
Intrare/ieșire Nr.	1324
ZIUA	04
LUNA	02
202...	5

Către:

Grădinița Electromagnetica

În atenția Doamnei Director Florentina COSAC

Prin prezenta, vă invităm să participați **luni, 10.02.2025, de la ora 10.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 195/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A..

Precizăm faptul că întâlnirea va avea loc la sediul operatorului economic menționat, în Sala de conferințe situată la parterul imobilului Corp 63.

Cu considerație,

**Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA**



**Șef Serviciu,
Mihail Boțongă**

Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 04.02.2025



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București
Tel.: 021.314.43.18, int. 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Protecție Europeană

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA

Intrare/ieșire Nr.1328

ZIUA LUNA2025

Către:

S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția Domnului Ovidiu RINEA – Director Departament Administrare & Exploatare

Proprietăți

ovidiu.rinea@electromagnetica.ro

Prin prezenta, vă invităm să participați **luni, 10.02.2025, de la ora 10.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 195/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Grădiniței Electromagnetica în imobilele C36, C49, C38 și C38 A (parțial), din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A.

Cu considerație,

**Director/Executiv,
Andreea Cătălina OPREA**



**Șef Serviciu,
Mihai Bofoggă**

Întocmit,

Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 04.02.2025

CONTRACT

Nr. de înregistrare la S.C. Electromagnetica S.A.: _____ / _____._____.2025

Nr. de înregistrare la Grădinița Electromagnetica: _____ / _____._____.2025

Între:

ELECTROMAGNETICA S.A. cu sediul social în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, având cont virament _____, deschis la _____, reprezentată prin Director General - _____, în calitate de **PROPRIETAR**

și

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA cu sediul social în Calea Rahovei nr. 266, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____ având cont virament _____ deschis la _____, reprezentată legal/convențional prin Director _____, în calitate de **CHIRIAȘ**,

Grădinița Electromagnetica cu sediul în Calea Rahovei, nr. 266 - 268, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33324720, reprezentată prin _____ - Director, _____ - Administrator financiar și _____ - Administrator de patrimoniu, în calitate de **CHIRIAȘ**,

au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul transferă Chiriașului un drept de folosință asupra spațiilor și terenurilor situate în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, pentru desfășurarea activității Grădiniței Electromagnetice, după cum urmează:

- corp 36B având suprafață de 400,70 mp;
- corp 49 având suprafața de 13,70 mp;
- corp 38 și corp 38A (parțial) având suprafața totală de 1.054 mp;
- teren în suprafață totală de 600 mp.

De asemenea, Proprietarul transferă Chiriașului un drept de folosință gratuită asupra a **4 (patru) Locuri de Parcare** în incintă.

1.2. Spațiile sunt evidențiate în **Anexa nr. 1** la prezentul Contract.

1.3. Predarea / Primirea spațiilor închiriate se face pe bază de proces-verbal semnat de ambele Părți – **Anexa nr. 2**. În procesul-verbal de predare / primire se va menționa starea în care se predă Spațiul, bunurile care

se predau spre utilizare împreună cu Spațiul și starea acestora. În cazul în care, pentru orice alte motive decât un eveniment de forță majoră, Chiriașul nu participă și/sau nu acceptă Spațiul la data menționată sau refuză să accepte Spațiul pentru orice motiv altul decât culpa Proprietarului, Spațiul va fi considerat ca neavând defecte și fiind conform cu toți termenii și condițiile prezentului Contract, considerându-se că nu au fost formulate obiecțiuni de către Chiriaș.

1.4. Traseul de Acces pentru intrare/ieșire personal și vizitatori cu stabilirea ușii și a liftului de persoane este prevăzut în **Anexa nr. 3** la prezentul Contract.

1.5. Traseul de Acces pentru intrare/ieșire, precum și locul de încărcare/descărcare a materiilor prime și produselor finite cu nominalizarea porții de acces și a liftului care îi deservește este prevăzut în **Anexa nr. 4** la prezentul Contract.

1.6. Planul de Evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 5** la prezentul Contract.

1.7. Condițiile de Mediu care trebuie respectate, sunt prevăzute în **Anexa nr. 6** la prezentul Contract.

1.8. Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale - **Anexa nr. 7**.

1.9. Sistemul de control acces pietonal și auto se va face cu respectarea Regulamentului de Ordine Interioară al Electromagnetica.

1.10. Asigurare – **Anexa nr. 8**.

1.11. Componentă Taxă de Servicii și Întreținere Spații – **Anexa nr. 9**

Anexele de la 1 la 9 fac parte integrantă din prezentul Contract.

2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Contractul se încheie pe o durată de **64 de luni**, valabil începând cu data de **15.04.2025** și până la data de **31.08.2030** și nu poate înceta prin voința Chiriașului înainte de împlinirea termenului contractual.

3. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru Spațiile Închiriate, în suprafață totală de **1.468,4 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **10 Euro/mp**, însumând **14.684 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru terenul în suprafață totală de **600 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **1,5 Euro/mp**, insumand **900 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor 2026, 2028 și 2030 de Contract, Proprietarul acordă Chiriașului o scutire de la plata Chiriei, in quantum de 15.584,00 Euro + TVA pentru fiecare din lunile aferente.

Chiriasul va plăti suplimentar pentru întreaga suprafață închiriată o Taxă de Servicii și Întreținere Spații de **3,7 Euro / mp / lună** calendaristică, la care se adauga TVA – respectiv **5.433,08 Euro / lună** calendaristică, sumă la care se adaugă TVA.

Suma totală a costurilor pentru Spațiul închiriat este de **21.017,08 Euro / lună**, la care se adaugă TVA, plus costul utilităților aferente, conform art. 3.2, conform consumurilor înregistrate de contoare de utilități.

Chiria se va factura în prima zi lucrătoare a 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 e-mail conform **art.13.2**. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului, însă neridicarea acestora fizic nu constituie motiv de neplată a facturii emise.

Factura Chiriei va fi achitată în termen de cel mult **10 (zece)** zile calendaristice de la data emiterii ei, prin ordin de plată în cont bancar. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 % / zi** calendaristică, din valoarea neachitată și dă dreptul Proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 20 (douăzeci) zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, Contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea Proprietarului aplicându-se implicit și prevederile **art. 2.2** aliniatul 2, fără a exonera Chiriașul de plata datoriilor curente.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente Spațiului Închiriat, furnizate de Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă canal) constituie cheltuieli suplimentare aferente utilizării Spațiului și vor fi achitate de Chiriaș în baza facturii emise de Proprietar.

