



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 cu privire la negocierile efectuate în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 147/23.10.2025 și aprobarea încheierii contractului de închiriere dintre domnul Trandafir Aurel și Grădinița nr. 268, în vederea asigurării funcționării Creșei „Brândușa” – structură fără personalitate juridică, aflată în subordinea unității de învățământ în imobilul situat în București, Sector 5, Str. Sabinelor nr. 56

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 216143/17.12.2025;
- Raportul comun de specialitate al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, înregistrat sub nr. 17924/17.12.2025, și al Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 216146/17.12.2025;
- Avizul Comisiei pentru buget, finanțe, taxe locale, fonduri europene și alte activități economice;
- Avizul Comisiei pentru educație, tineret și sport;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 privind constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa „Brândușa” – structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței nr. 268;
- Raportul final cu privire la negocierile efectuate în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 147/23.10.2025, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 17848/16.12.2025;

Ținând cont de prevederile Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare și de cele ale Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 139 alin. (1) și (3), art. 140 alin. (1), art. 166 alin. (2) lit. 1), art. 196 alin. (1) lit. (a) și 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 cu privire la negocierile efectuate în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 147/23.10.2025, conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2. Se aprobă încheierea contractului de închiriere între dl. Trandafir Aurel și Grădinița nr. 268, în vederea asigurării funcționării Creșei „Brândușa” – structură fără personalitate juridică aflată în subordinea unității de învățământ în imobilul situat în București, Sector 5, Str. Sabinelor, nr. 56, conform modelului prevăzut în Anexa nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3. Finanțarea cheltuielilor aferente contractului de închiriere prevăzut la art. 2 se va asigura din capitolul *Învățământ*, prin bugetul propriu de venituri și cheltuieli al Grădiniței nr. 268, în calitate de chiriaș și beneficiar direct.

Art. 4. Se mandatează directorul și administratorul financiar ai Grădiniței nr. 268 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 Grădiniței nr. 268 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA CORNEANU



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Sectorului 5,
Florin MĂNUC**

RAPORT FINAL

cu privire la negocierile efectuate în temeiul HCLS 5 nr. 147/23.10.2025

- numărul de file ale raportului: 6
- numărul de file ale anexelor la Raportul final: 53

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
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: 17848/16.12.2025



RAPORT FINAL

cu privire la negocierile efectuate în temeiul HCLS 5 nr. 147/23.10.2025

Creșa „Brândușa”, aflată anterior în subordinea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București (DGASMB) a fost inclusă, începând cu anul școlar 2022-2023, în rețeaua școlară a unităților de învățământ preuniversitar de stat din sectorul 5 și arondată, ca structură fără personalitate juridică, Grădiniței nr. 268, în baza HCGMB nr. 322/29.10.2021, a Deciziei ISMB nr. 360/07.02.2022 și a HCL Sector 5 nr. 26/07.04.2022.

Încă de la înființarea sa, în anul 2020, activitatea Creșa „Brândușa” s-a desfășurat în imobilul din Str. Sabinelor, nr. 56, Sector 5, aflat în proprietate privată, în baza contractului de închiriere nr. RC 84/21.07.2020, încheiat între proprietarul de la acel moment al imobilului și DGASMB, pentru o perioadă de 5 ani și 6 luni. În anul 2022, ca urmare a arondării creșei la Grădinița nr. 268, contractul de închiriere a fost preluat de aceasta prin încheierea unei convenții de novație, Grădinița nr. 268 dobândind astfel calitatea de debitor al obligațiilor contractuale, în locul DGPMB.

Dat fiind faptul că valabilitatea contractului expiră în luna ianuarie 2026 și ținând cont de adresa înregistrată sub nr. 9842/14.07.2025, prin intermediul căreia Grădinița nr. 268 a înaintat Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (DAUI Sector 5) propunerea formulată de dl. Trandafir Aurel, proprietar al imobilului din Str. Sabinelor, nr. 56, cu privire la revizuirea clauzelor Contractului de închiriere, prin HCLS 5 nr. 147/23.10.2025 Consiliul Local a aprobat constituirea unei comisii care să negocieze condițiile necesare încheierii unui nou contract de închiriere pentru spațiul în care funcționează Creșa „Brândușa”, formată din:

1. Dna. Gorneanu Mihaela - consilier local,

2. Dl. Țârlea Andrei – consilier local,
3. Dna. Domozină-Ștefana Cătălina - consilier local,
4. Dl. Mihai Boțogă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
5. Dna. Corina-Paula Archiudean, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
6. Dna. Andreea Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
7. Dna. Mariana Cristina Vlășceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
8. Dna. Ioana-Raluca Dumitru, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 – în calitate de membru supleant.

