



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. 194/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 179312/11.08.2025;
- Raportul comun de specialitate al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, înregistrat sub nr. 10935/11.08.2025, și al Direcției Economice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 179314/11.08.2025;
- Avizul Comisiei pentru Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice;
- Avizul Comisiei pentru Educație, Tineret și Sport.
- Amendamentul domnului consilier Lambrinoc Laurențiu precum și rezultatul votului, consemnate în procesul – verbal al ședinței ordinare din data de 22.08.2025

Ținând seama de:

- H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- Raportul final privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9936/16.07.2025;

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

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) și alin. (3), art. 140 alin.(1), art. 166 alin. (2), lit. l), ale art. 196 alin. (1) lit. a) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul final privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 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 Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, 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 Școlii Gimnaziale Nr. 280 în calitate de chiriaș (beneficiar direct).

Art. 4. – Se mandatează directorul, administratorul de patrimoniu și administratorul financiar ai Școlii Gimnaziale Nr. 280 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 directorul Școlii Gimnaziale Nr. 280 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.


PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA GORNEANU

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Sectorului 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. 194/19.12.2024

Raportul final privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., în vederea asigurării funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9936/16.07.2025, este anexat prezentului raport comun de specialitate și conține:

- nr. file raport: 6;
- nr. file anexe raport: 53.

**PRESEDINTE 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

Nr. de înregistrare la DAUIS5: 9936/16.07.2025



RAPORT FINAL

*referitor la activitățile desfășurate și la rezultatul negocierilor purtate de comisia
constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024*

Prin Hotărârea nr. 194/19.12.2024, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11.

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

1. domnul Iustinian Roșca, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
2. domnul Vasile-Dumitru Ionițoiu, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
3. domnul Robert-Constantin Savu, 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. 194/19.12.2024, 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. 194/19.12.2024, în data de 09.05.2025, au fost adresate invitații către S.C. Electromagnetica S.A. și către Școala Gimnazială Nr. 280 privind desfășurarea primei întâlniri de lucru pe tema unității de învățământ în cauză.

În data de 14.05.2025, 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 Corpului 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, incluzând terenul exterior aferent acestuia, aflate în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A. și în care își desfășoară activitatea, în prezent, Școala Gimnazială Nr. 280. Discuțiile au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (DAUI S5) sub nr. 6650/14.05.2025, atașat prezentului Raport, în copie. Întrevederea s-a finalizat cu vizitarea spațiului din Corpul 5, fiind supuse observației directe a participanților la întâlnire configurația acestuia, dotările și amenajările specifice.

În urma ședinței, prin adresele înregistrate la DAUI S5 sub nr. 6903 și 6904/20.05.2025, au fost solicitate o serie de clarificări, atât Școlii Gimnaziale Nr. 280, cât și operatorului economic în cauză.

Astfel, unității de învățământ i-a fost cerut să argumenteze dacă îi sunt necesare terenul în suprafață de 732 mp (spațiu exterior suplimentar celui închiriat în cadrul contractului nr. 44/08.08.2022) și pavilionul tip cort, vizionate în cadrul reuniunii din data de 14.05.2025. De asemenea, au fost solicitate informații privind efectivele de elevi, informații privind situația numerică a personalului (didactic, didactic-administrativ și nedidactic), precum și un necesar estimativ de spații (număr de săli de curs destinate procesului de învățământ, număr de săli specializate: cabinete/laboratoare, număr de spații conexe și administrative) care ar asigura funcționarea unității în două schimburi.

În același timp, societății comerciale i s-au cerut explicații referitoare la:

- a) diferența dintre suprafața spațiului care face obiectul contractului nr. 44/08.08.2022 și suprafața utilă a spațiului care face obiectul procesului de negociere;
- b) diferența dintre tariful de închiriere a spațiului reprezentat de construcții, care face obiectul contractului nr. 44/08.08.2022, și tariful de închiriere a spațiului reprezentat de construcții, propus în ședința din 14.05.2025.

Cele două entități au răspuns prin adresele înregistrate la DAUI S5 sub nr. 6980/22.05.2025 și 7147/27.05.2025.

Prin răspunsul înregistrat sub nr. 7147/27.05.2025, S.C. Electromagnetica S.A. a transmis inclusiv termenii contractuali privind asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în imobilul Corp 5, propuși în urma întâlnirii din data de 14.05.2025 și agreeți de acționariatul societății:

- valoare propusă pentru închirierea construcției (etaj 1 și casa scării de acces) în suprafață totală de 1.231,10 m²: 12,5 euro/ m²/lună, respectiv 15.388,75 €/lună + T.V.A.;
- valoare propusă pentru închirierea terenului în suprafață totală de 380 m²: 1,5 €/m²/lună, respectiv 570,00 €/lună + T.V.A.;
- valoare propusă pentru taxa de servicii și întreținere spații: 3,7€ m²/lună calendaristică, respectiv 4.555,07 €/lună + T.V.A.;
- durata de valabilitate a contractului dintre S.C Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280: 60 de luni, în perioada 01.09.2025 – 31.08.2030;
- 5 locuri de parcare în incintă, transferate chiriașului cu drept de folosință gratuită pe întreaga durată a contractului;
- o scutire de la plata chiriei, acordată pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor de contract 2026, 2028 și 2030;
- cheltuielile cu utilitățile aferente spațiilor închiriate (energie electrică, apă și canalizare, energie termică), furnizate de Electromagnetica S.A., constituie cheltuieli lunare suplimentare și vor fi achitate de către chiriaș, conform consumurilor individuale înregistrate și la prețurile stabilite de furnizorii respectivelor servicii.

În 11.06.2025, conducerii Școlii Gimnaziale Nr. 280 i-a fost adresată invitația de a participa la o a doua ședință de lucru, alături de reprezentanți ai S.C. Electromagnetica S.A. și ai comisiei instituite prin HCL S5 nr. 194/19.12.2024. Ședința s-a derulat la sediul societății comerciale, iar discuțiile au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 2, înregistrat la DAUI S5 sub nr. 8125/11.06.2025, atașat prezentului Raport, în copie.

Prin adresa nr. 836/13.06.2025, înregistrată la DAUI S5 sub nr. 8368/16.06.2025, S.C. Electromagnetica S.A. a transmis o nouă ofertă financiară în cadrul procedurii de negociere, precum și modelul contractului în care sunt detaliați termenii referitori la funcționarea Școlii Gimnaziale Nr. 280 în imobilul Corp 5. În oferta reformulată sunt menținute condițiile precizate inițial, cu o excepție. Aceasta vizează valoarea propusă pentru închirierea construcției în suprafață totală de 1.231,10 m². **Noul tarif a fost diminuat cu 1,5 euro/m²/lună.** În acest context, chiria lunară pentru etajul 1 și casa scării de acces va fi 13.542,10 €/lună, la care se adaugă T.V.A., cu 1.846,75 €/lună mai puțin decât în oferta inițială.

De asemenea, în data de 17.06.2025, S.C. Electromagnetica S.A. a comunicat o variantă modificată a modelul contractului transmis în 13.06.2025. Modificările operate în urma discuțiilor purtate cu membrii comisiei de negociere au constatat din:

- eliminarea clauzei privind ajustarea chiriei cu rata medie a inflației pozitive aferente anului calendaristic anterior, respectiv IAPC – Indicele Armonizat al Prețurilor de

Consum la nivel european, comunicat de Banca Central Europeană și publicat de Eurostat. Corelativ, a fost eliminată Anexa nr. 8 din propunerea de contract;

- completarea documentului cu Anexele 1-5 (planuri de amplasament, draft al procesului de predare-primire a spațiului, trasee de acces, plan de evacuare).

În cadrul procedurii de negociere, prin intermediul adreselor elaborate de DAUI S5, înregistrate sub nr. 9324, 9325 și 9326/02.07.2025, au fost inițiate demersuri circumscrise ideii de realizare a unei căi de acces al persoanelor (**acces pietonal**) spre imobilul Corp 5 dinspre complexul Vulcan Value Centre, după cum urmează:

- societății Electromagnetica S.A i s-a solicitat să comunice dacă se poate implica în realizarea unor lucrări de amenajare a curții proprii, în perspectiva deschiderii căii suplimentare de acces care să deservească elevii școlii. Prin răspunsul înregistrat la DAUI S5 sub nr. 9557/08.07.2025, operatorul economic menționat anterior și-a exprimat disponibilitatea în acest sens. De asemenea, a fost precizat că traficul în incinta proprietății s-a desfășurat în condiții de siguranță.
- societății h4l S.R.L., aflată în vecinătatea S.C. Electromagnetica S.A., i s-a solicitat acordul privind punerea la dispoziție, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de teren, în scopul amenajării, cu fonduri de la bugetul local, a unui trotuar pe care să se asigure deplasarea elevilor Școlii Gimnaziale Nr. 280. Până la data elaborării prezentului Raport, h4l S.R.L. nu a comunicat un răspuns la cererea formulată;
- societății Vulcan Residential Park S.R.L i s-a solicitat acordul privind realizarea respectivei căi pietonale. Până la data elaborării prezentului Raport, Vulcan Residential Park S.R.L. nu a comunicat un răspuns la cererea formulată.

Având în vedere cele mai sus-expuse, membrii comisiei de negociere constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024, prezintă rezultatul final al negocierii:

- conform modelului contractului ce va fi încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280, activele corporale fixe care fac obiectul închirierii sunt reprezentate de:
 - a) imobilul Corp 5, etaj 1 și casa scării de acces, axele A-D, stâlpii 0-11 – în suprafață de 1.231,10 m²;
 - b) teren în suprafață de 380 m²;
- **chiria lunară pentru construcția** în suprafață totală de 1.231,10 m² va fi **11 euro/mp/lună, respectiv 13.542,10 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;**
- **chiria lunară pentru terenul** în suprafață totală de 380 m² va fi **1,5 euro/mp/lună, respectiv 570,00 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;**
- **taxa de servicii și întreținere a spațiilor** (aplicată exclusiv construcției) va fi **3,70 euro/mp/lună, respectiv 4.555,07 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 Școala Gimnazială Nr. 280 va avea o **durată de valabilitate de 60 de luni**, începând cu data de 01.09.2025 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 14.112,10 euro** (respectiv un total de 42.336,3 euro), **la care se adaugă T.V.A.**;
- **cu titlu gratuit, școala va beneficia de 5 (cinci) 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. 6296/09.05.2025, emisă de DAUI S5, adresată membrilor comisiei de negociere instituite prin H.C.L. S5 nr. 194/2024;
- invitația nr. 6297/09.05.2025, emisă de DAUI S5, adresată directorului Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- invitația nr. 6298/09.05.2025, emisă de DAUI S5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;
- Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la DAUI S5 sub nr. 6650/14.05.2025;
- adresa nr. 6903/20.05.2025, emisă de DAUI S5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;
- adresa nr. 6903/20.05.2025, emisă de DAUI S5, comunicată Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- răspunsul Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la DAUI S5 sub nr. 6980/22.05.2025;
- răspunsul S.C Electromagnetica S.A., înregistrat la DAUI S5 sub nr. 7147/27.05.2025;
- invitația nr. 7934/06.06.2025, emisă de DAUI S5, adresată directorului Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- invitația nr. 7935/06.06.2025, emisă de DAUI S5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;
- invitația nr. 7936/06.06.2025, emisă de DAUI S5, adresată membrilor comisiei de negociere instituite prin H.C.L. S5 nr. 194/2024;
- Procesul-verbal nr. 2, înregistrat la DAUI S5 sub nr. 8125/11.06.2025;
- oferta formulată de S.C Electromagnetica S.A. și înregistrată la DAUI S5 sub nr. 8368/16.06.2025, modificată prin e-mail-ul transmis în 17.06.2025;
- adresa nr. 9324/02.07.2025, emisă de DAUI S5, comunicată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;
- adresa nr. 9325/02.07.2025, emisă de DAUI S5, comunicată reprezentanților Vulcan Residential Park S.R.L.;

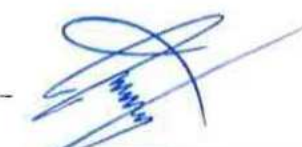
- adresa nr. 9326/02.07.2025, emisă de DAUI S5, comunicată reprezentanților h4l S.R.L.;

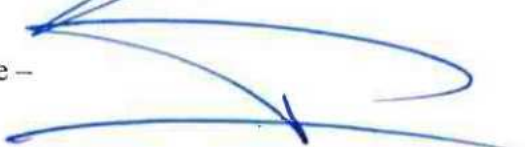
- răspunsul S.C Electromagnetica S.A., înregistrat la DAUI S5 sub nr. 9557/08.07.2025.

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 6 file și anexele menționate mai sus, conținând 53 de file, în cinci 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, 16.07.2025.

S.C. Electromagnetica S.A.:

o domnul Ovidiu Rinea – 

o domnul Cristian Pasăre – 

Comisia conf. H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024:

o domnul Iustinian Roșca – 

o domnul Vasile-Dumitru Ionițoiu – 

o domnul Robert-Constantin Savu – 

o domnul Mihai Boțoagă – 

o doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – 

o doamna Andreea Irina Deacu – 

o 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:

Domnului Iustinian Roșca – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,

Domnului Vasile-Dumitru Ionițoiu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,

Domnului Robert-Constantin Savu – 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 Bălăeț – 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 Vlășceanu – consilier în cadrul Compartimentului Administrativ – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 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 Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la o primă ședință de lucru care va avea loc **miercuri, 14.05.2025**, de la ora **9.30**.

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 Bălăeț

R: 1 ex., 08.05.2025



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

Către:

Școala Gimnazială Nr. 280

În atenția Doamnei Director Violeta Elena Filip

Intrare/ieșire Nr. 6294
ZIUA 09 LUNA 05 2025

Prin prezenta, vă invităm să participați **miercuri, 14.05.2025**, de la ora **9.30**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, 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,
Mihai Bologă

Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 08.05.2025



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. 6298 ZIUA 09 LUNA 05 2025
--

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 **miercuri, 14.05.2025**, de la ora **9.30**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A.

Cu considerație,

**Director Executiv,
Andreea-Cătălina OPREA**



**Șef Serviciu,
Mihai Boșogă**

Întocmit,

Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 08.05.2025



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

Către:

S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția Domnului Ovidiu RINEA – Director Departament Administrare & Exploatare

Proprietăți

ovidiu.rinea@electromagnetica.ro



Ținând seama de ședința de lucru din data de 14.05.2025, susținută în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, vă adresăm rugămintea de a ne transmite o serie de clarificări, după cum urmează:

- explicații referitoare la diferența dintre suprafața spațiului care face obiectul contractului nr. 44/08.08.2022 și suprafața utilă a spațiului care face obiectul procesului de negociere;
- explicații referitoare la diferența dintre tariful de închiriere a spațiului reprezentat de construcții, care face obiectul contractului nr. 44/08.08.2022, și tariful de închiriere a spațiului reprezentat de construcții, propus în ședința din 14.05.2025.