Utilitățile se vor factura în RON, în partea a doua a lunii calendaristice, pentru luna anterioară (curs BNR). Facturile emise Chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin **e-mail / corespondență electronică conform art.13.2**. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului, însă neridicarea acestora fizic nu constituie motiv de neplată a facturilor emise.

Factura pentru furnizarea utilităților va fi achitată în termen de **10 (zece)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 % / zi** calendaristică, din valoarea neachitată și dă dreptul Proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 20 (douăzeci) zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nicio notificare prealabilă din partea proprietarului aplicându-se implicit și prevederile **art. 2.2** aliniatul 2, fără a exonera Chiriașul 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 (contravaloare utilități) vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații,

modificări de circumstanțe, fără act adițional cu o notificare prealabilă facturării, comunicată chiriașului cu 30 (treizeci) zile înainte de aplicarea modificării.

Prin „**modificarea de circumstanțe**” se înțelege:

- apariția unor evenimente sau circumstanțe excepționale (care includ, fără a se limita la modificări survenite pe piața energiei electrice și/sau a gazelor naturale, la evenimente de natură economică, tehnică, de reglementare sau juridică) cu efecte economice sau juridice asupra relației dintre proprietar și chiriaș;
- intrarea în vigoare a unor legi/reglementări, precum și modificarea / abrogarea celor existente, ulterior încheierii prezentului contract;
- modificarea tarifelor reglementate referitoare la energie (transport, distribuție, servicii de sistem, administrare piață, accize, cota certificate verzi, contribuție cogenerare, costuri echilibrare, costuri de furnizare, taxe, impozite etc.) sau gaz, apă, canal, salubritate, combustibil centrală termică;
- modificări semnificative ale pieței engross de energie electrică, determinate de evenimente care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului (cum ar fi, dar fără a se limita la: pandemii, secete prelungite, ieșirea din funcțiune pe durată îndelungată a unor capacități importante de producție, creșterea prețului petrolului, gazelor, creșterea certificatelor de carbon etc.), precum și cele apărute în alimentarea cu gaz, apă, canal, salubritate.

Energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de E-Distributie Muntenia și de rețeaua internă Electromagnetica cu respectarea următoarelor prevederi:

1. “În cazul în care utilizatorul (chiriașul) deține echipamente sau instalații la care întreruperea energiei electrice poate conduce la efecte economice și/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugerii de utilaje, accidente cu victime umane, poluarea mediului), **chiriașul** are obligația ca, prin soluții proprii, tehnologice și/sau energetice să asigure evitarea unor astfel de evenimente în cazurile în care se întrerupe furnizarea energiei electrice.”
2. “În situația în care, din cauza specificului activităților desfășurate, întreruperea alimentării cu energie electrică îi poate provoca utilizatorului pagube materiale importante și acesta consideră că este necesară o siguranță în alimentare mai mare decât cea oferită de operatorul de rețea, responsabilitatea pentru luarea măsurilor necesare evitării acestor pagube, inclusiv pentru analiza și stabilirea oportunității de a se dota cu surse proprii de energie electrică, revine utilizatorului (**chiriașului**).”
3. În cazul nerespectării prevederilor (1) și (2), utilizatorului (chiriașului) îi revine răspunderea pentru pagubele produse din acest motiv propriei unități sau altor utilizatori ai rețelelor electrice.

Regularizarea costurilor

a) **Proprietarul** va recalcula **taxa de servicii** în fiecare an contabil al perioadei (perioadă cuprinsă între 01 ianuarie până la 31 decembrie), iar dacă numai o parte a unui an contabil este cuprins în perioadă, atunci **taxa de servicii** aferente aceluia an parțial se va calcula prin împărțirea la un număr de 365 sau 366 zile (după cum este cazul) și după aceea înmulțit cu numărul de zile al respectivului an parțial.

b) Calculația **taxa de servicii** va fi accesibilă fiecărui **Chiriaș**, la solicitarea scrisă a acestuia.

c) Pe baza calculării anuale a **taxei de servicii** efectuate de către **Proprietar**, în cazul în care există o balanță pozitivă, **Chiriașul** va plăti diferența dintre **taxa de servicii** achitată și cea calculată. Această diferență va fi plătită de către **Chiriaș** în termen de 10 zile de la data emiterii de către **Proprietar** a facturii.

d) În cazul în care Contractul încetează indiferent din ce motiv (expirare, denunțare, reziliere, acordul Parților), în cursul anului calendaristic, Parțile stabilesc că regularizarea privind **taxa de servicii** aferentă acestei perioade nu se va efectua.

e) Orice majorare a taxelor publice și/sau a cheltuielilor operaționale va fi inclusă automat în **taxa de servicii**. **Proprietarul** are dreptul de a include orice majorare a taxelor sau cheltuielilor operaționale în **taxa de servicii** din momentul aplicării lor.

f) **Proprietarul** este îndreptățit să aleagă un alt mod de calcul al **taxei de servicii** decât cel calculat pe baza metrilor pătrați aferenți suprafeței Spațiului închiriat, în urma unei estimări corecte, atunci când constată discrepanțe vădite între modul de utilizare a părților și suprafețelor comune de către **Chiriași** sau clienții acestora. În acest caz, noul quantum al **taxei de servicii** astfel calculat va trebui achitat de către **Chiriaș** începând cu luna următoare celei în care **Proprietarul** îl va notifica de noul mod de calculație al **taxei de servicii**.

g) În oricare din situațiile descrise mai sus, dacă la momentul regularizării se constată o diferență dintre **taxa de servicii** plătită și **taxa de servicii** calculată în favoarea **Chiriașului**, atunci **Proprietarul** va emite o factură de regularizare pentru suma în cauză.

3.2.1. Chiriașul are obligația transmiterii lunare a indexului de energie electrică, în perioada 1-5 a fiecărei luni calendaristice cu specificațiile: denumire entitate / societate, corp clădire, etaj și număr cameră închiriată, la adresa contori@electromagnetica.ro.