Hotărârea anterior menționată a fost comunicată membrilor comisiei de către Serviciul Evidență Acte Administrative și înaintată, spre știință, domnului Trandafir Aurel și Grădiniței nr. 268, prin intermediul adreselor nr. 15880 și nr. 15882 din 13.11.2025 emise de DAUI Sector 5.

În data de 17.11.2025, DAUI Sector 5 a transmis membrilor comisiei de negociere, dlui. Trandafir Aurel și Grădiniței nr. 268, prin adresele nr. 16041, nr. 16043 și nr. 16044, invitația de a participa la o primă întâlnire având ca scop negocierea condițiilor de închiriere a imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56. Astfel, în data de 18.11.2025, începând cu ora 11.00, la sediul DAUI Sector 5 din Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, s-a desfășurat, în sistem hibrid, ședința de lucru, la care au participat:

1. Dnul. Trandafir Aurel, proprietar al imobilului din Str. Sabinelor nr. 56 (prezență fizică)
2. Dna. Gorneanu Mihaela, consilier local (prezență fizică)
3. Dl. Țârlea Andrei, consilier local (online),
4. Dna. Domozină-Ștefana Cătălina, consilier local (prezență fizică),
5. Dl. Mihai Boțogă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
6. Dna. Corina-Paula Archiudean, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
7. Dna. Andreea Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
8. Dna. Mariana Cristina Vlășceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
9. Dna. Georgeta Matei, director al Grădiniței nr. 268, în calitate de invitat.

La această primă întâlnire au fost discutate aspectele consemnate în procesul verbal nr. 1, înregistrat la DAUI Sector 5 sub nr. 16095/18.11.2025, atașat prezentului **Raport**, în copie. Astfel, temele principale abordate în cadrul acestei ședințe au fost:

- Din partea membrilor Comisiei constituite prin HCL 5 nr. 147/23.10.2025:
 - necesitatea asigurării continuității procesului instructiv-educativ pentru antepreșcolarii creșei, prin încheierea unui nou contract de închiriere, în contextul expirării contractului existent la data de 20.01.2026.
 - menținerea nivelului actual al chiriei, având în vedere constrângerile bugetare ale instituției.
 - analiza posibilității ajustării chiriei exclusiv cu rata inflației, ca soluție echitabilă și predictibilă din punct de vedere contractual.
 - solicitarea transmiterii unei noi oferte de preț din partea proprietarului, în două variante, respectiv o variantă care să includă costurile investițiilor și una, fără includerea respectivelor costuri.
 - analiza ulterioară a ofertelor de către membrii comisiei de negociere, după primirea acestora.
- Din partea proprietarului imobilului:
 - impactul creșterii ratei inflației asupra valorii reale a veniturilor din chirie, în contextul obligațiilor fiscale și al investițiilor efectuate asupra imobilului.
 - necesitatea realizării unor lucrări de reparații și investiții, justificate prin devizul transmis, incluzând lucrări deja executate (ex. înlocuirea tâmplăriei exterioare), în vederea adaptării imobilului la cerințele unității de învățământ.
 - justificarea ofertei de preț transmise, aceasta având în vedere atât rata inflației, cât și costurile necesare pentru reparațiile și investițiile propuse.
 - disponibilitatea de a accepta o majorare a chiriei limitată la rata inflației, cu condiția nerealizării lucrărilor solicitate sau a asumării acestora de către autoritatea publică.
 - discutarea posibilității indexării anuale a chiriei cu rata inflației.

De asemenea, în cadrul acestei ședințe, părțile au discutat posibilitatea încheierii noului contract pentru o perioadă de 5 ani și necesitatea stipulării clare a clauzelor de reziliere.

În data de 21.11.2025, proprietarul imobilului a înaintat prin intermediul poștei electronice o nouă propunere financiară, înregistrată la DAUI Sector 5 sub nr. 16393/24.11.2025 și devizul estimativ nr. 84/12.09.2024 care detaliază lucrările considerate necesare a se realiza. Ulterior, în data de 09.12.2025, a transmis și o propunere de contract de locațiune referitor la imobilul situat în Str. Sabinelor nr. 56, spre a fi analizat de membrii comisiei. Documentele menționate sunt atașate prezentului Raport.

În data de 11.12.2026, ora 11.30, ca urmare a adreselor DAUI Sector 5 nr. 17331, nr. 17334 și nr. 17335 din 10.12.2025, la sediul instituției a avut loc a doua ședință de lucru a comisiei de negociere, la care au participat:

1. Dnul. Trandafir Aurel, proprietar al imobilului din Str. Sabinelor nr. 56, însoțit de dl. avocat Alexandru Bălbărau (prezență fizică)
2. Dna. Gorneanu Mihaela, consilier local (prezență fizică)
3. Dl. Țârlea Andrei, consilier local (online).
4. Dna. Domozină-Ștefana Cătălina, consilier local (prezență fizică),
5. Dl. Mihai Boțoagă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
6. Dna. Corina-Paula Archiudean, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
7. Dna. Andreea Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
8. Dna. Mariana Cristina Vlășceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică),
9. Dna. Andreea Cătălina Oprea, director executiv al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, în calitate de invitat (prezență fizică).