De asemenea, vă rugăm să ne transmiteți orice alte informații considerate relevante pentru formularea poziției societății dumneavoastră în speța de facto.

Cu considerație,

Director Executiv,
Andreea Catalina OPREA



Sef Serviciu,
Mihail Borodaga

Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț

R: 1 ex., 20.05.2025



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

Către:

Școala Gimnazială Nr. 280

În atenția Doamnei Director Violeta Elena Filip



Ținând seama de ședința de lucru din data de 14.05.2025, susținută în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, vă adresăm rugămintea de a ne argumenta dacă terenul în suprafață de 732 mp (spațiu exterior suplimentar celui închiriat în cadrul contractului nr. 44/08.08.2022) și pavilionul tip cort, vizionate de membrii comisiei menționate, sunt necesare susținerii activității instituției dumneavoastră.

De asemenea, vă solicităm să ne comunicați, cu celeritate, informații privind efectivele de elevi, informații privind situația numerică a personalului (didactic, didactic-administrativ și nedidactic), precum și un necesar estimativ de spații (număr de săli de curs destinate procesului de învățământ, număr de săli specializate: cabinete/laboratoare, număr de spații conexe și administrative) care ar asigura funcționarea unității dumneavoastră în două schimburi.

Cu considerație,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihai Botoaga



Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș
R: 1 ex., 20.05.2025

173

Intrare/ieșire Nr. 6980
ZIUA 22 LUNA 05 2025



MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Str. Serg. Gh. Donici Nr. 4A, sector 5, București

Tel. / Fax: 021.423.40.68

www.scoalanr280.ro, e-mail: scoala_280@yahoo.com

Cod fiscal: 33323539

NR: 1775 / 21.05.2025

CĂTRE,

Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

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

Email: *invatamant@sector5.ro*

Urmare adresei dumneavoastră numărul 6904 din 20.05.2025, vă comunicăm datele solicitate astfel:

- terenul în suprafață de 732 mp (spațiu exterior suplimentar celui închiriat în cadrul contractului nr. 44/08.08.2022) ne este necesar ca loc de întâlnire pentru elevii care vin la cursuri, în situația în care vom funcționa cu toate clasele în sediul din Electromagnetica

- pavilionul tip cort **nu** ne este necesar

- efectivele de elevi în anul școlar 2025–2026: 65 (39 primar – 876 elevi, 26 ciclul – 694 elevi)

- situația numerică a personalului:

- o didactic – 94;
- o didactic auxiliar – 7;
- o administrativ-14;
- o personal medical- 3

- necesar estimativ de spații care ar asigura funcționarea unității noastre în două (2) schimburi :

- 33 săli de clasă
- 1 cabinet informatică
- 1 cabinet chimie + anexă
- 1 cabinet fizică + anexă
- 1 cabinet biologie + anexă
- 1 sală de sport, vestiare fete/băieți, anexă profesori, depozit materiale

- necesar spații conexe: cabinet director/director adjuncț, cancelarie, secretariat, administrație, contabilitate, cabinet consiliere școlară, cabinet medical, izolator, cabinet metodic, bibliotecă, arhivă, anexă sistem sistem supraveghere video, depozit materiale, atelier, grupuri sanitare fete/băieți, grup sanitar cadre didactice, vestiar personal serviciu, oficii pentru materialele de întreținere utilizate, diverse spații de depozitare.

Precizăm că, în acest moment, funcționăm în două sedii astfel :

1. Sediul din str. Serg. Gh Donici nr. 4A, cu următoarea structură:

- 19 săli de clasă
- 1 cabinet informatică
- 1 sală de sport, vestiare fete/băieți, anexă profesori
- 1 cancelarie
- 1 arhivă
- 1 birou directori
- 1 bibliotecă
- 1 administrație
- 1 secretariat/ secretar șef
- 1 cabinet consiliere
- 1 cabinet medical
- izolator
- 1 cabinet contabilitate
- 1 teren de sport
- grupuri sanitare fete/băieți
- atelier mecanic

În acest sediu funcționăm în 3 schimburi.

2. Sediul din S.C. Electromagnetica S.A din Calea Rahovei nr. 266-268, cu următoarea structură:

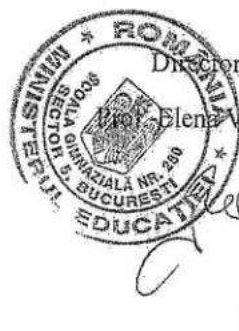
- 10 săli de clasă
- 1 cancelarie
- 1 cabinet medical + izolator
- 1 sală de sport
- vestiare fete/băieți
- vestiar personal administrativ
- grupuri sanitare fete/băieți
- grup sanitar cadre didactice

În acest sediu funcționăm în 2 schimburi.

Pentru informații suplimentare vă stăm la dispoziție.

Cu considerație,

Director,
Prof. Elena Violeta Filip



ELECTROMAGNETICA
SOCIETATE COMERCIALA PE ACTIUNI
DEPARTAMENT DEZVOLTARE SI EXPLOATARE PROPRIETATI
Calea Rahovei 266-268 Sector 5 Bucuresti 050912
Telefon: 021 404 21 50 / 021 404 21 44
www.electromagnetica.ro

- ☑ SOLUTII DE ILUMINAT CU LED
- ☑ STATII INCARCARE VEHICULE ELECTRICE
- ☑ ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE
- ☑ INJECTIE MASE PLASTICE
- ☑ PROIECTARE
- ☑ PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE
- ☑ REGENERABILE SI FURNIZARE ENERGIE ELECTRICA
- ☑ SUBCONTRACTARE PRODUSE SI SUBANSAMBLE
- ☑ ELECTRONICE, MASE PLASTICE, METALICE

DIRECTIA DE ADMINISTRARE
A UNITATILOR DE INVATAMANT
SECTOR 5
REGISTRATURA

Intrare/iesire Nr. 7142

22



ADRESA

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
INTRARE/IESIRE Nr. 767
26 05 Anul 2025

Ref.: Termeni contractuali inchiriere spatii Scoala 280 incinta Electromagnetica SA

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, în conformitate cu cele discutate în cadrul sedintei din data de 14.05.2025, între reprezentantii Electromagnetica SA si membrii comisiei constituite în temeiul Hotararii 194/19.12.2024 a Consiliului Local al Sectorului 5, pentru asigurarea functionalitatii Scolii Gimnaziale 280 în incinta imobilului C5, et. 1, Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, spatii aflate în proprietatea Electromagnetica SA, va transmitem atasat prezentei, referitor la informatiile solicitate prin adresa nr. 6903/20.05.2025, va transmitem urmatoarele explicatii:

1. Suprafata spatiului care face obiectul procesului de negociere:

- a rezultat în urma remasurării cadastrale a corpului C5, de către un expert cadastrist autorizat si acreditat, în vederea întocmirii releveelor pentru corpul de clădire menționat. În acest sens, standardul de masurare este ANSI BOMA 765.1/2024, iar totalul suprafetei rezultate, aferenta spatiilor interioare în care isi desfasoara activitatea Scoala Gimnaziala 280, este de 1.231,10m², incluzand, în conformitate cu standardul de calcul menționat, urmatoarele:

- 1.116,40m² suprafata utila a întregului etaj,
- 25,70m² suprafata utila casei scării parter + etaj,
- suprafata aferenta grosimii tuturor peretilor de compartimentare aflati pe etajul 1,
- jumătate din grosimea aferenta fiecarui gol de fereastră.

Astfel între suprafata inchiriată care face obiectul contractului nr. 44/08.08.2022 si suprafata rezultată în urma masuratorilor, rezulta o diferenta în plus de 43,10m².

2. Referitor la tariful de inchiriere pentru spatiul care face obiectul actualului proces de negociere, reiteram în primul rând conditiile comerciale actuale, ale contractului nr. 44/08.08.2022 în vigoare până la data de 31.08.2025, si anume:

- chirie aferenta spatii (1.188m²) - 12,5€/m² + tva = total chirie lunara - 14.850,00€ + tva,
- chirie pentru terenul aferent (380m²) - 1,5€/m² + tva = total chirie teren lunara - 570,00€ + tva,
- taxa de servicii aplicabila suprafetei spatiilor - 2,1€/m² + tva = total taxa servicii lunara - 2.494,80€ + tva,
- taxa amenajari specifice aplicabila suprafetei spatiilor - 4,971€ = total taxa amenajari lunara - 5.906,74€ + tva
- tariful dotari specifice lunara - 6.139,00€ + tva,

rezultand un **cost total lunar în valoare de 29.960,54€ + tva.**

Avand în vedere ca taxele aferente amenajarilor si dotarilor specifice au fost calculate pe durata actualului contract în vigoare, nu se vor mai aplica noului contract, rezultand o reducere a costurilor lunare în valoare de 12.045,74€ + tva fata de costul lunar actual al contractului.

Capital social 67.603.870 LEI

Cod Unic Inregistrare RO 414118

Registrul Comerțului J40/19/1991

Simbol BVB - ELMA

ELECTROMAGNETICA

SOCIETATE COMERCIALA PE ACTIUNI

DEPARTAMENT DEZVOLTARE ȘI EXPLOATARE PROPRIETĂȚI

Calea Rahovei 266-268 Sector 5 București 050912

Telefon: 021 404 21 50 / 021 404 21 44

www.electromagnetica.ro

- SOLUTII DE ILUMINAT CU LED
- STATII ÎNCĂRCARE VEHICULE ELECTRICE
- ECHIPAMENTE ELECTRICE ȘI ELECTRONICE
- INIECTIE MASE PLASTICE
- PROIECTARE
- PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE
- REGENERABILE ȘI FURNIZARE ENERGIE ELECTRICA
- SUBCONTRACTARE PRODUSE ȘI SUBANSAMBLE
- ELECTRONICE, MASE PLASTICE, METALICE



Intertek

Astfel oferta comerciala discutata, propusa in intalnirea din data de 14.05.2025, este calculata dupa cum urmeaza:

- Durata Contractului:
 - 60 luni in perioada 01.09.2025 – 31.08.2030
- Suprafetele Spatiilor Inchiriate:
 - corp 5, et. 1 + casa scara acces având suprafata totala de 1.231,10m²,
 - teren în suprafata totală de 380m²,
 - 5 locuri de parcare in incinta.
- Chiria lunara:
 - pentru spatiile inchiriate in suprafata totala de 1.231,10m² - 12,5€/m²/luna, respectiv 15.388,75€/luna + tva,
 - pentru terenul inchiriat in suprafata totala de 380m² - 1,5€/m²/luna, respectiv 570,00€/luna + tva,
 - pentru cele 5 locuri 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:
 - taxă servicii si întreținere spații: 3,7€ + tva / m² / lună calendaristică, respectiv 4.555,07€/luna + tva,

rezultand un **cost total lunar in valoare de 20.513,82€ + tva**, la care se adauga:

- Costul Utilitatilor:

Cheltuielile cu Utilitățile aferente Spatiilor Închiriate, furnizate de Electromagnetica SA, constituie cheltuieli lunare suplimentare aferente utilizării Spațiilor 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.

Subliniem faptul ca valoarea chiriei pentru spatii si teren nu a fost ajustata, mentinand nivelul contractului actual, in oferta comerciala propusa, a fost ajustata numai valoarea taxei de servicii de la nivelul anului 2022 (=2,1€/m² + tva) la nivelul anului 2025 (=3,7€/m² + tva).

Director General/Adjunct
George ȘTEFAN



D.D.E.P.
Ovidiu RINEA



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 UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
REGISTRATURA	
Intrare/ieșire Nr.	7934
ZIUA	06 LUNA 06 2025

Către:

Școala Gimnazială Nr. 280

În atenția Doamnei Director Violeta Elena Filip

Prin prezenta, vă invităm să participați **miercuri, 11.06.2025**, de la ora **10.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, 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 Cătălină OPREA



Șef Serviciu,
Mihai Botoagă

Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 06.06.2025



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

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

DEPARTAMENTUL DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA
Intrare/ieșire Nr. 7935
ZIUA 06 LUNA 06 2025

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 **miercuri, 11.06.2025**, de la ora **10.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A.

Cu considerație,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA



Șef Serviciu,
Mihai Boloaga

Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

R: 1 ex., 06.06.2025



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

În atenția: **Domnului Iustinian Roșca** – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
Domnului Vasile-Dumitru Ionițoiu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
Domnului Robert-Constantin Savu – 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 Bălăeț – 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 Vlășceanu – consilier în cadrul Compartimentului Administrativ – Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5



Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 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 Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la ședința de lucru care va avea loc **miercuri, 11.06.2025**, 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 Bălăeț

R: 1 ex., 06.06.2025

12

ELECTROMAGNETICA
 SOCIETATE COMERCIALA DE ACTIUNI
 DEPARTAMENT DEZVOLTARE SI EXPLOATARE PROPRIETATI
 Calea Rahovei 266-268 Sector 5 Bucuresti 050912
 Telefon: 021 4042150/021 404 21 14
 www.electromagnetica.ro

Intrare / iesire Nr. 8368
 ZIUA 16 LUNA 06 2025

- 1 SOLUTII DE ILUMINAT CU LED
- 2 STATII INCARCARE VEHICULE ELECTRICE
- 3 ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE
- 4 INIECTIE MASE PLASTICE
- 5 PROIECTARE
- 6 PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE
- 7 REGENERABILE SI FURNIZARE ENERGIE ELECTRICA
- 8 SUBCONTRACTARE PRODUSE SI SUBANSAMBLE ELECTRONICE, MASE PLASTICE, METALICE



8368
 13 06 2025

ADRESA

Ref.: Termeni contractuali inchiriere spatiu Scoala Gimnaziala 280 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, în conformitate cu cele discutate în cadrul sedintei din data de 11.06.2025, între reprezentantii Electromagnetica SA si membrii comisiei constituite în temeiul Hotararii 194/19.12.2024 a Consiliului Local al Sectorului 5, pentru asigurarea functionalitatii Scolii Gimnaziale nr. 280 în imobilul C5, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, spatiu aflat în proprietatea Electromagnetica SA, va transmitem atasat prezentei, draftul contractului de inchiriere cu urmatoorii termeni de baza:

- Durata Contractului:
 - 60 luni în perioada 01.09.2025 – 31.08.2030
- Suprafetele Spatiilor Inchiriate:
 - corp 5 având suprafata de 1.231,10 m²,
 - teren în suprafata totală de 380 m²,
 - 5 locuri de parcare în incinta.
- Chiria lunara:
 - pentru spatiile inchiriate în suprafata totala de 1.231,10 m² - 11 € / m² / luna, respectiv 13.542 € / luna + tva,
 - pentru terenul inchiriat în suprafata totala de 380 m² - 1,5€/m²/luna, respectiv 570 € / luna + tva,
 - pentru locurile de parcare, Proprietarul transfera Chiriasului un drept de folosinta cu titlu gratuit pe întreaga 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 / lună calendaristică.
- Costul Utilitatilor:
 - Cheltuielile cu Utilitățile aferente Spatiilor Închiriate, 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 în draftul de Contract atasat, bineinteles ca pentru orice detalii / neclaritati sau informatii suplimentare, va stam oricand la dispozitie.