3.3. Plata Chiriei și a tuturor cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr. _____ deschis la _____ sau _____ deschis la _____.

3.4. În cazul în care **Chiriașul** întârzie la plată mai mult de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la emiterea facturii, **Proprietarul** are dreptul de a denunța unilateral Contractul și de a solicita **Chiriașului** eliberarea necondiționată a Spațiului în termen de maximum 5 (cinci) zile lucratoare.

3.5. În cazul în care **Chiriașul** nu evacuează Spațiul în termenul menționat la **art.3.4.**, nu se prezintă la solicitarea **Proprietarului** în vederea eliberării / predării Spațiului, **Proprietarul** are dreptul de a inspecta Spațiul, de a inventaria bunurile aflate în Spațiul respectiv și de a depozita bunurile într-un spațiu propriu, actul unilateral întocmit în acest sens fiind opozabil **Chiriașului**, care fie nu s-a prezentat, fie refuză să semneze Procesul-verbal de predare primire a Spațiului. Totodată, **Proprietarul** are drept de retenție asupra bunurilor până la plata integrală a datoriilor **Chiriașului**.

În acest caz, **Chiriașul** are obligația de a plăti taxa de depozitare, reprezentând dublul Chiriei lunare stabilite la art. 3.1., respectiv 8.014 Euro / lună la care se adaugă TVA (pentru corpul 36B), 274 Euro / lună la care se adaugă TVA (pentru corpul 49), 21.080 Euro / lună la care se adaugă TVA (pentru corpurile 38 și 38A), calculată de la data începerii depozitării și până la data ridicării bunurilor de către **Chiriaș**, respectiv până la împlinirea termenului de 30 (treizeci) zile stabilit ca termen maxim pentru depozitare bunuri.

Inventarierea, realizată conform Procesului-verbal întocmit în acest sens, va fi depusă la dosarul Chiriaşului, aflat la D.D.E.P.

În cazul în care Chiriaşul nu ridică bunurile în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data întocmirii Procesului-verbal de inventariere, Proprietarul are dreptul de a casa /valorifica/ distruge aceste bunuri, Proprietarul fiind exonerat de orice răspundere cu privire la aceste bunuri imobile şi/sau înscrisuri aflate în Spaţiu.

În cazul în care bunul neevacuat îl reprezintă un autoturism, Proprietarul are dreptul de a muta bunul mobil în spaţiul public, fiind exonerat de orice răspundere în cazul în care aceasta este zgâriat, avariât, furat, ridicat de autorităţi etc.

3.6. Chiriaşul recunoaşte dreptul Proprietarului de a intra în Spaţiu, în cazul în care fie nu evacuează în termenul menţionat mai sus, fie nu se prezintă la data stabilită pentru predarea Spaţiului, fie se prezintă însă refuză să semneze Procesul-verbal de predare / primire.

3.7. La expirarea termenului sau la împlinirea termenului de preaviz, obligaţia de restituire a bunului dat în folosinţă devine exigibilă, iar Contractul constituie, conform prevederii **art. 1816 alin. 3 Cod Civil**, titlu executoriu, cu privire la aceasta obligaţie.

3.8. Chiriaşul renunţă la notificarea prevăzută de **art. 1038 Cod Procedură Civilă**, recunoscând dreptul Proprietarului de a recurge la procedura prevăzută de **art. 1040** şi următoarele din **Cod Procedură Civilă**.

3.9. Chiriaşul recunoaşte dreptul Proprietarului de a intra în Spaţiu şi de a inventaria şi depozita bunurile aflate în Spaţiu, respectiv acesta operaţiune a Proprietarului datorată neîndeplinirii propriilor obligaţii de către Chiriaş intră sub latura civilă şi nicidecum sub latura penală, Chiriaşul neavând drept de a formula acţiuni în acest sens cu rea-credinţă.

4. SERVICII

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalaţia de iluminat în limita a **200 luchi**, precum şi 2 prize duble la fiecare **25 mp** suprafaţă închiriată, în limita **unei puteri instalate de maximum 7KW**. În situaţia în care Chiriaşul doreşte o altă dotare a instalaţiei electrice, aceasta poate fi realizată numai de către Proprietar pe cheltuiala Chiriaşului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică, se va / vor instala pe cheltuiala Proprietarului contor / contoare de măsură.

4.2. Înaintea închirierii Spaţiului, Chiriaşul va prezenta Proprietarului scopul pentru care doreşte să-l închirieze şi împreună vor stabili dacă activitatea ce urmează să se desfăşoare în Spaţiul închiriat are impact asupra mediului şi măsurile ce se pot lua pentru a respecta normativele şi legislaţia în vigoare pentru protecţia mediului.

4.3. Toate avizele (mediu, PSI, sanitare etc.) revin în sarcina Chiriaşului. În cazul în care acestea nu vor fi obţinute sau Chiriaşul îşi desfăşoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea şi răspunderea legală revin exclusiv Chiriaşului.

4.4. Măsurile şi planurile de evacuare în caz de calamitate sau incendiu se stabilesc împreună cu Proprietarul.

4.5. Instalarea de echipamente voce / date se va face pe bază de cerere, direct către operatorii aferenţi, cu plata cheltuielilor aferente de către Chiriaş (instalare post, întreţinere reţea, service, cost aparat etc.). Sunt

prezenți cu rețele active în toate spațiile de inchiriat următorii operatori: Digi, Vodafone, GTS Telecom, Orange s.a.

Chiriașul poate apela la aceștia sau la alt operator, cu precizarea că oricare va fi alegerea, pozarea cablurilor de rețea se va face prin traseele specifice realizate de Proprietar și puse gratuit la dispoziția chiriașilor. Soluția de cablare va fi obligatoriu avizată / aprobată de către Proprietar, respectiv pot fi contactați reprezentanții Proprietarului prin solicitări trimise către administrativ@electromagnetica.ro.