Aspectele discutate în cadrul acestei ședințe sunt cele consemnate în procesul verbal nr. 2, înregistrat la DAUI Sector 5 sub nr. 17497/11.12.2025, atașat, în copie. Astfel, temele principale abordate în cadrul acestei ședințe au vizat, în principal, viitoarele clauze contractuale, astfel:

- Din partea membrilor Comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 147/23.10.2025:
 - diminuarea nivelului penalităților de întârziere aplicate în cazul nerespectării obligației de plată a chiriei în termenul prevăzut,
 - eliminarea prevederii contractuale referitoare la achitarea, de către locatar, a unei garanții echivalente cu chiria pe două luni,
 - introducerea în contract a unei clauze de încetare anticipată, care să permită denunțarea contractului, de către locatar, înainte de expirarea termenului de 5 ani,
- Din partea proprietarului imobilului:
 - acceptarea diminuării nivelului penalităților de întârziere aplicate în cazul nerespectării obligației de plată a chiriei în termenul prevăzut, de la 0,5% pe zi, la 0,1% pe zi, prevederii contractuale referitoare la achitarea, de către locatar, a unei garanții echivalente cu chiria pe două luni
 - acceptarea solicitării de eliminare a prevederii contractuale referitoare la achitarea, de către locatar, a unei garanții echivalente cu chiria pe două luni,

- necesitatea precizării, în cadrul contractului a lucrărilor pe care proprietarul imobilului și le va asuma odată cu semnarea contractului,
- exprimarea disponibilității de a demara lucrările de reparații asumate în vacanța de iarnă, în cazul în care contractul se va semnă în timp util.

În urma tuturor discuțiilor, s-a convenit că proprietarul să transmită noul model de contract, care să includă modificările agreeate, pentru a permite demararea elaborării documentelor necesare supunerii spre aprobare a proiectului de hotărâre privind închirierea spațiului.

În acest context, propunerea finală de contract a fost transmisă prin intermediul poștei electronice și înregistrată sub nr. 17820/16.12.2025.

Având în vedere toate cele mai sus expuse, membrii comisiei de negociere constituită prin HCLS 5 nr. 147/23.10.2025 prezintă rezultatul final al negocierii:

- chiria lunară pentru imobilul situat în Str. Sabinelor nr. 56 în care își desfășoară activitatea Creșa „Brândușa”, format din teren în suprafață de 358 mp (458 mp suprafață măsurată) și construcție având regim de înălțime Ss+P+E+M, cu suprafață construită la sol de 239 mp și formată din: subsol (202,63 mp), parter (210,24 mp), etaj (211,68 mp) și mansardă (204,38 mp), va fi de 6.250 euro/lună (varianta a 2-a din propunerea formulată de dl Trandafir Aurel),
- Dl Trandafir Aurel își asumă realizarea reparațiilor la subsolul clădirii, ca urmare a infiltrațiilor generate de intemperii, precum și a reparațiilor aferente instalației electrice și a instalațiilor sanitare/termice, prevăzute la punctele 1 – 9 din devizului ofertă nr. 84/12.09.2024,
- Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani.

Anexele la prezentul raport final de negociere sunt:

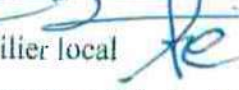
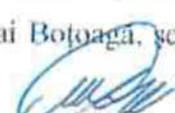
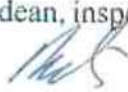
- Adresa Grădiniței nr. 268 nr. 1479/14.07.2025, înregistrată la DAUI Sector 5 sub nr. 9842/14.07.2025,
- Adresa DAUI Sector 5 nr. 13791/09.10.2025
- E-mailul transmis de Dl Trandafir Aurel, înregistrat sub nr. 13863/10.10.2025,
- HCLS 5 nr. 147/23.10.2025 privind constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa „Brândușa” – structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței nr. 268,
- Adresele DAUI Sector 5 nr. 15882 și 15880 din 13.11.2025,
- Adresele DAUI Sector 5 nr. 16041, nr. 16042, nr. 16043 și nr. 16044 din 17.11.2025,
- Proces verbal nr. 1, înregistrat sub nr. 16095/18.11.2025, încheiat în data de 18.11.2025,
- propunerea financiară, înregistrată la DAUI Sector 5 sub nr. 16393/24.11.2025, înaintată membrilor Comisiei prin adresele nr. 16775 și 16774 din 02.12.2025,

- propunerea de contract de locațiune înregistrată la DAUI Sector 5 sub nr. 17405/10.12.2025,
- adresele DAUI Sector 5 nr. 17331, nr. 17334 și nr. 17335 din 10.12.2025,
- Proces verbal nr. 12, înregistrat sub nr. 17497, încheiat în data de 11.12.2025,
- propunerea finală de contract a fost transmisă prin intermediul poștei electronice și înregistrată sub nr. 17820/16.12.2025.