Director General
 Daniela CUCU

D.D.E.P.
 Ovidiu Rinea

Capital social 67.603.870 LEI

Cod Unic Inregistrare RO 414118

Registrul Comerțului J40/19/1991

Simbol BVB - ELMA

invatamant@sector5.ro

De la: Ovidiu Rinea <ovidiu.rinea@electromagnetica.ro>
Trimis: vineri, 13 iunie 2025 16:02
Către: invatamant@sector5.ro
Cc: George Stefan; Cristian Pasare
Subiect: RE: adresa + draft contract Școala Gimnazială Nr. 280 - Electromagnetica
Atașări: Adresă Electromagnetica.pdf; Electro.pdf; SCOALA GIMNAZIALA NR 280 - ctr inch 2025.pdf; adresa Dir. Inv. Sect. 5_13.06.2025_ref. Scoala Gimnaziala 280_ELMA_0001.pdf

Ref.: Termeni contractuali inchiriere spatiu Scoala Gimnaziala 280 Electromagnetica

In atentia 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 în cadrul sedintei din data de 11.06.2025, între reprezentantii Electromagnetica SA și membrii comisiei constituite în temeiul Hotărârii 194/19.12.2024 a Consiliului Local al Sectorului 5, pentru asigurarea functionalitatii Scolii Gimnaziale nr. 280 în imobilul C5, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, spatiu aflat în proprietatea Electromagnetica SA, va transmitem atasat prezentei, draftul contractului de inchiriere cu urmatoorii termeni de baza:

- Durata Contractului:

- 60 luni în perioada 01.09.2025 – 31.08.2030

- Suprafetele Spatiilor Inchiriate:

- corp 5 având suprafata de 1.231,10 m²,

teren în suprafata totală de 380 m²,

locuri de parcare în incinta.

- Chiria lunara:

- pentru spatiile inchiriate în suprafata totala de 1.231,10 m² - 11 € / m² / luna, respectiv 13.542 € / luna + tva,

- pentru terenul inchiriat în suprafata totala de 380 m² - 1,5€/m²/luna, respectiv 570 € / luna + tva,

- pentru locurile de parcare, Proprietarul transfera Chiriasului un drept de folosinta cu titlu gratuit pe întreaga durata a Contractului.

Pentru fiecare din lunile Ianuarie ale anilor de contract 2026, 2028 și 2030, Proprietarul acorda Chiriasului o scutire de la plata Chiriei.

- Costul Taxei de Servicii:

- taxă servicii și întreținere spații comune: 3,7€ + tva / m² / lună calendaristică.

- Costul Utilitatilor:

Cheltuielile cu Utilitățile aferente Spatiilor Închiriate, furnizate de Electromagnetica SA, constituie cheltuieli lunare suplimentare aferente utilizării Spațiilor 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 termică, conform consum înregistrat de contori individuali, la prețul stabilit de furnizor.
Restul termenilor se regasesc în draftul de Contract atasat, bineînțeles că pentru orice detalii /
neclarități sau informații suplimentare, vă stăm oricând la dispoziție.

Cu stimă,

Ovidiu RINEA

Tel:

From: invatamant@sector5.ro <invatamant@sector5.ro>

Sent: Friday, June 6, 2025 12:13 PM

To: Ovidiu Rinea <ovidiu.rinea@electromagnetica.ro>;

Subject: [EXT] invitație ref. Școala Gimnazială Nr. 280

Bună ziua,

Vă transmitem atașat adresa nr. 7935/06.06.2025, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

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

Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, birourile C3.E1.15, C3.E1.16 și C3.E1.21, Sector 5, București

Adresă de e-mail: invatamant@sector5.ro

Telefon: 021.314.43.18

Acest e-mail este adresat exclusiv destinatarului/destinatariilor menționate/mentați și poate conține informații privilegiate, confidențiale și/sau care nu pot fi divulgate conform legilor aplicabile. Orice utilizare neautorizată, diseminarea sau copierea acestor informații este strict interzisă. Dacă ați primit acest e-mail din greșală sau nu sunteți adevăratul destinatar, vă rugăm să notificați imediat expeditorul și să distrugeți orice copie a e-mail-ului.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. /

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 RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin Director General Daniela CUCU, în calitate de **PROPRIETAR**

și

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280 cu sediul în Str. Serg. Gh. Donici nr. 4A, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33323539, având cont virament deschis la, reprezentată prin Director – Violeta Elena FILIP, Administrator financiar – Cristina POPESCU și Administrator de patrimoniu – Iulian DOGARU, 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 spațiului și terenului situate în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale nr. 280, după cum urmează:
- corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, având suprafața de **1.231,10 mp**;
- teren în suprafață de **380 mp**.

De asemenea, Proprietarul transferă Chiriașului un Drept de Folosință gratuită asupra a **5 (cinci) Locuri de Parcare** în incintă.

1.2. Spațiul și terenul, sunt evidențiate în **Anexa nr. 1** la prezentul Contract.

1.3. Predarea / Primirea Spațiului Închiriat 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 10 fac parte integrantă din prezentul Contract.

2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Contractul se încheie pe o durată de 60 de luni, valabil începând cu data de **01.09.2025** 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 Spațiul Închiriat, în suprafață de **1.231,10 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **11 Euro/mp**, adică **13.542,10 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru terenul în suprafață de **380 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **1,5 Euro/mp**, adică **570 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 **14.112,10 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 **4.555,07 Euro / lună calendaristică**, suma la care se adaugă TVA.

Suma totală a costurilor pentru Spațiul Închiriat este de **18.667,17 Euro / lună**, la care se adaugă TVA, plus costul utilităților aferente, conform art. 3.2, conform consumurilor înregistrate de contoare de utilități.

Începând cu data de 01 Ianuarie a fiecărui an calendaristic, dar nu mai devreme de primele 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, Chiria pentru Spațiul Închiriat va fi ajustată cu rata medie a inflației pozitive aferentă anului

calendaristic anterior respectiv, IAPC – Indicele Armonizat al Prețurilor de Consum la nivel European, comunicat de Banca Central Europeană și publicat de EUROSTAT. (Anexa nr. 8)

Indicele obținut pentru anul anterior, va fi astfel folosit pentru majorarea Chiriei lunare pentru tot anul contractual în desfășurare. În cazul în care, la data ajustării, indicele IAPC nu este publicat, ajustarea va fi aplicată retroactiv, la momentul publicării acestuia.

Majorarea Chiriei se va face automat, fără a fi necesară încheierea unui Act Adițional la Contract sau o altă formalitate.

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 transmise prin intermediul sistemului național privind factura electronică RO e-Factura, fiind singurul document original, obligatoriu, cât și corespunzător și suficient pentru înregistrarea în contabilitate, precum și pentru operarea plății aferente.

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 emiteria 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, servicii de mentenanță și întreținere a spațiilor) constituie cheltuieli suplimentare aferente utilizării Spațiului și vor fi achitate de Chiriaș în baza facturii emise de Proprietar.

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

Facturile emise Chiriașului vor fi transmise prin intermediul sistemului național privind factura electronică RO e-Factura, fiind singurul document original, obligatoriu, cât și corespunzător și suficient pentru înregistrarea în contabilitate, precum și pentru operarea plății aferente.

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 emiteria 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.

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 (contravaloarea utilităților) 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-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, 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 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 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 Părților) în cursul anului calendaristic, Părțile 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 cuantum 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 datei 1-5 a fiecărei luni calendaristice cu specificațiile: denumire 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 RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la Banca Transilvania.

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 maxim 5 (cinci) zile lucrătoare.

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 27.084,20 EURO / lună la care se adaugă TVA, calculată începând cu 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 Chiriașului, aflat la D.D.E.P. În cazul în care Chiriașul 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 și/sau înscrisuri aflate în Spațiu.

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

3.6. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului de a intra în Spațiu, în cazul în care fie nu evacuează în termenul menționat mai sus, fie nu se prezintă la data stabilită pentru predarea Spațiului, fie se prezintă însă refuză să semneze Procesul-Verbal de predare/primire.

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

3.8. Chiriașul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod Procedură Civilă, recunoscând dreptul Proprietarului de a recurge la procedura prevăzută de art. 1040 și următoarele din Cod Procedură Civilă.

3.9. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului de a intra în Spațiu și a inventaria și depozita bunurile aflate în Spațiu, respectiv această operațiune a Proprietarului datorată neîndeplinirii propriilor obligații de către Chiriaș, intră sub latura civilă și nicidecum sub latura penală, Chiriașul neavând drept de a formula acțiuni în acest sens cu rea-credință.

4. SERVICII

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalația de iluminat în limita a 200 luchi precum și 2 prize duble la fiecare 25 mp suprafață închiriată, în limita unei puteri instalate de maximum 7KW. În situația în care Chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată numai de către Proprietar pe cheltuiala Chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică, se va / vor instala pe cheltuiala Proprietarului contor / contoare de măsură.

4.2. Înaintea Închirierii Spațiului, Chiriașul va prezenta Proprietarului scopul pentru care dorește să-l închirieze și împreună vor stabili dacă activitatea ce urmează să se desfășoare în Spațiul Închiriat are impact asupra mediului și măsurile ce se pot lua pentru a respecta normativele și legislația în vigoare pentru protecția mediului.

4.3. Toate avizele (mediu, PSI, sanitare, etc.) revin în sarcina Chiriașului. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau Chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea și răspunderea legală revin exclusiv Chiriașului.

4.4. Măsurile și 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 aferenți, cu plata cheltuielilor aferente de către Chiriaș (instalare post, întreținere rețea, service, cost aparat, etc.). Sunt prezenți cu rețele active în toate spațiile de închiriat următorii operatori: 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 școlar, de stat, CAEN.....; 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 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 încălca, 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 avarii 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 îngrădi și/sau limita accesul Proprietarului și/sau celorlalți chiriași sau 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 judecătore, în concordanță cu procedurile de judecată, conform legislației din România.

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar în situația în care Chiriașul nu respectă vreuna din clauzele contractuale. În acest caz Chiriașul are obligația să evacueze Spațiul care face obiectul închirierii în termen de 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
In atentie: Departamentul Dezvoltare Exploatare Proprietăți
e-mail: rentals@electromagnetica.ro , administrativ@electromagnetica.ro

Chiriașul: ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Adresa: Str. Serg Gh. Donici nr. 4A, sector 5, București
Telefon: 021.423.40.68
e-mail: scoala_280@yahoo.com

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

14. ALTE CLAUZE

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

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 această 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 la data semnării sale de către părți.

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

10

Director General
Daniela CUCU

Director
Violeta Elena FILIP

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 6

CONDIȚII DE MEDIU
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Obiectul de activitate
cod CAEN

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 accidentele de mediu din spațiul închiriat, care pot determina un impact semnificativ asupra mediului înconjurător periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate în timp util Responsabilului de mediu al proprietarului.
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 una căroră pot rezulta scurgeri de combustibili sau

lubrifiant, fără a lua măsurile necesare evitării poluării solului (folosirea de recipient în care să se scurgă aceste substanțe și material absorbant corespunzător).

În cazul producerii accidentale de astfel de scurgeri, chiriașul va lua imediat măsurile necesare îndepărtării acestora și nu va lăsa în incinta Electromagnetica S.A. recipienti cu combustibili, lubrifianti 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
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 7

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

În conformitate cu prevederile Legii 319 /2006 a Securității și Sănătății în Muncă și a Normelor metodologice de aplicare a acestora 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 însoțit atât de personalul chiriașului cât și de personalul proprietarului.

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 8

→ nou -
introduse

IAPC – Indicele Armonizat al Preturilor de Consum

Website: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_aind__custom_8619653/default/table?lang=en

Detaliu indice preturi de consum publicat pentru 2022: 9.2%

HICP - annual data (average index and rate of change)

Online data code: prc_hicp_aind__custom_8619653 last update: 17/11/2023 12:00 view: CUSTOM DATASET

Source of data: Eurostat

Selection ☐ Format ☐ Download

Row (45/max. 2 500) Column (10/max. 2 000)

Geopolitical entity (reporting) [45/45] Time [10/27]

45 values displayed 10 values displayed

Time frequency: Annual

Unit of measure: Annual average rate of change [1/2]

Classification of individual items: All items HICP [1/467]

HICP - annual data (average index and rate of change) (online data code: prc_hicp_aind)

Source of data: Eurostat

Settings: Default

Table Line Bar Map

	TIME	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GEO										
European Union (EU6-1958, EU9-1972, EU10-1981, EU12-1992)		0.6	0.1	0.2	1.7	1.9	1.6	0.7	2.9	9.2

ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 10

ASIGURARE

1. Asigurarea Chiriasului

Politele 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

24

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 avariât 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
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ELECTROMAGNETICA S.A.

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:

25

- 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 de Servicii 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 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 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
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

invatamant@sector5.ro

From: Ovidiu Rinea <ovidiu.rinea@electromagnetica.ro>
Sent: marți, 17 iunie 2025 12:47
To: invatamant@sector5.ro
Subject: FW: draft contract + anexe scoala 280 electromagnetica
Attachments: Anexa 1 - C5.1 - Scoala Gimnaziala 280.doc; Anexa 1 - C5.P - Scoala Gimnaziala 280.doc; Anexa 1 - Teren - Scoala Gimnaziala 280.doc; Anexa 2 - PV.docx; Anexa 3 - Scoala 280 - ctr 2025.docx; Anexa 4 - Scoala gimnaziala 280 - ctr 2025.docx; SCOALA GIMNAZIALA NR 280 - ctr inch 2025 rev 2025.06.17.doc

Buna ziua,

Conform discutiilor de ieri, retransmit atasat varianta finala a draftului de contract, impreuna cu anexele.

Cu stima,

Ovidiu RINEA

Tel:

From: Ovidiu Rinea
Sent: Monday, June 16, 2025 2:14 PM
To: invatamant@sector5.ro
Cc: Cristian Pasare <cristian.pasare@electromagnetica.ro>
Subject: anexe draft contract scoala 280 electromagnetica

Buna ziua,

confrom discutiei telefonice de astazi, va trimit atasat si anexele aferente contractului pentru spatiul din corpul C5 (Scoala Gimnaziala 280 Electromagnetica).

Cu stima,

Ovidiu RINEA

Tel:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. /

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 RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin Director General Daniela CUCU, în calitate de **PROPRIETAR**

și

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280 cu sediul în Str. Serg Gh. Donici nr. 4A, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33323539, având cont virament deschis la, reprezentată prin Director – Violeta Elena FILIP, Administrator financiar – Cristina POPESCU și Administrator de patrimoniu – Iulian DOGARU, 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 spațiului și terenului situate în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale nr. 280, după cum urmează:
- corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, având suprafața de **1.231,10 mp**;
- teren în suprafață de **380 mp**.