5. FOLOSIREA SPAȚIULUI, REPARTIZARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

5.1. Chiriașul va folosi spațiul doar pentru scopuri care au legătură cu obiectul său de activitate și administrarea acestor activități, respectiv pentru: unitate de învățământ preșcolar, de stat, cu program prelungit, cod CAEN 5629 – Alte servicii de alimentație n.c.a, cod CAEN 8510 – Învățământ preșcolar, cod CAEN – 8891 – Activități de îngrijire zilnică pentru copii. Chiriașul se obligă să folosească bunul închiriat conform destinației sale, să nu tulbure liniștea proprietăților vecine prin folosința sa. Schimbarea obiectului de activitate declarat la încheierea prezentului contract se va face cu notificarea prealabilă făcută Proprietarului, cu minimum 10 zile lucrătoare înainte de schimbare. Depozitarea bunurilor în Spațiul închiriat se va face obligatoriu pe europaleți / rafturi de marfă.

5.2. Chiriașul va desfășura în Spațiul închiriat numai activități care nu contravin legilor și normativelor 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 protecția contra incendiilor și va lua măsuri pentru stingerea rapidă și eficientă a incendiilor, inclusiv instructajul personalului propriu, în conformitate cu legislația și normativele în vigoare, pentru prevenirea și stingerea 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 eficient pentru stingerea incendiilor.

5.5. În incinta Electromagnetica Business Park, este strict interzis fumatul pe scări, căi acces, holuri, grupuri sociale. Fumatul este permis numai în locuri special amenajate de către 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 structura Spațiului Inchiriat 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.) din incinta Spațiului închiriat. În caz contrar, va fi responsabil de plata daunelor pentru avariile produse / rezultate în urma unor defecțiuni.

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. Deșeurile, reziduurile, scurgerile și depunerile de praf sau de pulberi combustibile, precum și ambalajele, utilizate ori rezultate din procesul tehnologic se îndepărtează ritmic prin metode și mijloace adecvate, obligatoriu la terminarea fiecărui schimb de lucru.

5.12. Chiriașul va permite, cu minimum 60 zile calendaristice 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.

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

5.14. Chiriașul declară că are cunoștințele necesare înțelegerii clauzelor aferente indexării prețurilor utilităților ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații, modificări de circumstanțe, eventuale creșteri salariale impuse prin modificarea legislației, precum și a dreptului de retenție prevăzut la **art 3.5**.

5.15. Chiriașul declară că a luat la cunoștință de puterea instalată de curent electric și se obligă să nu supraîncarce instalația sub sancțiunea acoperirii prejudiciului produs.

Proprietarul are obligația de a efectua reparațiile uzuale aferente Spațiului închiriat, necesare, ca urmare a deteriorării rezultate din exploatarea Spațiului și a desfășurării activității Chiriașului (ex. și nu numai: zugrăveli, înlocuire corpuri iluminat, prize etc.).

5.16. Chiriașul are obligația de a nu îngradi și/sau limita accesul Proprietarului și/sau al celorlalți chiriași sau al terților aflați sub diverse motive în trecere în/la Spațiile Comune.

5.17. Proprietarul este exonerat de orice responsabilitate cu privire la:

- a) alimentarea discontinuă cu apă, curent electric, aer condiționat și a altor utilități nerezultate din fapta proprie;
- b) furt sau altă acțiune dăunătoare a unui terț împotriva Chiriașului;
- c) evenimente de forță majoră.

5.18. Subînchirierea spațiului se va face numai cu acordul scris în prealabil al Proprietarului, în aceleași condiții.

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 afacerilor sale, fără a afecta

structura clădirii de care aparține Spațiul, pe baza schiței / proiectului avizat și de Proprietar. Obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare modificărilor aferente revin în sarcina Chiriașului.

6.2. Toate mijloacele fixe, instalațiile, echipamentele și alte utilaje aduse de Chiriaș, necesare desfășurării activității acestuia, vor rămâne în proprietatea Chiriașului. Îmbunătățirile pe care Chiriașul nu le îndepartează înainte de încheierea perioadei de închiriere vor rămâne în proprietatea Proprietarului, fără ca acesta 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. Nicio Parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de eșecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor aferente acestui 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, e-mail, fără întârziere, trimițând apoi scrisoare în termen de 5 zile calendaristice, 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, numai cu aprobarea Consiliului Local al Sectorului 5.

Dacă asemenea evenimente imprevizibile împiedică realizarea acestui Contract pe o perioadă mai lungă de 6 (șase) luni, Părțile vor decide de comun acord dacă Contractul se va încheia și în ce condiții poate fi încheiat 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 eșuată de îndată ce oricare din Părți va informa în scris Partea cealaltă despre acest fapt.

9.2. În caz de eșuare 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 judecătorie, 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 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii somației scrise a Proprietarului, fără a se înlătura executarea obligațiilor contractuale scadente și angajarea contractuală.

10.2. De drept, Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar, pentru neplata chiriei în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii de plată a chiriei/utilităților.

10.3. Chiriașul poate denunța Contractul în cazul în care Proprietarul nu își respectă obligațiile asumate prin prezentul Contract, cu notificare prealabilă făcută de acesta în termen de 60 de zile calendaristice, înainte de rezilierea Contractului.

10.4. Proprietarul poate solicita încetarea Contractului, cu o notificare prealabilă de 60 zile calendaristice, fără obligația de a achita daune sau interese.

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 și al Consiliului Local al Sectorului 5.

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 scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și confirmării comunicării (e-mail ș.a).

13.2. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Proprietarul: ELECTROMAGNETICA S.A.

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

Telefon: 021 404 21 50

În atenția: Departamentul Dezvoltare Exploatare Proprietăți

e-mail: rentals@electromagnetica.ro , administrativ@electromagnetica.ro

Chiriașul: GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

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

Telefon: 021.423.21.10

În atenția: Director - _____

e-mail: gradiemagnetica@yahoo.com

13.3. Fiecare Parte se obligă să comunice, în scris, în termen de cel mult **5 (cinci) zile lucrătoare** celeilalte Părți orice modificare intervenită în adresa indicată mai sus sau comunicată ulterior.

14. ALTE CLAUCZE

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 judecatorul sindic. Încetarea Contractului nu exonerează Părțile de plata obligațiilor contractuale asumate, deja scadente.

14.2. În regim de limitări și restricții, atunci când este deficit de putere și/sau de energie în Sistemul Energetic Național, în urma unor acțiuni / decizii ale OD-Operatorului de Distribuție (e-Distribuție Muntenia) sau OT-Operatorului de Transport (Transelectrica, Rețele Electrice etc.) energia electrică se poate limita/întrerupe. Proprietarul nu va raspunde în niciun fel de acțiunile OD sau OT.