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

Drept pentru care, am încheiat prezentul raport final, conținând 6 pagini și anexele mai sus menționate, în trei exemplare, dintre care unul la secretariatul comisiei și două la Sectorul 5 al Municipiului București - Serviciul Evidență Acte Administrative, astăzi 16.12.2025.

Comisia constituită conform HCL Sector 5 nr. 147/23.10.2025

1. Dna. Gorneanu Mihaela - consilier local 
2. Dl. Țârlea Andrei - consilier local 
3. Dna. Domozină-Ștefana Cătălina - consilier local 
4. Dl. Mihai Boțoga, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 
5. Dna. Corina-Paula Archiudean, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 
6. Dna. Andreea Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 
7. Dna. Mariana Cristina Vlăsceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5. 

GRĂDINIȚA NR.268
Str. Ion Creangă nr.8
Sector 5, București
Tel.: 0214104010

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
REGISTRATURA	
Intrare lesire Nr.	9842
ZIUA	16 LUNA 07 2025

Nr.1479/14.07.2025

*Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene*

Prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că proprietarul clădirii unde funcționează Grădiniței nr.268 - nivel antepreșcolar ne-a transmis o propunere de modificare termenilor contractuali în vederea realizării de reparații/investiții pentru imobilul din str. Șablinei nr.56, înregistrată în unitatea noastră cu nr.1463/11.07.2025.

Având în vedere faptul că proprietarul imobilului a adus destul de multe îmbunătățiri clădirii pentru a ne putea desfășura activitatea creșei în condiții de siguranță, prin crearea unui mediu adecvat copiilor foarte mici, cât și faptul că dorește pe termen de 5 ani ca locația să rămână tot o unitate de învățământ, considerăm oportună cererea proprietarului.

Ținând cont de faptul că dumneavoastră sunteți factorul decizional, vă rugăm să ne sprijiniți în vederea continuării activității în locația respectivă.

Atașăm alăturat propunerea pe care am primit-o de la proprietarul clădirii unde funcționează Grădiniței nr.268 - nivel antepreșcolar.

Director,
Prof.dr. Mădă Georgeta



NR. 1463/11.07.2025

Către: GRĂDINIȚA NR. 268;
Adresa: București, str. Ion Creangă, nr. 8, Sector 5, Cod Fiscal 6892278, reprezentată prin
Director doamna prof. dr. Georgeta Matei
Ref.: Propunere modificare termeni contractuali în vederea realizării de reparații/investiții
Grădiniță

STIMATĂ DOAMNĂ DIRECTOR,

Subsemnatul, TRANDAFIR AUREL, cetățean român, domiciliat în
la data de , CNP , identificat prin CI seria hr. , eliberată de
in calitate de Locător,

având în vedere:

1. Contractul de cesiune de creanță și dare în plată autentificat sub nr. 2056/07.09.2023 de către BNP Certum încheiat între Seb Construct SRL și („Contractul de dare în plată nr. 1”) prin intermediul căruia a avut loc transmiterea de la domnul la SEB CONSTRUCT SRL a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Mun. București, Sectorul 5, str. Sabinelor, nr. 56 (fost nr. 38), înscris în Cartea Funciară nr. 203644 (CF vechi: 6871) a Sectorului 5, Mun. București, cu încheierea nr. 54032/04.11.2022, emisă de OCPI București-BCPI Sectorul 5 denumit în continuare „Imobilul”, compus din:
 - Teren intravilan curți-construcții, în suprafață măsurată de 458 m.p. și din acte de 385 m.p., având Nr. Cadastral 203644 (nr. cadastral vechi: 2199) și
 - Construcția edificată pe acesta, cu suprafață construită la sol de 239 m.p., având Nr. Cadastral 203644-G1; construcție având subsol (202,63 m.p.), parter (210,24 m.p.), etaj (211,68 m.p.) și mansardă (204,38 m.p.);
2. Convenția de novatie a Contractului de locațiune nr. RC 84/21.07.2020 modificat prin Convenția de novatie nr. RC7/17/30.08.2022 și nr. 1090/01.09.2022 și prin Actul Adicional nr. 1 din 22.11.2022 („Contractul de locațiune”) prin schimbarea locatarului încheiat între Av. Ghidra Virgilu Sabin, în calitate de fost Locător, Seb Construct SRL, în calitate de actul Locător și Grădinița Nr. 268, în calitate de Locătar;
3. Contractul de dare în plată autentificat sub nr. 2424/08.10.2024 de către BNP Certum încheiat între SEB CONSTRUCT SRL și subsemnatul („Contractul de dare în plată nr. 2”) prin intermediul căruia SEB CONSTRUCT a transmis către subsemnatul în vederea stingerii obligației de plată a sumei totale de 3.689.961 RON, compusă din suma de 3.189.961 RON, reprezentând dividendele curențe asociatului unic al SEB CONSTRUCT SRL, respectiv Trandafir Aurel, și din aportul asociatului unic la capitalul social al societății, în valoare de 500.000 RON, dreptul de proprietate asupra imobilului;