De asemenea, Proprietarul transferă Chiriașului un Drept de Folosință gratuită asupra a **5 (cinci) Locuri de Parcare** în incintă.

1.2. Extinderea suprafeței închiriate:

a) **Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului).**
b) Chiriașul va notifica în scris Proprietarul intenția de extindere a spațiului, menționând suprafața necesară și perioada estimată a închirierii. Toate acestea vor fi consemnate într-un act adițional la prezentul contract, în care se vor specifica noua suprafață închiriată, prețul și alte condiții relevante. Actul adițional va intra în vigoare numai în cazul aprobării acestuia de către Consiliul Local al Sectorului 5.

1.3. Spațiul și terenul, sunt evidențiate în **Anexa nr. 1** la prezentul Contract.

1.4. Predarea / Primirea Spațiului Închiriat 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

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

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

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

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

1.11. Asigurare – **Anexa nr. 8**.

1.12. 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 60 de luni, valabil începând cu data de **01.09.2025** 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 Spațiul Închiriat, în suprafață de **1.231,10 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **11 Euro/mp**, adică **13.542,10 Euro/lună**, la care se adaugă TVA. ✓

Pentru terenul în suprafață de **380 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **1,5 Euro/mp**, adică **570 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 **14.112,10 Euro + TVA** pentru fiecare din lunile aferente.

28

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 adaugă TVA – respectiv 4.555,07 Euro / lună calendaristică, sumă la care se adaugă TVA.

Suma totală a costurilor pentru Spațiul Închiriat este de 18.667,17 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 transmise prin intermediul sistemului național privind factura electronică RO e-Factura, fiind singurul document original, obligatoriu, cât și corespunzător și suficient pentru înregistrarea în contabilitate, precum și pentru operarea plății aferente.

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, servicii de mentenanță și întreținere a spațiilor) constituie cheltuieli suplimentare aferente utilizării Spațiului și vor fi achitate de Chiriaș în baza facturii emise de Proprietar.

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

Facturile emise Chiriașului vor fi transmise prin intermediul sistemului național privind factura electronică RO e-Factura, fiind singurul document original, obligatoriu, cât și corespunzător și suficient pentru înregistrarea în contabilitate, precum și pentru operarea plății aferente.

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 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.

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-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, 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 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 Părților) în cursul anului calendaristic, Părțile 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. Chiriasul are obligația transmiterii lunare a indexului de energie electrica, în perioada datei 1-5 a fiecărei luni calendaristice cu specificațiile: denumire 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 RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la Banca Transilvania.

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 maxim 5 (cinci) zile lucrătoare.

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 27.084,20 EURO / lună la care se adaugă TVA, calculată începând cu 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, relizată conform Procesului-Verbal întocmit în acest sens, va fi depusă la dosarul Chiriașului, aflat la D.D.E.P. În cazul în care Chiriașul 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 și/sau înscrisuri aflate în Spațiu.

În cazul în care bunul neevacuat îl reprezintă un autoturism, Proprietarul are dreptul de a muta bunul mobil în spațiul public, fiind exonerat de orice răspundere în cazul în care acesta este zgâriat, avariat, furat, ridicat de autorități etc.

3.6. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului de a intra în Spațiu, în cazul în care fie nu evacuează în termenul menționat mai sus, fie nu se prezintă la data stabilită pentru predarea Spațiului, fie se prezintă însă refuză să semneze Procesul-Verbal de predare/primire.

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

3.8. Chiriașul renunță la notificarea prevăzută de **art. 1038 Cod Procedură Civilă**, recunoscând dreptul Proprietarului de a recurge la procedura prevăzută de **art. 1040** și următoarele din **Cod Procedură Civilă**.

3.9. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului de a intra în Spațiu și a inventaria și depozita bunurile aflate în Spațiu, respectiv această operațiune a Proprietarului datorată neîndeplinirii propriilor obligații de către Chiriaș, intră sub latura civilă și nicidecum sub latura penală, Chiriașul neavând drept de a formula acțiuni în acest sens cu rea-credință.

4. SERVICII

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalația de iluminat în limita a **200 lucsi** precum și 2 prize duble la fiecare **25 mp** suprafață închiriată, în limita unei puteri instalate de maximum **7KW**. În situația în care Chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată numai de către Proprietar pe cheltuiala Chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică, se va / vor instala pe cheltuiala Proprietarului contor / contoare de măsură.

4.2. Înaintea închirierii Spațiului, Chiriașul va prezenta Proprietarului scopul pentru care dorește să-l închirieze și împreună vor stabili dacă activitatea ce urmează să se desfășoare în Spațiul Închiriat are impact asupra mediului și măsurile ce se pot lua pentru a respecta normativele și legislația în vigoare pentru protecția mediului.

4.3. Toate avizele (mediu, PSI, sanitare, etc.) revin în sarcina Chiriașului. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau Chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea și răspunderea legală revin exclusiv Chiriașului.

4.4. Măsurile și 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 aferenți, cu plata cheltuielilor aferente de către Chiriaș (instalare post, întreținere rețea, service, cost aparat, etc.). Sunt prezenți cu rețele active în toate spațiile de închiriat următorii operatori: 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. Chiriasul va folosi spatiul doar pentru scopuri care au legatura cu obiectul său de activitate si administrarea acestor activitati, respectiv pentru: unitate de învățământ școlar, de stat, CAEN-.....; 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 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 încălca, 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 desfășurării activității Chiriașului (ex și nu numai: zugrăveli, înlocuire corpuri iluminat, prize etc.).

5.16. Chiriașul are obligația de a nu îngreuna și/sau limita accesul Proprietarului și/sau celorlalți chiriași sau 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 judecătore, în concordanță cu procedurile de judecată, conform legislației din România.

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar în situația în care Chiriașul nu respectă vreuna din clauzele contractuale. În acest caz Chiriașul are obligația să evacueze Spațiul care face obiectul închirierii în termen de 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: ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Adresa: Str. Serg Gh. Donici nr. 4A, sector 5, București

Telefon: 021.423.40.68

e-mail: scoala_280@yahoo.com

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

14. ALTE CLAUZE

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

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 această 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 la data semnării sale de către părți.

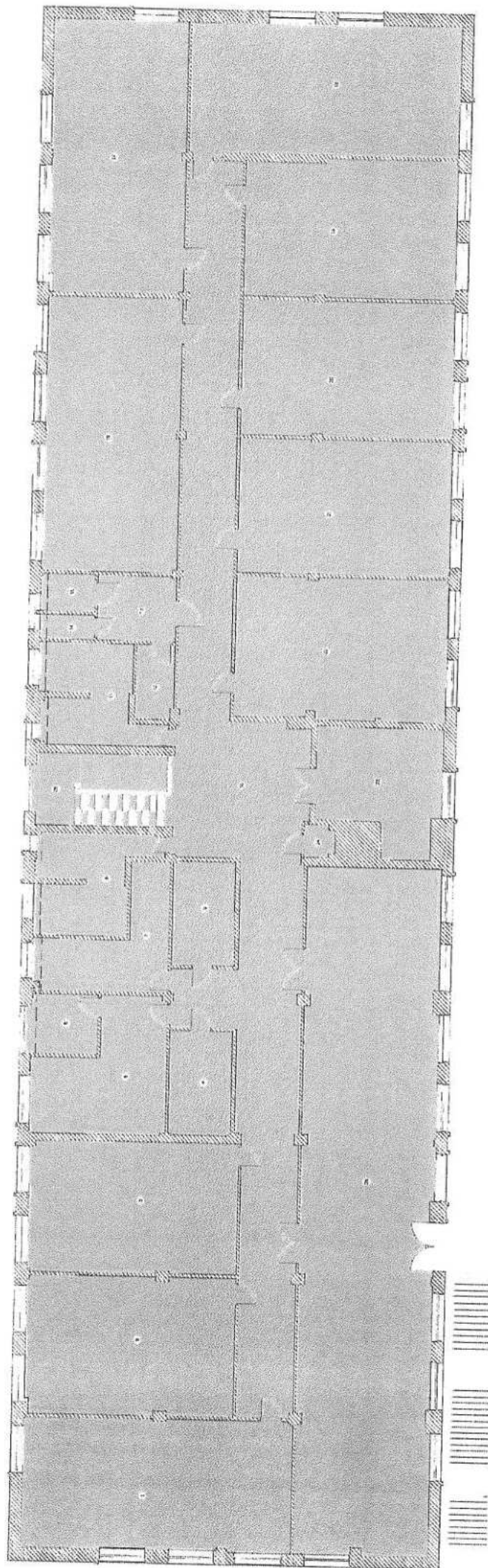
**PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.**

**CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280**

Schita spatiului inchiriat de

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

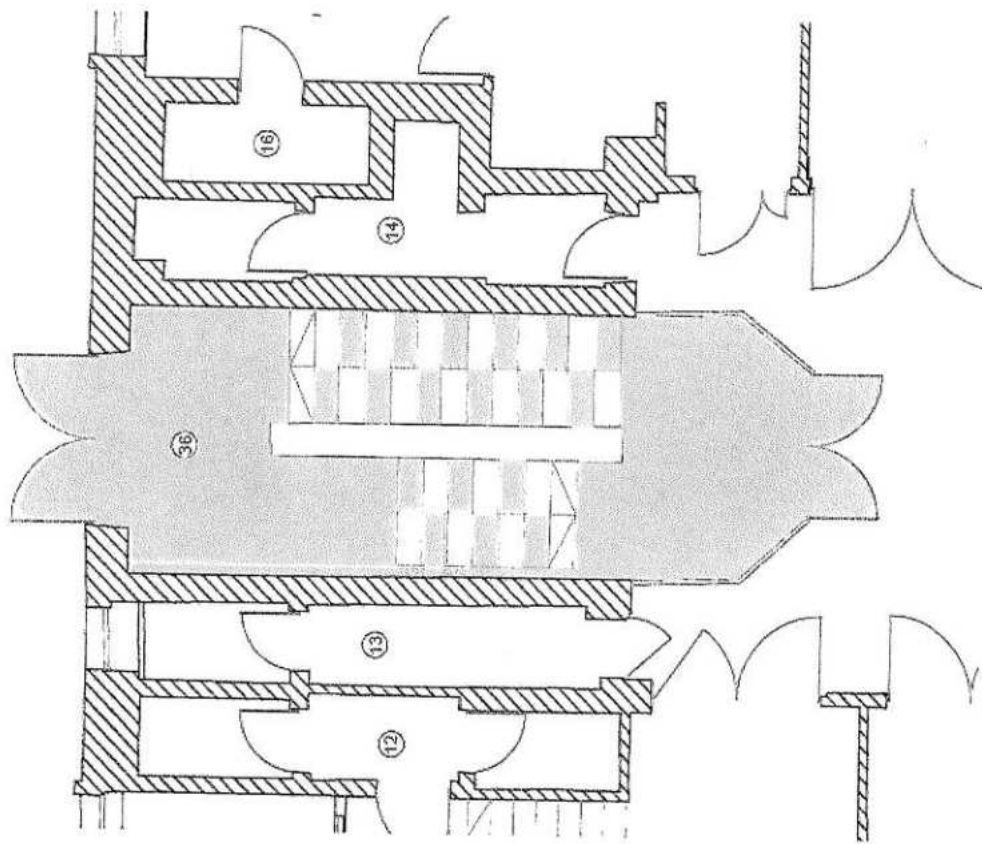
Din Corp 5, Etaj 1



Schita spatiului inchiriat de

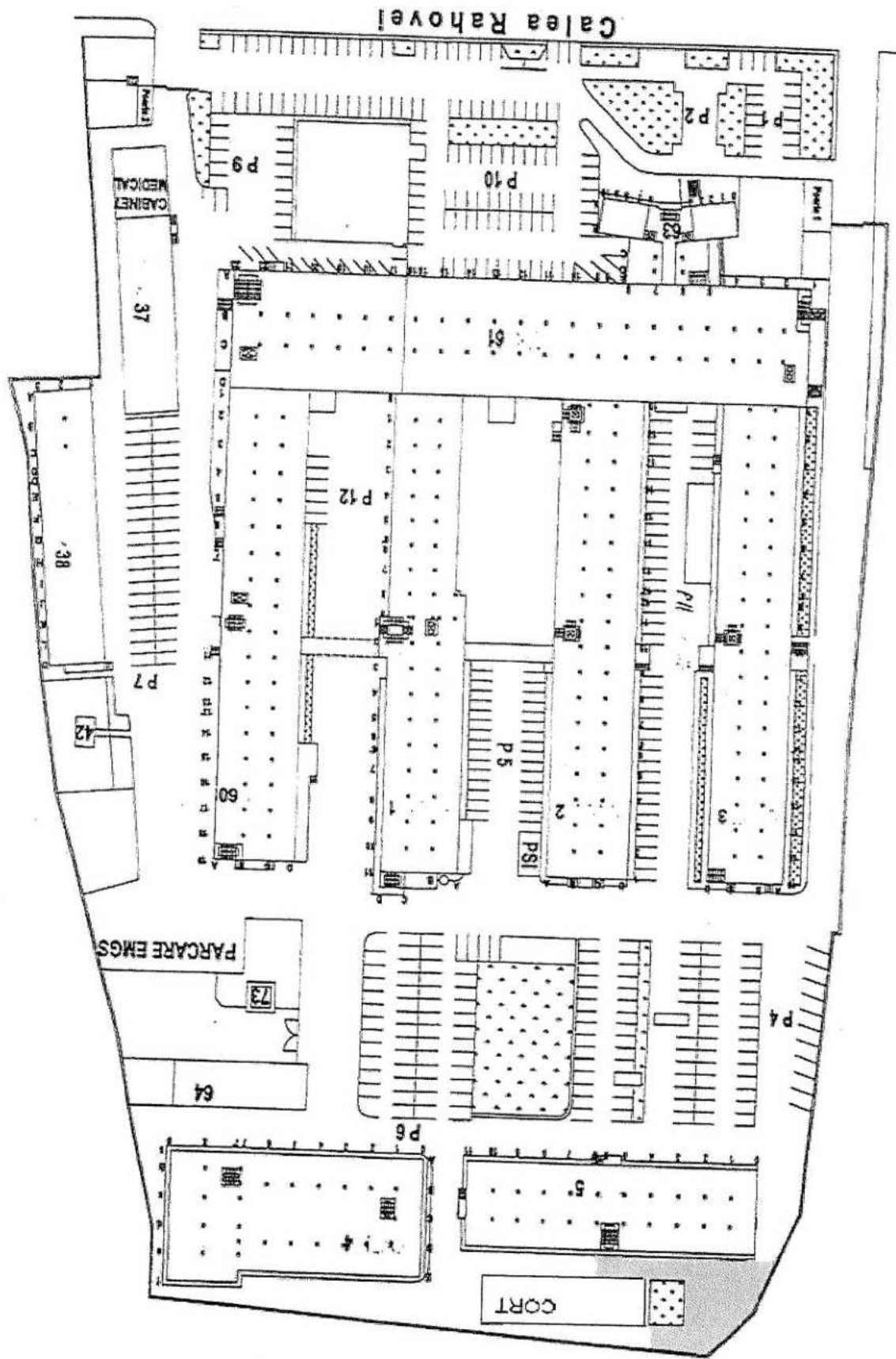
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Din Corp 5, Parter