În situația semnalată mai sus, limitarea/întreruperea energiei electrice va fi făcută cu înștiințare prealabilă către Chiriaș în măsura în care aceasta comunicare va fi făcută de către OD/OT către Proprietar. "

15. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

15.1 Părțile se obligă să 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,, 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.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

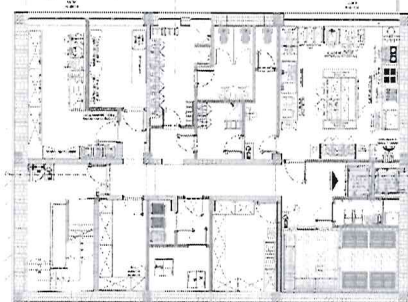
Administrator financiar,

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU

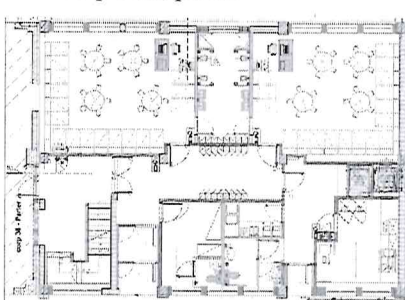


Spații închiriate de Grădinița Electromagnetica

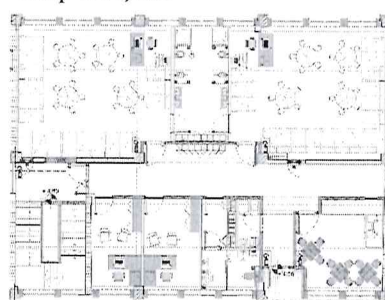
Corp 38A, subsol



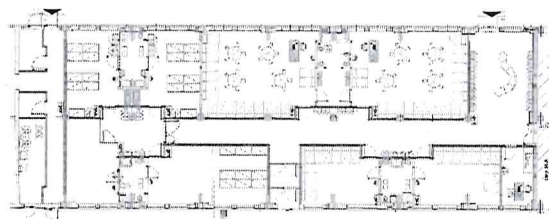
Corp 38A, parter



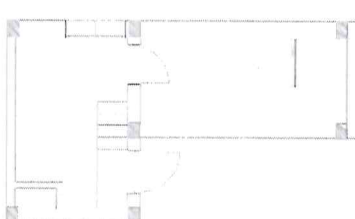
Corp 38A, et.1



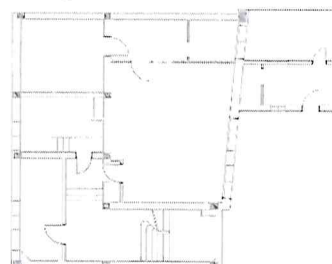
Corp 38, parter



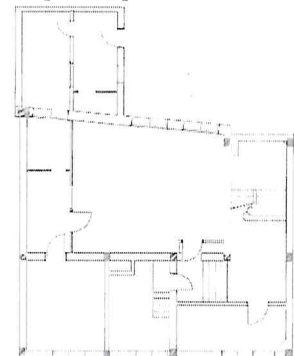
Corp 36B, subsol



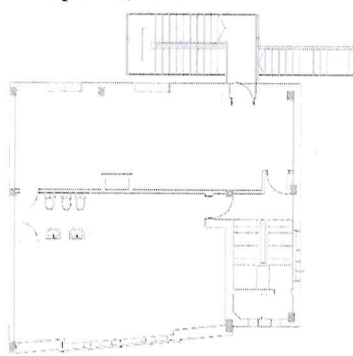
Corp 36B, demisol



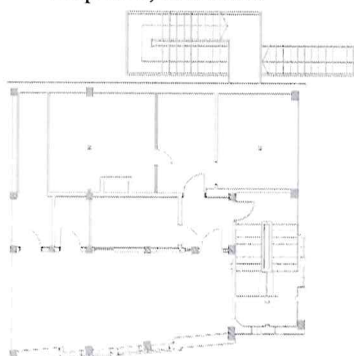
Corp 36B, parter



Corp 36B, et. 1



Corp 36B, mansarda



PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU



PROCES-VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spațiului situat în Corp, etaj, având suprafața de mp

Starea în care se predă și se preia:

Pereți / pardoseli / tavan:

Uși / ferestre / jaluzele:

Instalație electrică (prize, întrerupătoare, iluminat cu tub fluorescent/lampă modulară cu LED ARIES/ALCOR, tablou electric, contor):

Instalație termică:

Climatizare:

Instalație sanitară:

Cartele acces auto:

Cartele acces persoane:

Operator internet:

Observații:

Prezentul Proces-verbal a fost întocmit în data de _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

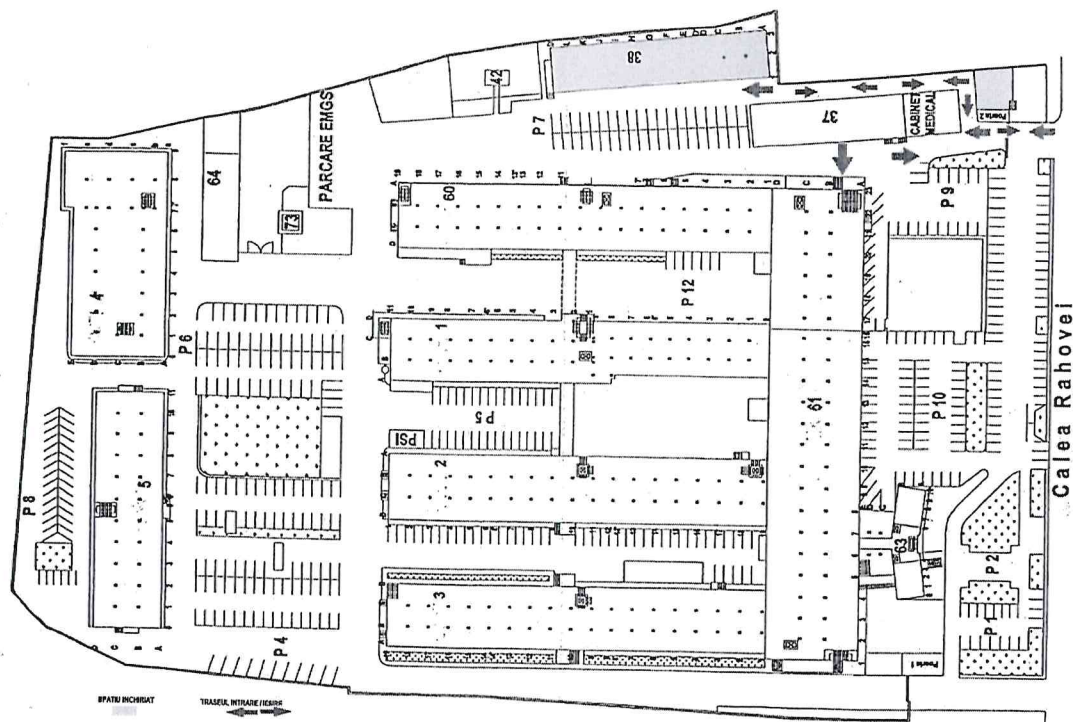
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU



Traseul de intrare/ieșire a personalului Grădiniței Electromagnetica



PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

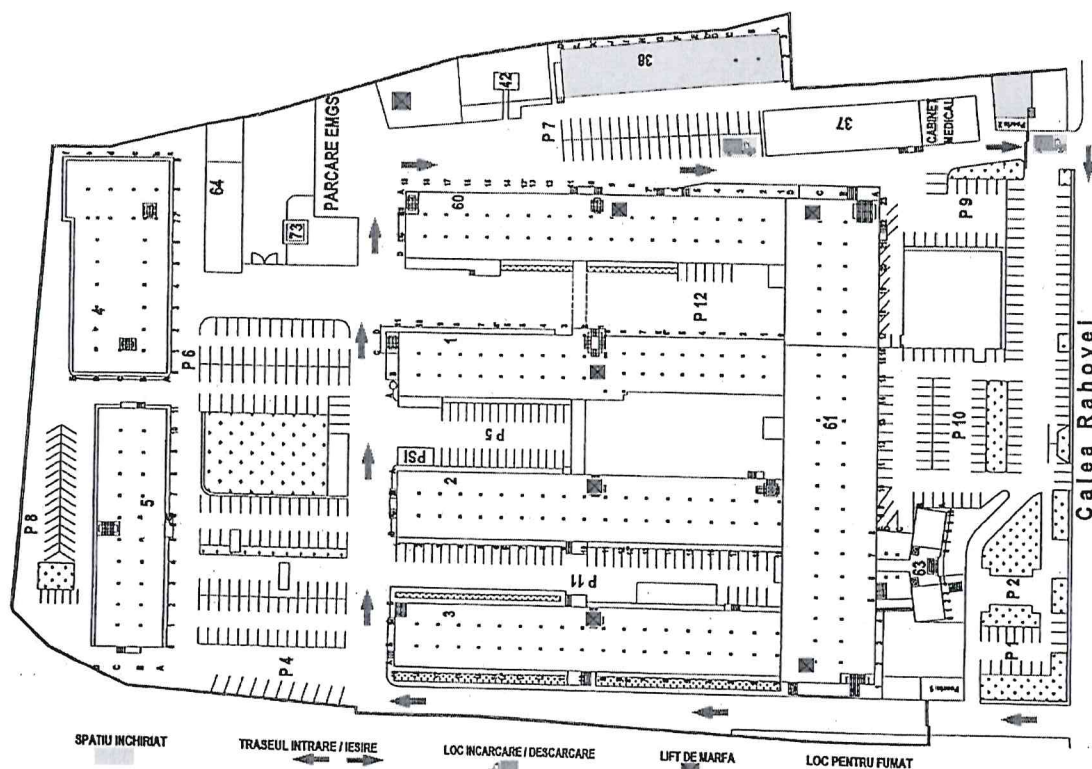
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA CORNEANU



Traseu de intrare/ieşire maşini (incluzând informaţii privind locul de încărcare/descărcare pentru Grădiniţa Electromagnetica)



PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA CORNEANU



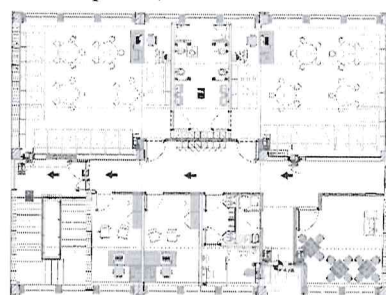
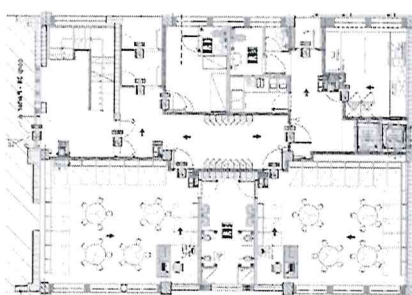
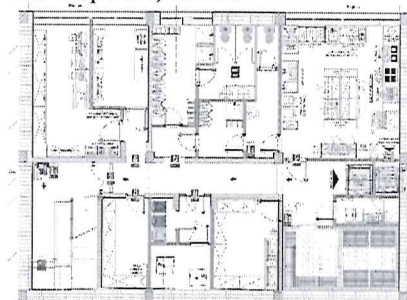
Anexa nr. 5 la Contract