4. Faptul că transmiterea dreptului de proprietate asupra Imobilului de la SEB CONSTRUCT la dl. Trandafir Aurel, care a avut loc prin încheierea Contractului de dare în plată, are drept consecință și transmiterea calității de Locatar pe care proprietarul Imobilului o are în Contractul de locațiune, astfel cum reiese și din Act adițional nr. 3 la Contractul de locațiune nr. RC 84/21.07.2020 transmis în vederea semnării în data de 04.11.2024;
5. Propunerea de investiții constatăată atât prin Devizul Estimativ nr. 84/12.09.2024¹ întocmit de societatea LEADER ARCHITECT&ENGINEERS S.R.L. (în continuare „Devizul Estimativ”), cât și prin adresa din data de 21.05.2025 – „Necesitate efectuare lucrări și reparații întreținere imobil”, notificare comunicată prin mijloace electronice;
6. Faptul că, până în prezent, din propunerea de investiții au fost realizate de către actualul Locatar o parte din acestea, anume cele menționate la pct. 10 din Devizul Estimativ (*Demontaj (inclusiv evacuare) și montaj ferestre PVC, inclusiv plase de câșturi și reparații gârluri*), în valoare de 20.621,65 Euro;
7. Prețul chiriei stabilit în Contractul de locațiune este în valoare de 3.900 Euro/lună, acesta nefiind modificat pe întreaga durată a relației contractuale;
8. Creșterile de preț, determinate de modificarea ratei inflației la nivelul euro, a cărei valoare a crescut cu 32% de la momentul încheierii Contractului de locațiune, rezultând o creștere estimativă a valorii chiriei lunare de aproximativ 860 Euro/lună;

formulăm prezenta

NOTIFICARE

prin intermediul căreia, raportat la cele antermenționate, precum și la solicitările dumneavoastră de a efectua reparațiile și investițiile enunțate în Devizul Estimativ și reiterate prin adresa din data de 21.05.2025 – „Necesitate efectuare lucrări și reparații întreținere imobil”, notificare comunicată prin mijloace electronice, precizez că sunt de acord cu propunerea transmisă, cu condiția acceptării unei dintre următoarele opțiuni:

1. Încheierea unui nou contract de locațiune sau a unui act adițional la contractul existent pentru o durată de 5 ani, cu plata unei chiriei lunare în valoare de 7.000 Euro, sens în care vor începe demersurile pentru reparațiile solicitate după semnarea acestui contract/act adițional în termenii menționați.
2. Modificarea contractului existent în ceea ce privește prețul chiriei, care va fi majorat, începând cu semnarea actului adițional, la suma de 7.000 Euro lunar, valabilă până la expirarea contractului (Le. 21.01.2026), precum și încheierea unui nou contract de locațiune, în aceleași condiții, de la această dată, moment în care vor începe reparațiile/investițiile solicitate.

¹ A se vedea Anexa I.

Pe această cale, vă asigurăm totodată de înțelegerea noastră cooperare, acesta fiind motivul pentru care au fost efectuate investițiile, chiar și în absența unei majorări a chiriei, pentru a asigura condiții optime și o relație contractuală benefică ambelor părți.