Schita terenului inchiriat de

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280



PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spațiului situat în 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 persoane:

Observații:

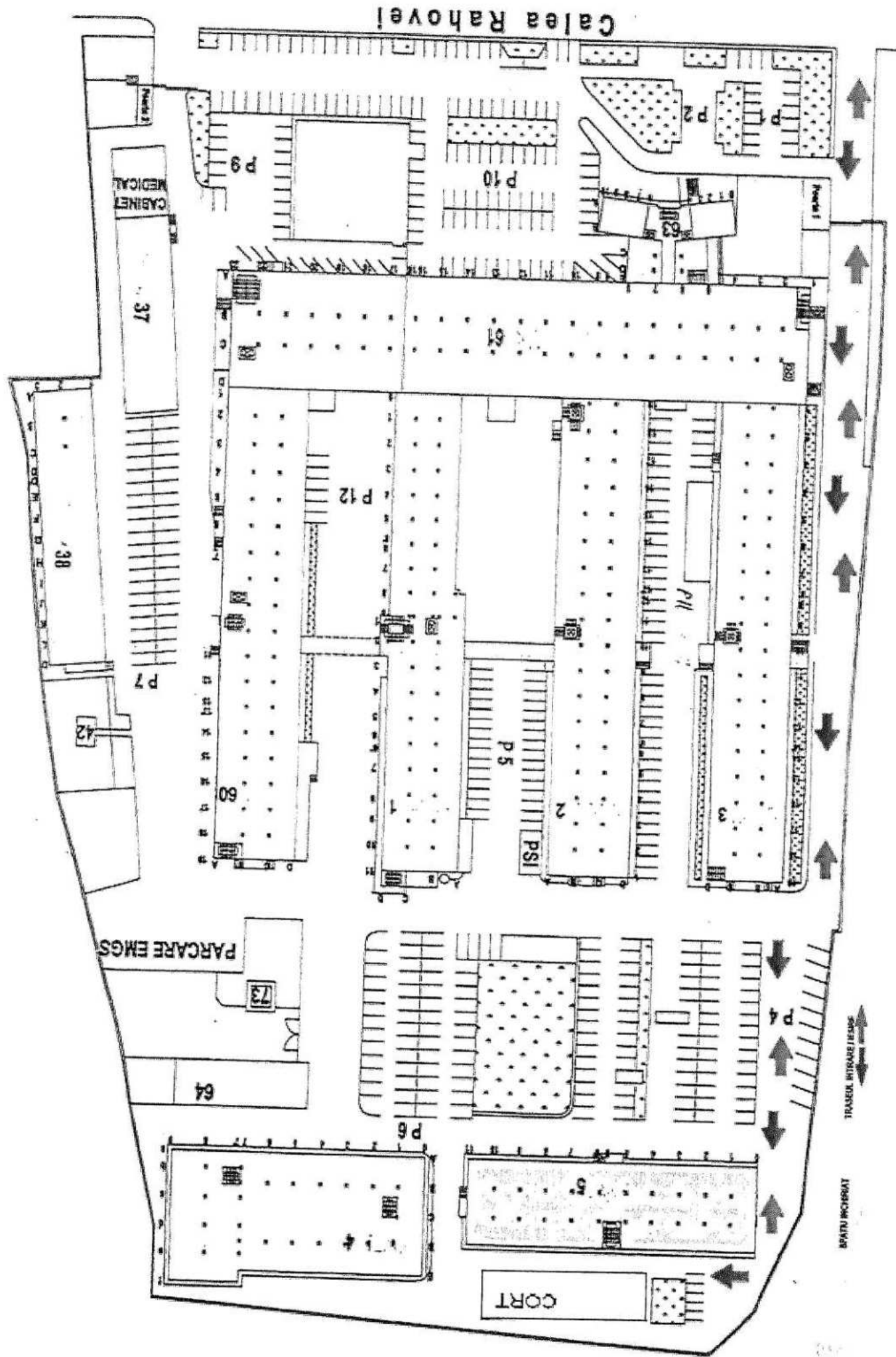
Prezentul Proces Verbal a fost întocmit în data de, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

ELECTROMAGNETICA S.A.

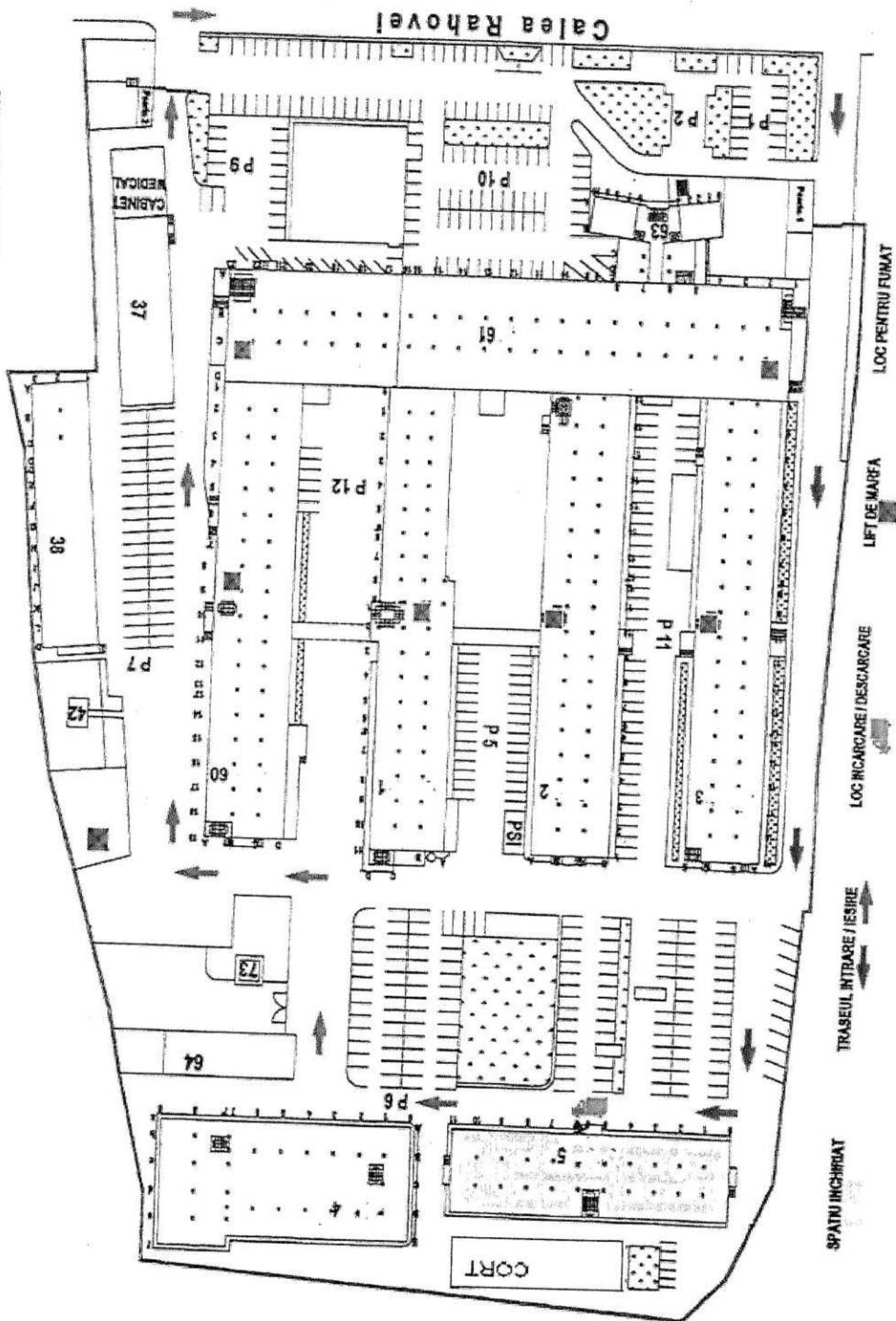
Am primit,

.....



ANEXA NR. 4

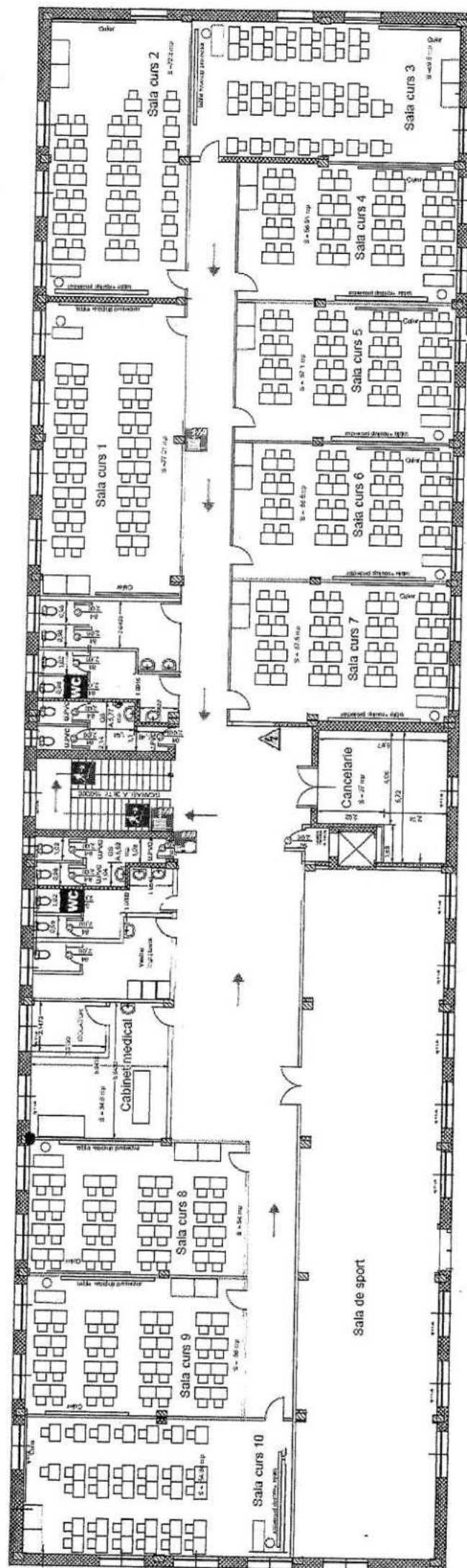
Traseul de intrare/iesire masini
Precum si locul de incarcare/descarcare
al SCOALA GIMNAZIALA NR. 280



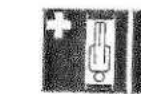
Plan evacuare pers./bunuri pentru

SCOALA GIMNAZIALA NR. 280

Corp 5, Etaj 1



LEGENDA:



Director General
Daniela CUCU

Director
Violeta Elena FILIP

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 6

CONDIȚII DE MEDIU
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Obiectul de activitate
cod CAEN

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 periclitanți 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

lubrifiant, 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
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ELECTROMAGNETICA S.A.

Anexa nr. 7

PROTOCOL
privind obligațiile și răspunderile reciproce
asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, aparare împotriva incendiilor și
protective civile

În conformitate cu prevederile Legii 319 /2006 a Securității și Sănătății în Muncă și a Normelor metodologice de aplicare a 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 însoțit atât de personalul chiriașului cât și de personalul proprietarului.

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

ASIGURARE

1. Asigurarea Chiriasului

Politele de asigurare. Odata 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 avariât 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
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

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 deservește 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 deservește direct sau indirect Spațiile Comune ale Proprietății, bunul uz și funcționarea acestora, și care asigură conformitatea cu legislația și normativele în vigoare;

Taxa de Servicii 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 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 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
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director General Adjunct
George-Alin ȘTEFAN

CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU



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

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

Către:

S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția Domnului Ovidiu RINEA – Director Departament Administrare & Exploatare

Proprietăți

ovidiu.rinea@electromagnetica.ro

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
CIF 50623501	
E-mail: invatamant@sector5.ro	
REGISTRATURA	
Intrare/ieșire Nr.	9324
ZIUA	02
LUNA	04
2025	

Ținând seama de solicitarea membrilor Comisiei de negociere instituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, vă adresăm rugămintea de a ne informa dacă societatea pe care o reprezentați se poate implica în efectuarea unor lucrări de amenajare curții proprii, în perspectiva realizării unei căi de acces al persoanelor (**acces pietonal**) spre corpul C5 dinspre complexul Vulcan Value Centre.

Menționăm că, în cazul în care se va adopta hotărârea privind continuarea funcționării unității de învățământ în imobilul C5, este imperios să se asigure un circuit funcțional absolut obligatoriu atât pentru facilitarea deplasării spre/dinspre școală a copiilor în condiții de siguranță, cât și pentru descongestionarea curții Electromagnetica Business Park în intervalele orare de sosire/plecare a acestora la/de la cursuri.

În acest context, vă rugăm să ne transmiteți orice informații, de natură logistică sau financiară, considerate relevante pentru formularea poziției societății dumneavoastră în speța de facto.

Cu considerație,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihai Bălaș



Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț

R: 1 ex., 01.07.2025



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



Către:

Vulcan Residential Park S.R.L.

Calea Floreasca, nr. 169A, Floreasca 169, Clădirea A, secțiunea A5.1 biroul nr. 46, etaj 5,
Sector 1, București
sales@vulcan-residence.ro

În atenția domnului Adrian Boca

Prin prezenta, supunem atenției dumneavoastră următoarele:

- Școala Gimnazială Nr. 280 reprezintă una dintre cele mai mari unități de învățământ preuniversitar de stat din sectorul 5. În contextul în care instituția nu dispunea de suficiente săli de clasă pentru desfășurarea cursurilor, autoritățile administrației publice locale au întreprins demersuri pentru extinderea capacității de funcționare a acesteia.
- Începând cu septembrie 2022, cu fonduri asigurate din bugetul local al Sectorului 5, a fost dispusă soluția închirierii unui spațiu aflat în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A., disponibilizat în vederea susținerii procesului de învățământ pentru o parte din elevii unității de învățământ în cauză. În baza unui contract dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280, proprietarul, respectiv societatea menționată, a închiriat și amenajat un spațiu situat la etajul 1 al imobilului Corp C5, din Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, și un teren, pentru a fi date în folosință unității de învățământ.
- Dat fiind faptul că mulți dintre elevii Școlii Gimnaziale Nr. 280 au domiciliul în blocurile din apropierea Parcului Sebastian, este necesară amenajarea unei căi de acces suplimentare, dinspre complexul Vulcan Value Centre spre Corpul C5, aparținând S.C. Electromagnetica S.A.