Plan de Evacuare a persoanelor/bunurilor - Grădinița Electromagnetica

din Corp 38A, subsol

din Corp 38A, parter

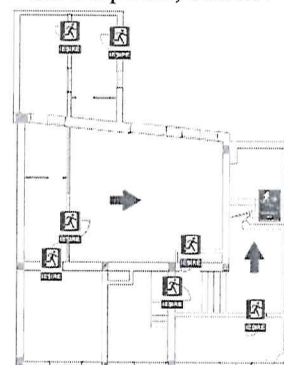
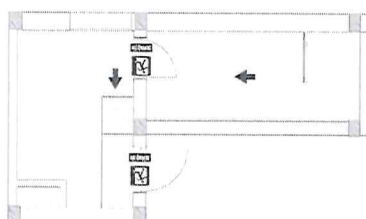
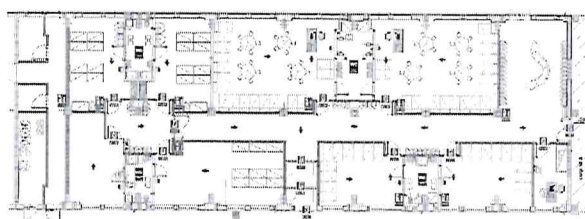
din Corp 38A, et. 1



din Corp 38, parter

din Corp 36B, subsol

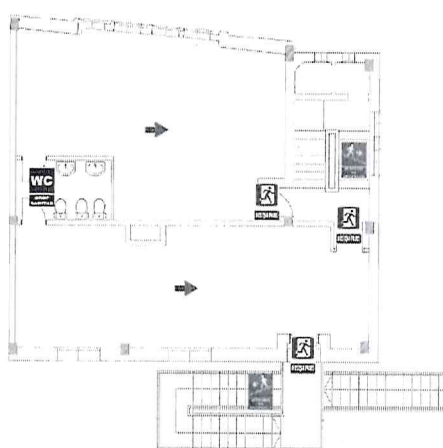
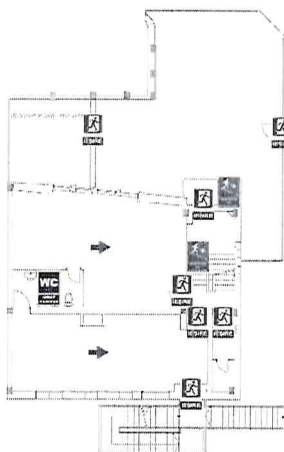
din Corp 36B, demisol



din Corp 36B, parter

din Corp 36B, et. 1

din Corp 36B, mansarda



LEGENDA:



Furtun de incendiu



Extincteur



EXTINCTOR MOBIL



Alarmă de incendiu



Scară



PERICOL DE ELECTROCUTARE



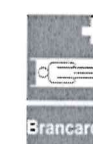
DIRECȚIE EVACUARE



IEȘIRE



Loc pentru fumat



Brancardă



WC GRUP SANITAR

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA CORNEANU



CONDIȚII DE MEDIU
Grădinița Electromagnetica

Obiectul de activitate: unitate de învățământ preșcolar, de stat, cu program prelungit, cod CAEN 5629 – Alte servicii de alimentație n.c.a, cod CAEN 8510 – Învățământ preșcolar, cod CAEN – 8891 – Activități de îngrijire zilnică pentru copii

1. Chiriașul are obligația de a cunoaște și de a respecta prevederile legale specifice:

- OUG 195 /2005 privind protecția mediului
- Legea 265 /2006 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.

2. 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.

3. Chiriașul are obligația de a gestiona pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.

4. 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 deșeuri menajere a altor tipuri de deșeuri (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeuri electrice și electronice, deșeuri de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeuri 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.

5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății.

Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipiente etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibil, vopsele, diluanți etc).

6. 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 combustibil, mirosuri ș.a.).

7. Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidente 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.

8. 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 lubrifianți, fără a lua măsurile necesare evitării poluării solului (folosirea de recipienți 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. recipienți cu combustibili, lubrefianți sau deșeuri de materiale absorbante.

9. 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.

10. 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.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU



PROTOCOL
privind obligațiile și răspunderile reciproce
asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, apărare împotriva
incendiilor și protecție civilă

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

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 a 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 salariații 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-l 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 Părți. 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 muncă 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. Acelorași 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.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU



ASIGURARE

1. Asigurarea Chiriaşului

Poliţele de asigurare. Odată cu preluarea spaţiului Chiriaşul are opţiunea, la propria discreţie, de a încheia o poliţă de asigurare pentru bunurile sale aflate în Spaţiul închiriat. Chiriaşul poate decide dacă doreşte să asigure aceste bunuri sau să îşi asume riscul aferent.

2. Accidente

În cazul unui incendiu sau al unui alt accident în Spaţiul în Locaţie, Chiriaşul va aduce faptul respectiv imediat la cunoştinţa Proprietarului, iar Proprietarul, în cazul în care nu se specifică altfel în cadrul prezentului contract, va demara şi va proceda la executarea reparaţiilor necesare. Dacă Spaţiul în Locaţie va fi parţial distrus de foc sau de un alt accident, în aşa fel încât acesta să fie de nefolosit conform destinaţiei sale la data incidentului, valoarea Chiriei va fi redusă proporţional cu suprafaţa ce nu poate fi utilizată până când aceasta va putea fi din nou utilizată la decizia Proprietarului;

Cu toate acestea, valoarea Chiriei nu va fi micşorată în cazul în care incendiul sau orice alt accident va fi avut loc au fost rezultatul unui act intenţionat sau al unei neglijenţe a Chiriaşului sau a unui angajat, agent, reprezentant, invitat sau oaspete al acestuia.

În cazul în care distrugerile produse (a) vor avea ca rezultat transformarea Spaţiului Închiriat într-unul în întregime sau în cea mai mare parte de nefolosit pentru o durată de timp estimată de către un contractor responsabil ales de către Proprietar a fi de 2 (două) luni sau mai mare sau (b) vor avea ca rezultat deteriorarea sau distrugerea totală sau substanţială a Proprietăţii, Proprietarul poate alege să nu mai reconstruiască Spaţiul, caz în care Chiria datorată până la data deteriorării sau distrugerii va fi achitată de către Chiriaş, fapt pentru care prezentul Contract va înceta Proprietarul va transmite Chiriaşului o notificare scrisă conţinând deciziile, estimările şi opţiunile sale, în termen de 60 de zile de la producerea deteriorărilor sau distrugerilor respective. Încetarea în condiţiile prezentului articol prin denunţare se poate realiza inclusiv de către Chiriaş.

În cazul în care din culpa sa, Chiriaşul aduce prejudicii imobilului în care se află spaţiul în locaţie, Chiriaşul este obligat să suporte toate cheltuielile de remediere a spaţiului avariat precum şi lipsa de folosinţă, tarifele pentru utilităţi şi servicii aferente acestuia, până la data la care acesta este adus la starea iniţială şi va putea fi reutilizat conform destinaţiei.