Cu deosebită considerație,
TRANDAFIR AUREL

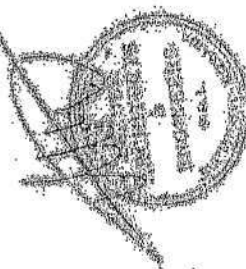
DATA
10.07.2025

NR 84/12.03.2024

DEVIZ ESTIMATIV

Nr. crt.	Denumirea lucrării	Unit.	Cantitate	P.T.	Valoare
II. INSTALATII ELECTRICE					
1	Demontare lampă 600x600	buc	1000	61.120	61.120,00
2	Lampă LED apartență 600x600	buc	1000	55.20	55.200,00
3	Verificare circuit și schimbare placă de protecție sub sol	buc	100	65.000	6.500,00
4	Reparare defectiuni prizele 2	buc	200	650.00	130.000,00
5	Verificare PSAN	buc	100	5.900.00	590.000,00
III. INSTALATII SANITARE/TERMICE					
6	Demontare și evacuare radiatoare	buc	31.00	650.00	20.150,00
7	Montaj radiatoare din otel, inclusiv fluturi, robineti, trasee conductibile	buc	31.00	6249.04	193.710,24
8	Montaj vas WC, cu rezervor, lavuar în cabinetul medical cu macerator și traseu canalizare	buc	1.00	655.00	655,00
9	Montaj scara cu ventilator și tubulatură în camera de depozitare alimente de la subsol	buc	4.00	6506.02	26.024,08
C. EVACUARE DE ARHITECTURA					
10	Demontaj inclusiv evacuare și montaj ferestre PVC inclusiv plase de protecție și reparare țevi	m2	51.35	6400.50	328.822,25
11	Demontaj inclusiv evacuare și montaj usitoare din PVC inclusiv reparare țevi	m2	66.70	6392.27	426.358,19
				TOTAL fara TVA	859.224,96
				TVA	61.273,07
				TOTAL GENERAL	920.498,03

Intocmit
LEADER ARCHITECTS ENGINEERS SRL





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.: 021.314.70.53, int. 1037, 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.1379/
ZIUA09..... LUNA10..... 2025

Către: Domnul Trandafir Aurel

Spre știință: Grădiniței Nr. 268
Doamnei Director Georgeta Matei

Având în vedere propunerea transmisă Grădiniței Nr. 268, în cursul lunii iulie 2025, referitoare la revizuirea clauzelor Contractului de închiriere nr. RC 84/21.07.2020, cu modificările ulterioare, ce vizează imobilul situat în Str. Sabinelor, nr. 56, permiteți-ne să ne exprimăm gratitudinea pentru implicarea dumneavoastră și sprijinul acordat autorităților publice locale în ceea ce privește aplicarea unei soluții adecvate pentru asigurarea funcționării grupelor de antepreșcolari ale Creșei Brândușa, structură arondată grădiniței anterior menționate.

Recunoscând importanța serviciilor educaționale de calitate pentru formarea și dezvoltarea armonioasă a copiilor și tinerilor, autoritățile Sectorului 5 acționează constant pentru asigurarea condițiilor optime de desfășurare a procesului educațional la toate nivelurile, inclusiv în ceea ce privește educația timpurie, pentru creșterea gradului de cuprindere a unui număr cât mai mare de beneficiari în sistemul public de învățământ, precum și pentru menținerea unor parteneriate durabile care să garanteze continuitatea și stabilitatea activității unităților din subordine.

În acest context, dorim să vă informăm că suntem preocupați de menținerea unei colaborări stabile între dumneavoastră și Grădinița Nr. 268, prin punerea la dispoziția instituției școlare a spațiului necesar desfășurării activităților de educație antepreșcolară.

Precizăm că decizia privind reglementarea condițiilor economice și juridice a unei noi relații contractuale al cărui obiect îl constituie închirierea imobilului situat în Sabinelor, nr. 56, sector 5, București de către Grădinița Nr. 268 aparține Consiliului Local al Sectorului 5, în calitate sa de autoritate deliberativă la nivelul subdiviziunii administrativ-teritoriale a sectorului 5.

În cele ce urmează, redăm sintetic etapele procedurale principale aferente închirierii spațiului anterior menționat:

- adoptarea, de către Consiliul Local al Sectorului 5, a unei hotărâri privind constituirea unei comisii care să negocieze condițiile necesare asigurării funcționării grupelor de antepreșcolari ale Grădiniței Nr. 268 în imobilul pe care îl dețineți,
- desfășurarea negocierii propriu-zise, consemnată în procese-verbale ale ședințelor de lucru ale comisiei,
- prezentarea, de către proprietarul spațiului ce face obiectul negocierii, a ofertei finale și a draftului de contract,
- aprobarea, de către Primarul Sectorului 5, a Raportului final privind activitățile desfășurate de comisie și rezultatul negocierilor purtate,
- supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Sectorului 5 a proiectului de hotărâre referitor la condițiile negociate pentru funcționarea grupelor de antepreșcolari ale Grădiniței Nr. 268 în imobilul din Str. Sabinelor, nr. 56, sector 5, București,
- încheierea contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor aprobate de Consiliul Local al Sectorului 5.

Drept urmare, având în vedere cele de mai sus și ținând cont de faptul că în data de 21.01.2026 încetează valabilitatea contractului de închiriere nr. RC 84/21.07.2020, cu modificările ulterioare, vă adresăm rugămintea de a ne comunica dacă oferta pe care ați transmis-o Grădiniței nr. 268 își menține valabilitatea, astfel încât să poată fi inițiate demersurile vizând încheierea unui nou contract de închiriere a imobilului pe care îl dețineți, și în care își desfășoară activitatea creșa aflată în subordinea Grădiniței nr. 268.