În acest context, vă solicităm acordul privind realizarea unei căi de acces al persoanelor (**acces pietonal**) spre Corpul C5 dinspre complexul Vulcan Value Centre, la limita de proprietate dintre cele două entități. Acest culoar este în măsură să asigure un circuit funcțional absolut obligatoriu atât pentru facilitarea deplasării spre/dinspre școală a copiilor în condiții de

siguranță, cât și pentru descongestionarea curții Electromagnetica Business Park în intervalele orare de sosire/plecare a acestora la/de la cursuri.

În speranța că veți da curs favorabil solicitării, vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

Cu considerație,

*Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA*

*Șef Serviciu,
Mihai Boteagă*



*Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș*

R: 1 ex., 01.07.2025

A handwritten signature, likely of the Inspector Denisa-Georgiana Bălăeș.



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

Către:

h4l S.R.L.

În atenția domnului Ionuț Bîlteanu – Co CEO
ionut.bilteanu@h4l.ro

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT	
REGISTRATURA	
Intrare/Iesire Nr.	9326
ZIUA 02	LUNA 04 2025

Prin prezenta, supunem atenției dumneavoastră următoarele:

- Școala Gimnazială Nr. 280 reprezintă una dintre cele mai mari unități de învățământ preuniversitar de stat din sectorul 5. În contextul în care instituția nu dispunea de suficiente săli de clasă pentru desfășurarea cursurilor, autoritățile administrației publice locale au dispus măsuri pentru extinderea capacității de funcționare a acesteia.
- Începând cu septembrie 2022, cu fonduri asigurate din bugetul local al sectorului 5, a fost dispusă soluția închirierii unui spațiu aflat în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A. și care putea fi disponibilizat pentru susținerea procesului de învățământ pentru o parte din elevii unității de învățământ în cauză. În baza unui contract dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280, proprietarul, respectiv societatea menționată, a închiriat și amenajat un spațiu situat la etajul 1 al imobilului Corp C5, din Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, și un teren, pentru a fi date în folosință unității de învățământ.
- În perspectivă, se intenționează ca Școala Gimnazială Nr. 280 să funcționeze integral în Corpul C5, aparținând S.C. Electromagnetica S.A. Prin Hotărârea nr. 183/11.11.2022, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării integrale a Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului Corp C5.
- Dat fiind faptul că mulți dintre elevii Școlii Gimnaziale Nr. 280 au domiciliul în blocurile din apropierea Parcului Sebastian, este necesară amenajarea unei căi de acces suplimentare (**acces pietonal**), dinspre complexul Vulcan Value Centre spre Corpul C5, aparținând S.C. Electromagnetica S.A.
- În urma analizării configurației spațiului din zona Vulcan Value Centre - S.C. Electromagnetica S.A., s-a constatat că o parte din teren are amenajată o cale pietonală (trotuar), în timp ce cea mai mare parte a acestuia reprezintă exclusiv carosabil, astfel că

48

accesul elevilor Școlii Gimnaziale Nr. 280 spre imobilul în care își vor desfășura activitatea nu se poate realiza în condiții de siguranță.

Ținând seama de cele expuse mai sus, vă solicităm acordul privind punerea la dispoziție, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de teren aflat pe limita proprietății societății pe care o reprezentați, în scopul amenajării, cu fonduri de la bugetul local, a unui trotuar pe care să se asigure deplasarea elevilor Școlii Gimnaziale Nr. 280 în condiții de siguranță.

În speranța că veți da curs favorabil solicitării, vă asigurăm de întreaga noastră considerație și vă adresăm rugămintea de a ne comunica răspunsul dumneavoastră scris la adresa de poștă electronică invatamant@sector5.ro.

Cu considerație,

*Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA*

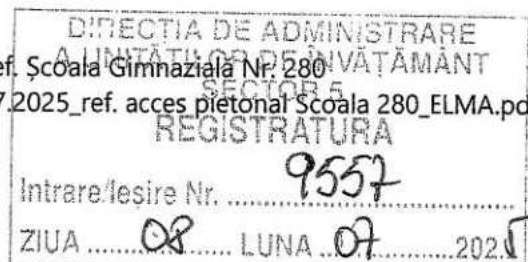
*Șef Serviciu,
Mihail Boroagă*



*Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș*

R: 1 ex., 01.07.2025

De la: Ovidiu Rinea <ovidiu.rinea@electromagnetica.ro>
Trimis: marți, 8 iulie 2025 09:11
Către: invatamant@sector5.ro
Subiect: RE: solicitare 9234/02.07.2025_ref. Scoala Gimnaziala Nr. 280
Atașări: adresa Dir. Inv. Sect. 5_921_07.07.2025_ref. acces pietonal Scoala 280_ELMA.pdf



ADRESA

Ref.: Adresa 9324/02.07.2025 – acces pietonal catre Scoala Gimnaziala 280 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 George Stefan, în calitate de Proprietar, in conformitate cu cele discutate in cadrul sedintei din data de 11.06.2025, intre reprezentantii Electromagnetica SA si membrii comisiei constituite in temeiul Hotararii 194/19.12.2024 a Consiliului Local al Sectorului 5, pentru asigurarea functionalitatii Scolii Gimnaziale nr. 280 in imobilul C5, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, spatiu aflat in proprietatea Electromagnetica SA, in urma solicitarii 9324/02.07.2025, transmise de catre Directia de Administrare Unitati de Invatamant din cadrul Primariei Sector 5, referitor la realizarea unei cai de acces pietonal spre corpul 5, dinspre proprietatea Complex Comercial Vulcan Value Center, va informam:

1. Limita de proprietate a spatiilor / terenului care fac obiectul contractului de inchiriere pentru desfasurarea activitatii Scolii Gimnaziale 280 in incinta Electromagnetica SA, nu formeaza o latura comuna cu limita de proprietate si cu calea de acces a complexului comercial Vulcan, intre cele doua proprietati exista o suprafata de teren, aflat in proprietatea unei terte parti, dupa cum reiese din imaginea aeriana atasata prezentei;
2. In perimetrul in care limita de proprietate a Electromagnetica SA este adiacenta terenului care se afla in proprietatea societatii ce detine / opereaza centrul comercial Vulcan, sunt amenajate si functioneaza o zona de colectare deseuri si o parcare exterioara, ambele deservind centrul comercial Vulcan si operatorii comerciali care isi desfasoara activitatea in incinta acestuia. In plus un spatiu verde care nu se afla in proprietatea Electromagnetica SA delimiteaza in zona mentionata, cele doua terenuri.
3. Traficul pietonal respectiv al vehiculelor pentru accesul elevilor (si al parintilor) spre unitatea de invatamant prin caile de acces din incinta proprietatii Electromagnetica SA, s-a desfasurat intotdeauna, pe toata durata actualului contract, in conditii de siguranta si nu a existat niciodata o situatie care sa necesite o cale de acces suplimentara sau necesitatea decongestionarii curtii Electromagnetica Business Park.

Avand in vedere situatia limitelor de proprietate descrisa anterior, Electromagnetica SA nu poate influenta in niciun fel ceilalti proprietari in remodelarea limitelor terenurilor, reorganizarea fluxurilor si activitatilor comerciale si / sau disponibilitatea acestor proprietari de a aloca suprafete de teren in

favoarea activitatii educationale, astfel incat sa putem confirma in acest moment amenajarea unei cai de acces pietonal intre Electromagnetica Business Park si proprietatile adiacente.

Cu toate acestea, confirmam inca o data deschiderea si disponibilitatea din punct de vedere administrativ, operational si financiar, ca in momentul in care este asigurata continuitatea functionalitatii Scolii Gimnaziale nr. 280 in imobilul C5, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, obiectiv in interesul caruia sunt mandatati in aceeasi masura si membrii comisiei si reprezentantii Electromagnetica SA, vom analiza impreuna cu reprezentantii Scolii Gimnaziale 280 si ai Serviciului de Administrare al Unitatilor de Invatamant Sector 5, necesitatea si amploarea aplicarii oricaror masuri de imbunatatire a sigurantei si favorizarea accesului pietonal sau auto in incinta.

Va asiguram ca Electromagnetica SA cu sustinerea consecventa a autoritatilor locale, va depune in continuare toate eforturile, ca dupa caz, impreuna cu reprezentantii proprietarilor terenurilor invecinate, sa gasim variantele cele mai sigure, facile si avantajoase pentru accesul si desfasurarea activitatii Scolii Gimnaziale 280 in incinta Electromagnetica Business Park.

Cu stima,

Ovidiu RINEA

Tel: 0729866405

From: invatamant@sector5.ro <invatamant@sector5.ro>

Sent: Wednesday, July 2, 2025 3:29 PM

To: Ovidiu Rinea <ovidiu.rinea@electromagnetica.ro>

Subject: [EXT] solicitare ref. Școala Gimnazială Nr. 280

Bună ziua!

Vă transmitem atașat adresa nr. 9324/02.07.2025 și vă rugăm să confirmați primirea acesteia.

Cu stimă,

Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

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

Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, birourile C3.E1.15, C3.E1.16 și C3.E1.21, Sector 5, București

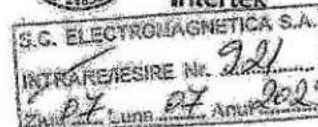
Adresă de e-mail: invatamant@sector5.ro

Telefon: 021.314.43.18

Acest e-mail este adresat exclusiv destinatarului/destinatariilor menționat/menționați și poate conține informații privilegiate, confidențiale și/sau care nu pot fi divulgate, conform legilor aplicabile. Orice utilizare neautorizată, diseminarea sau copierea acestor informații este strict interzisă. Dacă ați primit acest e-mail din greșeală sau nu sunteți adevăratul destinatar, vă rugăm să notificați imediat expeditorul și să distrugeți orice copie a e-mail-ului.



Intertek

**ADRESA**

Ref.: Adresa 9324/02.07.2025 – acces pietonal catre Scoala Gimnaziala 280 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 Balacet

Subscrisa **Electromagnetica SA** cu sediul principal în Bucuresti, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, România, având codul unic de înregistrare 414118, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, reprezentată prin Director General George Stefan, în calitate de Proprietar, în conformitate cu cele discutate în cadrul sedinței din data de 11.06.2025, între reprezentanții Electromagnetica SA și membrii comisiei constituite în temeiul Hotărârii 194/19.12.2024 a Consiliului Local al Sectorului 5, pentru asigurarea funcționalității Școlii Gimnaziale nr. 280 în imobilul C5, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, spațiu aflat în proprietatea Electromagnetica SA, în urma solicitării 9324/02.07.2025, transmise de către Direcția de Administrare Unitati de Invatamant din cadrul Primăriei Sector 5, referitor la realizarea unei cai de acces pietonal spre corpul 5, dinspre proprietatea Complex Comercial Vulcan Value Center, va informam:

1. Limita de proprietate a spațiilor / terenului care fac obiectul contractului de închiriere pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale 280 în incinta Electromagnetica SA, nu formează o latură comună cu limita de proprietate și cu calea de acces a complexului comercial Vulcan, între cele două proprietăți există o suprafață de teren, aflat în proprietatea unei terțe părți, după cum reiese din imaginea aeriană atașată prezentei;
2. În perimetrul în care limita de proprietate a Electromagnetica SA este adiacentă terenului care se află în proprietatea societății ce deține / operează centrul comercial Vulcan, sunt amenajate și funcționează o zonă de colectare deseuri și o parcare exterioară, ambele deservind centrul comercial Vulcan și operatorii comerciali care își desfășoară activitatea în incinta acestuia. În plus un spațiu verde care nu se află în proprietatea Electromagnetica SA delimitează în zona menționată, cele două terenuri.
3. Traficul pietonal respectiv al vehiculelor pentru accesul elevilor (și al părinților) spre unitatea de învățământ prin calea de acces din incinta proprietății Electromagnetica SA, s-a desfășurat întotdeauna, pe toată durata actualului contract, în condiții de siguranță și nu a existat niciodată o situație care să necesite o cale de acces suplimentară sau necesitatea decongestionării curții Electromagnetica Business Park.

Având în vedere situația limitelor de proprietate descrisă anterior, Electromagnetica SA nu poate influența în niciun fel ceilalți proprietari în remodelarea limitelor terenurilor, reorganizarea fluxurilor și activităților comerciale și / sau disponibilitatea acestor proprietari de a aloca suprafețe de teren în favoarea activității educaționale, astfel încât să putem confirma în acest moment amenajarea unei cai de acces pietonal între Electromagnetica Business Park și proprietățile adiacente.

Cu toate acestea, confirmăm încă o dată deschiderea și disponibilitatea din punct de vedere administrativ, operational și financiar, ca în momentul în care este asigurată continuitatea funcționalității Școlii Gimnaziale nr. 280 în imobilul C5, din Calea Rahovei 266-268, Bucuresti, Sector 5, obiectiv în interesul căruia sunt mandatați în aceeași măsură și membrii comisiei și reprezentanții Electromagnetica SA, vom analiza împreună cu reprezentanții Școlii Gimnaziale 280 și ai Serviciului de Administrare al Unitatilor de Invatamant Sector 5, necesitatea și amploarea aplicării oricoror măsuri de îmbunătățire a siguranței și favorizarea accesului pietonal sau auto în incinta.

Va asigurăm ca Electromagnetica SA cu susținerea consecventă a autorităților locale, va depune în continuare toate eforturile, ca după caz, împreună cu reprezentanții proprietarilor terenurilor învecinate, să găsim variantele cele mai sigure, facile și avantajoase pentru accesul și desfășurarea activității Școlii Gimnaziale 280 în incinta Electromagnetica Business Park.