În cazul apariţiei vreunui eveniment asigurat sau neasigurat descris la Articolul de mai sus, Chiriaşul se obligă în mod expres să acţioneze conform următoarei proceduri:

- (a) să notifice Proprietarul în legătură cu producerea unui eveniment asigurat;
- (b) să ia toate măsurile necesare pentru a diminua efectele evenimentului cauzator de prejudicii;
- (c) să solicite valoarea pagubelor produse de la asiguratorul cu care a încheiat poliţă de asigurare;

- (d) dacă prejudiciile create sunt mai mari decât suma acordată Chiriaşului de către asigurator cu titlu de despăgubire, Chiriaşul va achita Proprietarului diferenţa, în termen de 30 de zile calendaristice de la data solicitării acestuia în acest sens;
- (e) să nu sisteze plata primelor de asigurare către asigurator.

3. Asigurarea Proprietarului

Proprietarul va trebui ca pe toată Durata contractului să încheie o poliţă de asigurare pentru imobilele în care se află spaţiul în locaţie, încheiată anual cu o companie de asigurări renumită. Proprietarul îşi asumă răspunderea de a achita la timp primele de asigurare şi de a se ocupa ca poliţele de asigurare să fie reînnoite şi pe deplin valabile pe tot parcursul Duratei contractului şi dacă este cazul, şi în timpul reînnoirii acestuia.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAŞ:
GRĂDINIŢA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ
MIHAELA GORNEANU



TAXĂ DE SERVICII ȘI ÎNTREȚINERE SPAȚII

Taxa de servicii aferentă spațiilor comune este suma tuturor costurilor aferente Spațiilor Comune ale Proprietății, reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către Proprietar sau de către persoanele și furnizorii de prestări de servicii, materiale și echipamente, desemnați de acesta, în beneficiul Chiriașului / Chiriașilor, în legătură cu administrarea, operarea, întreținerea, reparația, înlocuirea, îmbunătățirea stării și a funcționalității tuturor Spațiilor Comune (interior și exterior) și pentru orice alte cheltuieli directe sau indirecte suportate de către Proprietar în legătură cu Proprietatea, care includ, fără a se limita la partea ce revine Chiriașilor din totalul cheltuielilor, costurilor și comisioanelor suportate de către Proprietar pentru:

- proiectarea, execuția și toate măsurile tehnice și administrative privind inspecția, dotarea, operarea, administrarea, managementul, reparațiile, întreținerea, înlocuirea, refacerea, extinderea, completarea, curățenia / igienizarea, planificarea și execuția mentenanței tehnice, controlul și supravegherea, siguranța / securitatea, asigurările, punerea la dispoziție și furnizarea utilităților în Spațiile Comune (toate cele menționate incluzând și, dar fără a se limita la acestea: materiale, personal / manoperă, curent electric, gaz, combustibili, apa, canalizare, gestionarea deșeurilor, sisteme și instalații de IT / telecomunicații, voce / date, curierat, consultanță, servicii publice etc.) legate de:
- toate sistemele, infrastructura și serviciile care deserveșc căile de acces persoane și vehicule (interior / exterior), infrastructura electrică, sisteme de iluminat, sisteme de control acces pentru persoane și vehicule (inclusiv funcționarea ușilor, rampelor, ascensoarelor, barierelor, a sistemelor de supraveghere și înregistrare video, carduri acces), serviciile și echipamentele de pază, protecție și intervenție în caz de urgență, întreținerea, înlocuirea și extinderea echipamentelor de securitate la incendiu, sisteme de aer condiționat, ventilație, încălzire / răcire, centrale termice și sisteme de distribuție agent termic, toaletare și întreținere spații verzi, îndepărtarea zăpezii și a gheții, sisteme de drenaj / pompare și scurgere ape pluviale și canalizare, prevenirea uzurii tuturor echipamentelor care deserveșc direct sau indirect Spațiile Comune ale Proprietății, bunul uz și funcționarea acestora, și care asigură conformitatea cu legislația și normativele în vigoare.

Taxa include costurile serviciilor datorate de Chiriaș, la care Proprietarul nu va adăuga niciun adaos la facturile de utilități și/sau prestări servicii și materiale. Procentul achitat de către Chiriaș este pro-rata cu suprafața ocupată, conform contractelor de închiriere.

Proprietarul nu are obligația de ridicare a gunoiului / deșeurilor rezultate din activitățile Chiriașilor. Conform legislației în vigoare, această responsabilitate cade în sarcina Chiriașilor, care au obligația să încheie contracte separate pentru colectarea selectivă și ridicarea gunoiului / deșeurilor. De asemenea, au obligația să încheie separat și contracte pentru dezinsecție, deratizare și alte asemenea servicii (de ex. diverse asigurări, consultanță etc.), în conformitate cu specificul activității / activităților pe care o / le desfășoară în Spațiile închiriate.

Proprietarul nu garantează pentru niciun serviciu public sau media, acestea urmând a fi procurate de către Chiriași direct de la orice furnizor de servicii publice sau media, Proprietarul nefiind răspunzător de niciun fel de disfuncționalități ale serviciilor procurate direct de către Chiriași. Totodată, Proprietarul este exonerat de orice răspundere rezultată din disfuncționalitățile cauzate de furnizorii de servicii și utilități pentru Proprietate și care au contract cu Proprietarul (ex.: electricitate, apa, gaz, gunoi, canalizare etc). Proprietarul își rezervă dreptul de a opri, întrerupe sau reduce orice utilitate, servicii media sau de alt tip, pentru reparații, suplimentări, modificări, înlocuiri, decorări sau îmbunătățiri, ce sunt, în concepția Proprietarului, necesare, oportune sau în general benefice, până în momentul când respectivele reparații, modificări, înlocuiri sau îmbunătățiri sunt finalizate. Nicio astfel de întrerupere sau suspendare a serviciilor, sau exercitarea acestui drept al Proprietarului de a suspenda sau întrerupe serviciile, nu va da Chiriașilor dreptul la niciun fel de despăgubire, compensație și nici la reducerea sumelor datorate în baza Contractului, nu va scuti Chiriașul de niciuna din obligațiile sale în baza Contractului, și nici nu va impune Proprietarului sau reprezentanților acestuia niciun fel de răspundere.

PROPRIETAR:
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
General,

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA Director
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
MIHAELA GORNEANU