Cu stimă,

Șef Serviciu
Mihai Boteaga



Întocmit,
Corina-Paula Archiudean

R: 1 ex., 08.10.2025

invatamant@sector5.ro

De la: Seb Construct <seb_construct@ymail.com>
Trimis: joi, 9 octombrie 2025 18:00
Către: invatamant@sector5.ro
Cc: gradinita_268_puisor@yahoo.com
Subiect: Re: Ref. imobil din Str. Sabinelor nr. 58



Buna ziua,

Confirmam primirea si va multumim pentru intentia de a continua colaborarea cu Gradinita Nr.268, respectiv de a continua inchirierea imobilului situat in str. Sabinelor , nr. 56, sector 5, fapt pentru care va comunicam faptul ca oferta transmisa in iulie 2025 catre Gradinita Nr.268 isi mentine valabilitatea si asteptam sa demarati procedura pentru continuarea colaborarii prin incheierea unui nou contract de inchiriere.

Cu stima,
Aurel Trandafir

Pe joi, 9 octombrie 2025 la 12:47:26 EEST, invatamant@sector5.ro <invatamant@sector5.ro> a scris:

Buna ziua,

va transmitem atasat adresa Directiei de Administrare a Unitatilor de Invatamant Sector 5, inregistrata sub nr. 13791/09.10.2025.

Va rugam sa confirmati primirea documentului.

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, Sector 5, București

Adresă de e-mail: invatamant@sector5.ro



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 constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa „Brândușa” – structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței nr. 268

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 197778/15.10.2025;
- Raportul comun de specialitate al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, înregistrat sub nr. 14197/15.10.2025, și al Direcției Economice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 197780/15.10.2025;
- Adresa nr. 1479/14.07.2025, emisă de Grădinița nr. 268 și înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9842/14.07.2025;
- Adresa nr. 13791/09.10.2025 emisă de DAUI Sector 5, transmisă dlui. Trandafir Aurel, proprietar al imobilului din Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, București;
- Răspunsul formulat de dl. Trandafir Aurel, înregistrat sub nr. 13863/10.10.2025.

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei pentru Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice;
- Avizul Comisiei pentru Educație, Tineret și Sport;
- Propunerile domnilor consilieri locali Nicolaidis Mircea Horațiu, Melciu Florin, Baloșin George Daniel și Lazarov Alexandru Sebastian, precum și rezultatul votului consemnat în Procesul verbal de numărare a voturilor din data de 23.10.2025;
- Procesul verbal de numărare a voturilor din data de 23.10.2025.

Ținând seama de:

- Contractul de închiriere nr. RC 84/21.07.2020, modificat prin Convențiile de novație nr. 1090/01.09.2022 și nr. 2099/29.09.2023 și prin acte adiționale, ca urmare a schimbării proprietarului,

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. (6), 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 constituirea comisiei care să negocieze cu proprietarul imobilului din Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, București, condițiile pentru asigurarea funcționării, în respectivul spațiu, a Creșei „Brândușa” – structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței nr. 268, în următoarea componență:

1. dna Gorneanu Mihaela - consilier local,
2. dl Țirlea Andrei - consilier local,
3. dna Domozină-Ștefana Cătălina - consilier local,
4. dl. Mihai Boțoagă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
5. dna. Corina-Paula Archiudean, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
6. dna. Andreea Irina Gheorghe, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
7. dna. Mariana Cristina Vlășceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
8. dna. Ioana-Raluca Dumitru, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (membru supleant).

Art. 2 – Comisia prevăzută la art. 1 al prezentei hotărâri va înainta spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 5 un raport final cu privire la activitățile desfășurate și rezultatul negocierilor purtate.

Art. 3 – Secretariatul comisiei va fi asigurat de către dna. Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.

Art. 4 – Primarul Sectorului 5, prin aparatul de specialitate, Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 și persoanele menționate la art. 1 și la art. 3 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA GORNEANU



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Sectorului 5,
Florin MĂNUC

Nr. 147 /23.10.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

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



Către: Domnul Trandafir Aurel

Prin prezenta, vă aducem la cunoștința faptul că, în ședința Consiliului Local al Sectorului 5, care a avut loc în data de 23.10.2025, a fost aprobată Hotărârea privind constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268.

În acest sens, vă transmitem anexat Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 și vă adresăm rugămintea de a stabili și de a ne transmite coordonatele agreate, în vederea desfășurării unei prime reuniuni de lucru, având ca principal subiect de dezbatere negocierea în cauză.

Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA



Șef Serviciu,
Mihai Botoaga

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 13.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 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.	15880
ZIUA 13	LUNA 11
2025	

Către: Grădinița Nr. 268

În atenția: Doamnei Director Georgeta MATEI

Prin prezenta, vă aducem la cunoștința faptul că, în ședința Consiliului Local al Sectorului 5, care a avut loc în data de 23.10.2025, a fost aprobată Hotărârea privind constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268.

În acest sens, vă transmitem anexat Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025.