Director General
George Stefan

D.D.E.P.
Ovidiu Rinea
Serviciul
Administrativ
Exploatare
Proprietati

pag. 1/2

52

ELECTROMAGNETICA

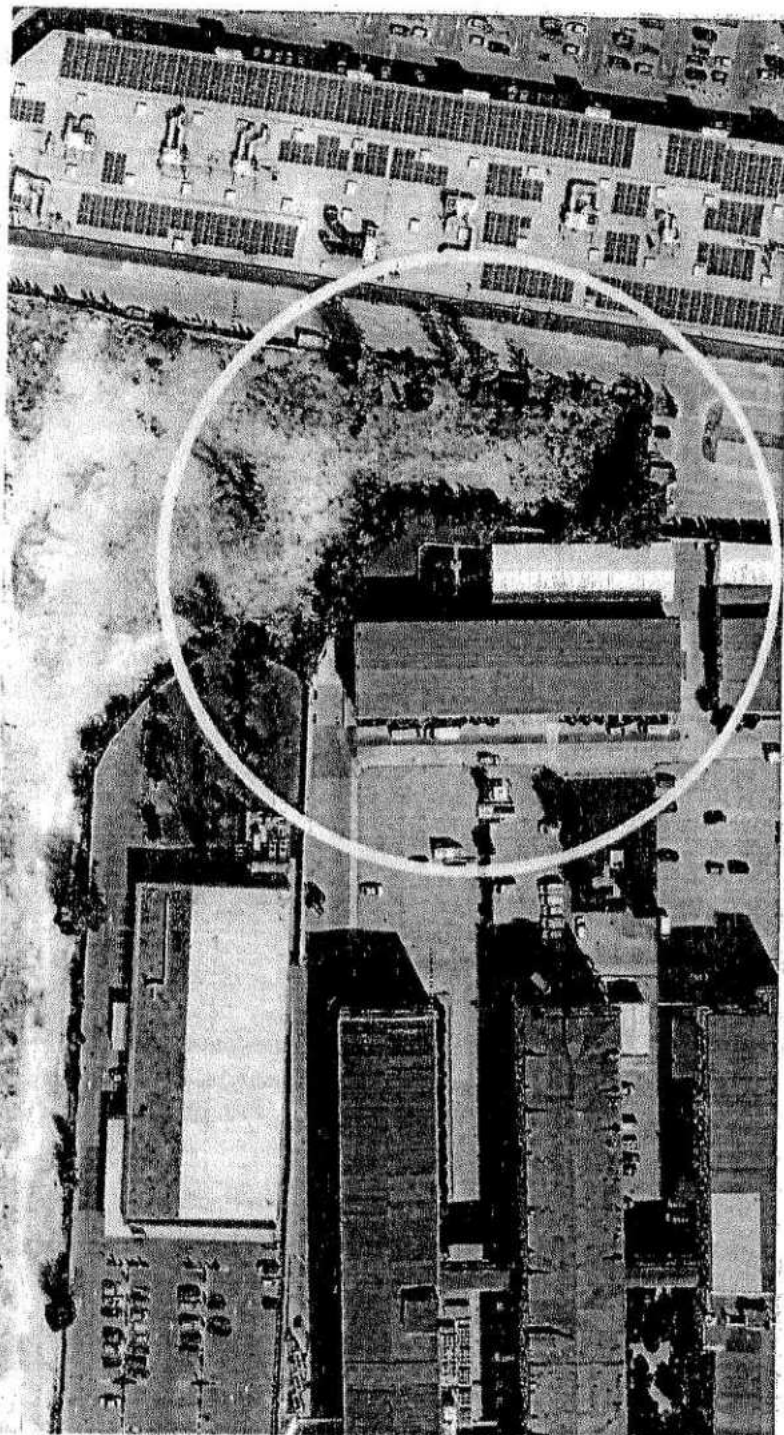
SOCIETATE COMERCIALA PE ACTIUNI

DEPARTAMENT DEZVOLTARE SI EXPLOATARE PROPRIETATI
Calea Rahovei 266-268 Sector 5 Bucuresti 050912
Telefon: 021 404 21 50 / 021 404 21 44
www.electromagnetica.ro

- ❑ SOLUTII DE LUMINAT CU LED
- ❑ STATII INCARCARE VEICULE ELECTRICE
- ❑ ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE
- ❑ INIECTIE MASE PLASTICE
- ❑ PROIECTARE
- ❑ PRODUCIE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE
- ❑ REGENERABILE SI FLUXIMIZARE ENERGIE ELECTRICA
- ❑ SUBCONTRACTARE PRODUSE SI SUBANSAMBLE
- ❑ ELECTRONICE, MASE PLASTICE, METALICE



Intertek



D.D.E.P.
Ovidiu Rinea



pag. 2/2

Capital social 57.603.870 LEI

Cod Unic Inregistrare RO 414118

Registrul Comertului 340/19/1991

Simbol BVB - ELMA

CONTRACT

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

Nr. de înregistrare la Școala Gimnazială Nr. 280: _____ / _____.2025

Între:

S.C. 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

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280 cu sediul în Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33323539, 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 spațiului și terenului situate în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale Nr. 280, după cum urmează:

- corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, având suprafața de **1.231,10 mp**;
- teren în suprafață de **380 mp**.

De asemenea, Proprietarul transferă Chiriașului un Drept de Folosință gratuită asupra a **5 (cinci) locuri de parcare** în incintă.

1.2. Extinderea suprafeței închiriate:

- a)** Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului).
- b)** Chiriașul va notifica în scris Proprietarul despre intenția de extindere a spațiului, menționând suprafața necesară și perioada estimată a închirierii. Toate acestea vor fi consemnate într-un act adițional la prezentul contract, în care se vor specifica noua suprafață închiriată, prețul și alte condiții relevante. Actul adițional va intra în vigoare numai în cazul aprobării acestuia de către Consiliul Local al Sectorului 5.

1.3. Spațiul și terenul sunt evidențiate în **Anexa nr. 1** la prezentul Contract.

- 1.4.** Predarea / Primirea spațiului închiriat 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.
- 1.5.** 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.
- 1.6.** 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.
- 1.7.** Planul de Evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 5** la prezentul Contract.
- 1.8.** Condițiile de Mediu care trebuie respectate sunt prevăzute în **Anexa nr. 6** la prezentul Contract.
- 1.9.** Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale - **Anexa nr. 7**.
- 1.10.** Sistemul de control acces pietonal și auto se va face cu respectarea Regulamentului de Ordine Interioară al Electromagnetica.
- 1.11.** Asigurare – **Anexa nr. 8**.
- 1.12.** 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 60 de luni, valabil începând cu data de **01.09.2025** și până la data de **31.08.2030** și poate înceta atât prin voința Chiriașului, cât și prin voința Proprietarului înainte de împlinirea termenului contractual, , în condițiile prevăzute la punctul 10.

3. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru Spațiul Închiriat, în suprafață de **1.231,10 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **11 Euro/mp**, adică **13.542,10 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru terenul în suprafață de **380 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **1,5 Euro/mp**, adică **570 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 14.112,10 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 **4.555,07 Euro/lună calendaristică**, sumă la care se adaugă TVA.

Suma totală a costurilor pentru Spațiul Închiriat este de **18.667,17 Euro/lună**, la care se adaugă TVA, plus costul utilităților aferente, potrivit **art. 3.2.** și în conformitate cu consumurile 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 transmise prin intermediul sistemului național privind factura electronică RO e-Factura, fiind singurul document original, obligatoriu, cât și corespunzător și suficient pentru înregistrarea în contabilitate, precum și pentru operarea plății aferente.

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 nicio notificare prealabilă din partea Proprietarului, 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 și canalizare, servicii de mentenanță și întreținere a spațiilor) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de Chiriaș în baza facturii emise de Proprietar.

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

Facturile emise Chiriașului vor fi transmise prin intermediul sistemului național privind factura electronică RO e-Factura, fiind singurul document original, obligatoriu, cât și corespunzător și suficient pentru înregistrarea în contabilitate, precum și pentru operarea plății aferente.

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, 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, cotă 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-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, 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 cuprinsă 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 **taxei 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 Părților) în cursul anului calendaristic, Părțile 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 _____.

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 lucrătoare.

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 27.084,20 Euro/lună la care se adaugă TVA, calculată începând cu 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 Chiriașului, aflat la D.D.E.P.

În cazul în care Chiriașul 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 și/sau înscrisuri aflate în Spațiu.

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

3.6. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului de a intra în Spațiu, în cazul în care fie nu evacuează în termenul menționat mai sus, fie nu se prezintă la data stabilită pentru predarea Spațiului, fie se prezintă însă refuză să semneze Procesul-Verbal de predare/primire.

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

3.8. Chiriașul renunță la notificarea prevăzută de **art. 1038 Cod Procedură Civilă**, recunoscând dreptul Proprietarului de a recurge la procedura prevăzută de **art. 1040** și următoarele din **Cod Procedură Civilă**.

3.9. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului de a intra în Spațiu și a inventaria și depozita bunurile aflate în Spațiu, respectiv această operațiune a Proprietarului datorată neîndeplinirii propriilor obligații de către Chiriaș intră sub latura civilă și nicidecum sub latura penală, Chiriașul neavând drept de a formula acțiuni în acest sens cu rea-credință.

4. SERVICII

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalația de iluminat în limita a **200 luchi**, precum și 2 prize duble la fiecare **25 mp** suprafață închiriată, în limita **unei puteri instalate de maximum 7KW**. În situația în care Chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată numai de către Proprietar pe cheltuiala Chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică, se va/vor instala pe cheltuiala Proprietarului contor/contoare de măsură.

4.2. Înaintea închirierii Spațiului, Chiriașul va prezenta Proprietarului scopul pentru care dorește să-l închirieze și împreună vor stabili dacă activitatea ce urmează să se desfășoare în Spațiul Închiriat are impact asupra mediului și măsurile ce se pot lua pentru a respecta normativele și legislația în vigoare pentru protecția mediului.

4.3. Toate avizele (mediu, PSI, sanitare etc.) revin în sarcina Chiriașului. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau Chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea și răspunderea legală revin exclusiv Chiriașului.

4.4. Măsurile și 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 aferenți, cu plata cheltuielilor aferente de către Chiriaș (instalare post, întreținere rețea, service, cost aparat etc.). Sunt prezenți cu rețele active în toate spațiile de închiriat următorii operatori: 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 legătura cu obiectul său de activitate și administrarea acestor activități, respectiv pentru: unitate de învățământ preuniversitar de stat, CAEN 8520 și 8531. 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 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 prejudiciul 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 îngreuna și/sau limita accesul Proprietarului și/sau celorlalți chiriași sau 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 judecătoreie, 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 și Chiriașul pot 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, sector 5

Telefon: 021 404 21 50

In atentie: Departamentul Dezvoltare Exploatare Proprietăți

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

Chiriașul: ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Adresa: Str. Serg. Gh. Donici nr. 4A, sector 5, București

Telefon: 021.423.40.68

e-mail: scoala_280@yahoo.com

13.3. Fiecare Parte se obligă să comunice, în scris, în termen de cel mult **5 (cinci) zile lucratoare 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 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 această 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 la data semnării sale de către părți.

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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

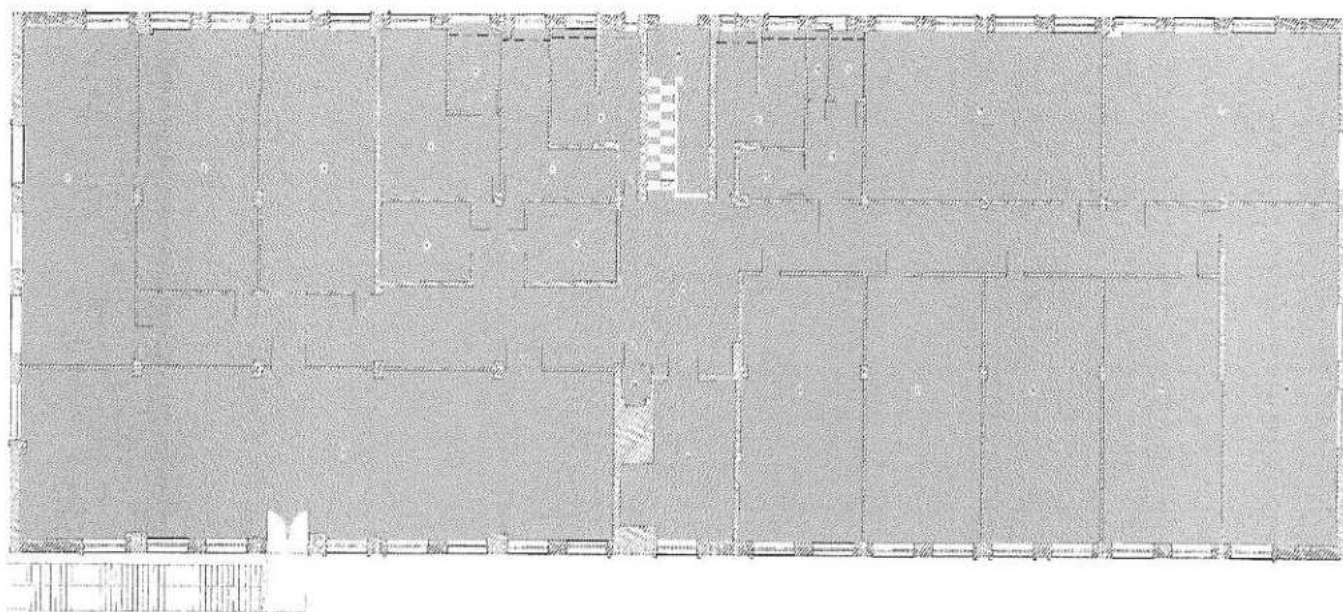
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

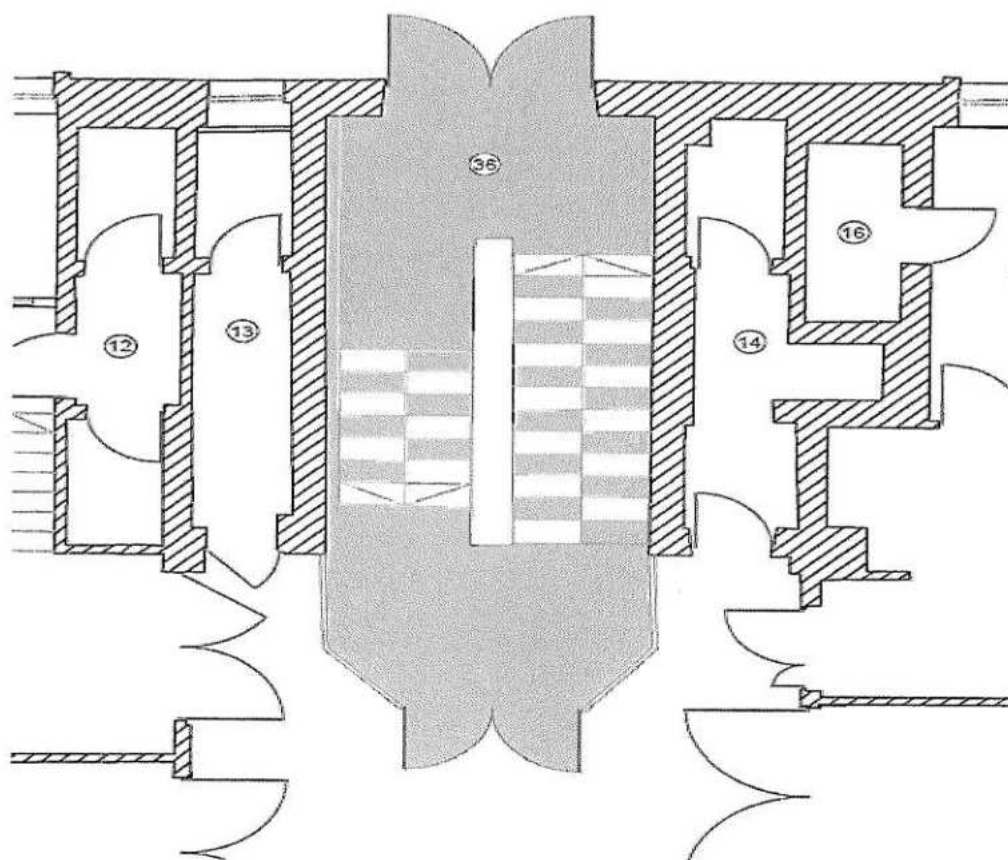
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA GORNEANU



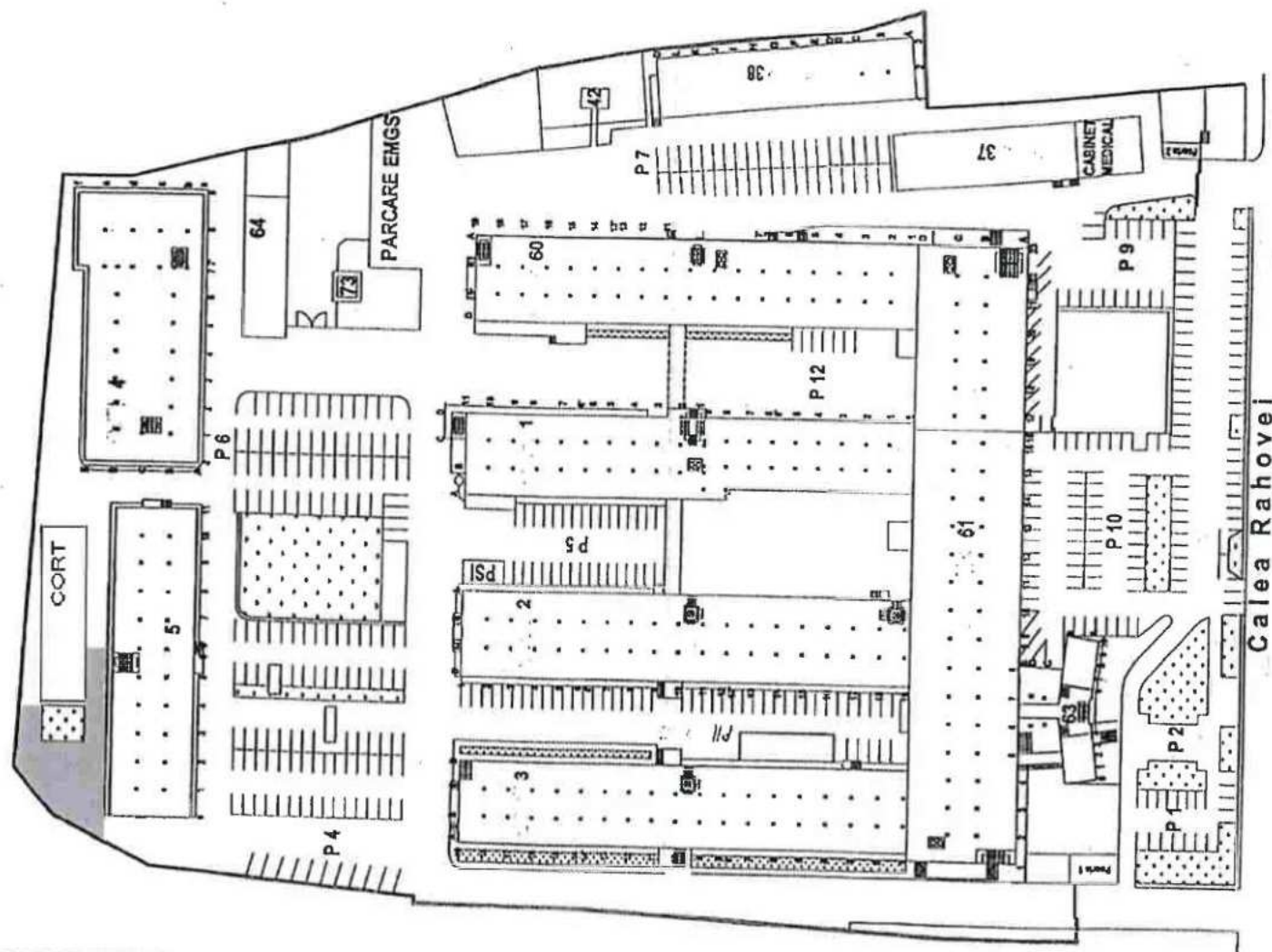
**Schița spațiului închiriat de
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280 (Corp 5, Etaj 1)**



**Schița spațiului închiriat de
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280 (Corp 5, Parter)**



Scuța terenului inchiriat de
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280



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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
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.
 Director General,

CHIRIAȘ:
 ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
 Director,

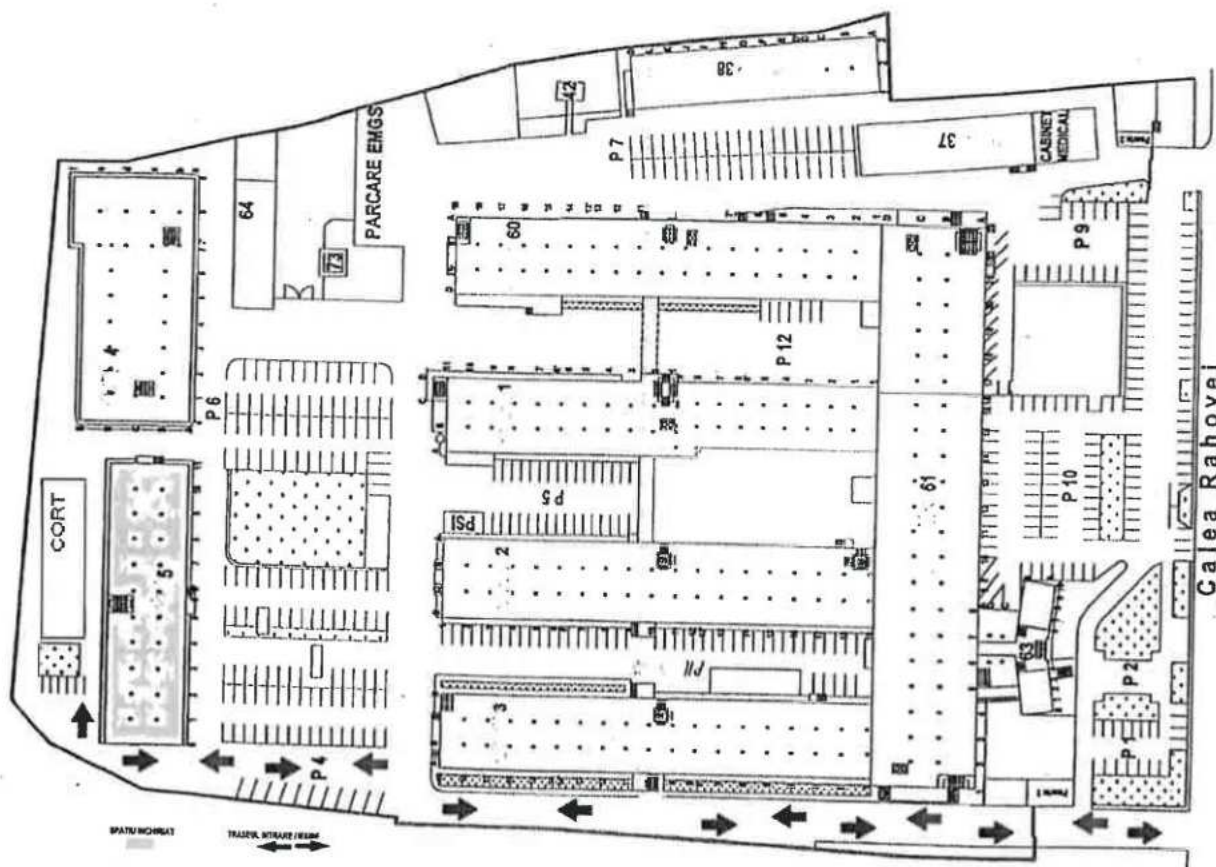
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 MIHAELA GORNEANU**



Traseul de intrare/ieșire pentru elevi, părinți, personal – Școala Gimnazială Nr. 280



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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

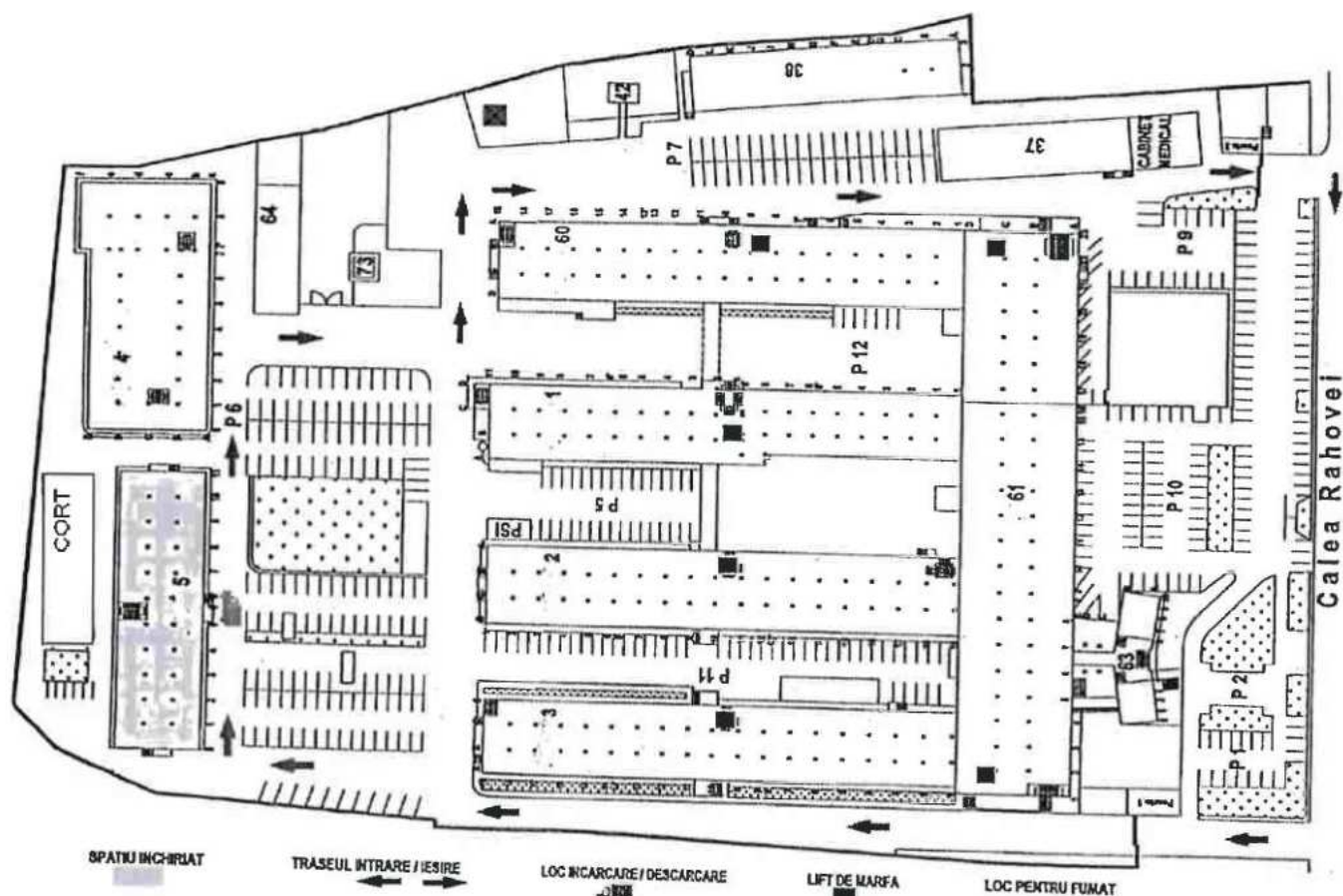
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MIHAELA CORNEANU



Traseu de intrare/ieșire mașini (incluzând informații privind locul de încărcare/descărcare pentru Școala Gimnazială Nr. 280)



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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

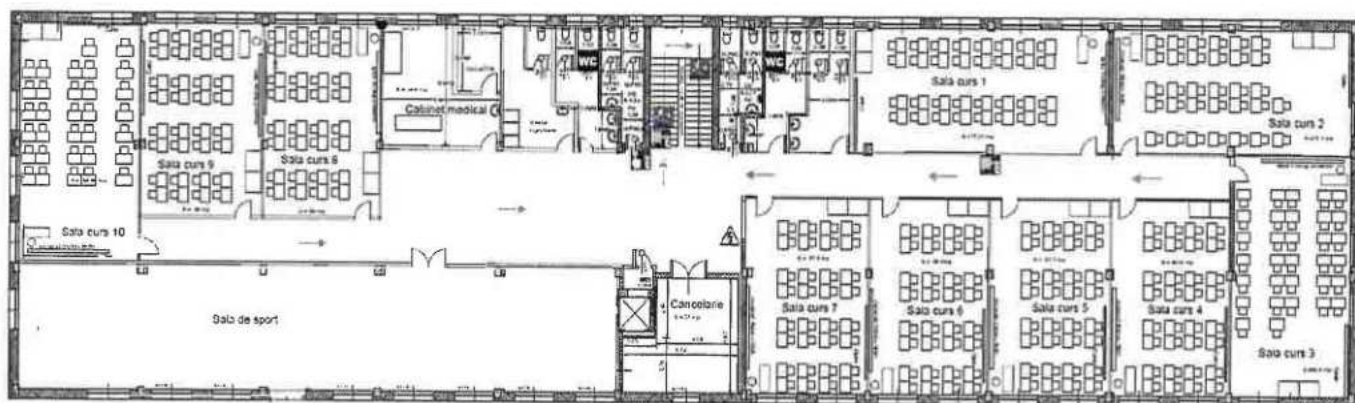
Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MIHAELA GORNEANU



Plan de Evacuare a persoanelor/bunurilor –

Școala Gimnazială Nr. 280, Corp 5, etaj 1



LEGENDA:



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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA GORNEANU



CONDIȚII DE MEDIU

Școala Gimnazială Nr. 280

Obiectul de activitate: unitate de învățământ preuniversitar, de stat, cod CAEN 8520 – Învățământ primar, cod CAEN 8531 – Învățământ secundar general

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

- O.U.G. 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/recipienți 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 lubrifianți și nici nu va face reparații la mijloace de transport, în uma cărora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrifianți, fără a lua măsurile necesare evitării poluarii 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, lubrifianți 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.
Director General,

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
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 accidente 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 însoțit atât de personalul chiriașului, cât și de personalul proprietarului.

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Director General,

CHIRIAȘ:

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
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 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.
Director General,

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
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 adauga niciun adaos la facturile de utilități și/sau prestări servicii și materiale. Procentul achitat de către Chiriaș este proporțional 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.
Director General,

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA CORNEANU