Cu stima,

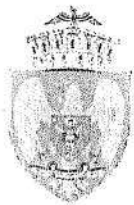
Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA



Șef Serviciu,
Mihail Botocă

Întocmit,
Margareta Alina Crăciun

R: 1 ex, 13.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CT. ÎNDA DE ADMIN. CIFA 50623501
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
E-mail: invatamant@sector5.ro

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

REGISTRATURA
Intrare/ieșire Nr. 16091
ZIUA 17 LUNA 11 2025

Către: **Doamna Corina-Paula Archiudean**, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Doamna Andreea-Irina Gheorghe, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Doamna Mariana Cristina Vlăsceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Domnul Mihai Boțoagă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 și dată fiind calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la reuniunea care va avea loc la sediul instituției noastre, **Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București, marți, 18.11.2025, de la ora 11.00**, în scopul negocierii cu dl. Trandafir Aurel, în calitate sa de proprietar al imobilului situat în București, Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, a condițiilor de închiriere a imobilului cu destinația unitate de învățământ preuniversitar.

Correspondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu
Mihai Boțoagă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 14.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

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

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
REGISTRATURA	
Intrare/iesire Nr.	16042
ZIUA	17 LUNA
2025	

Către: *Doamna Gorneanu Mihaela, consilier local*
Doamna Domozină-Ștefana Cătălina, consilier local
Domnul Țirlea Andrei, consilier local

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 și dată fiind calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la reuniunea care va avea loc la sediul instituției noastre, **Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București, marți, 18.11.2025, de la ora 11.00**, în scopul negocierii cu dl. Trandafir Aurel, în calitate sa de proprietar al imobilului situat în București, Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, a condițiilor de închiriere a imobilului cu destinația unitate de învățământ preuniversitar.

Correspondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihai Boroagă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 14.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

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

REGISTRATURA

Înțelegere/leșire Nr. 16093
ZIUA 17 LUNA 11 2025

Către: **Domnul Trandafir Aurel**

Prin prezenta, vă invităm să participați **marți, 18.11.2025, de la ora 11.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 pentru negocierea condițiilor de închirierii a imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268.

Întâlnirea va avea loc la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București.

Corespondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihai Botoagă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 14.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 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/Iesire Nr.	16099
ZIUA 17	LUNA 11 2025

Către: Grădinița Nr. 268
În atenția: Doamnei Director Georgeta MATEI

Prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa, în calitate de invitat, **marți, 18.11.2025, de la ora 11.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 pentru negocierea condițiilor de închirierii a imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268.

Precizăm faptul că întâlnirea va avea loc la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București.

Correspondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihaela Bădoagă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 14.11.2025



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

Nr. înregistrare: 16095/18.11.2025

Proces verbal nr. 1

*încheiat în data de 18.11.2025, la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ
Sector 5, din Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, București*

Având în vedere:

- Prevederile HCLS 5 nr. 147/23.10.2025 privind constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268,
- Invitația transmisă domnului Aurel Trandafir, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 16043/17.11.2025;
- Invitațiile adresate membrilor comisiei de negociere, înregistrate la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 16042/17.11.2025 și nr. 16041/17.11.2025,
- Invitația transmisă doamnei Georgeta Matei, directorul Grădiniței Nr. 268, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 16044/17.11.2025,

Comisia de negociere constituită în baza HCLS 5 nr. 147/23.10.2025, s-a întrunit astăzi, 18.11.2025, la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, din Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, pentru a participa la o ședință de negociere a condițiilor de închiriere a spațiului în care își desfășoară activitatea, în prezent, Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, imobil aflat în proprietatea domnului Aurel Trandafir.

La ședința desfășurată în sistem hibrid au participat următoarele persoane:

- Doamna Mihaela Gorneanu, consilier local - (prezență fizică);

- Doamna Cătălina Domozină-Ștefana, consilier local - (prezență fizică);
- Domnul Andrei Țirlea, consilier local - (online);
- Doamna Mariana Cristina Vlăsceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 - (prezență fizică);
- Doamna Corina-Paula Archiudean, inspector în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 - (prezență fizică);
- Doamna Andreea-Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică);
- Domnul Mihai Boțoagă, șef serviciu, în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică);
- Domnul Aurel Trandafir, în calitate de proprietar al imobilului din str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa*, (prezență fizică);
- Doamna Georgeta Matei, director al Grădiniței Nr. 268, în calitate de invitat, (prezență fizică).

La începutul ședinței, doamna Archiudean Corina-Paula subliniază necesitatea asigurării continuității procesului instructiv-educativ pentru antepreșcolarii din cadrul Creșei *Brândușa*, prin încheierea unui nou contract de închiriere, având în vedere că valabilitatea actualului contract expiră la data de 20.01.2026.

Pornind de la oferta de preț transmisă de dl Aurel Trandafir, dl Boțoagă menționează că, având în vedere limitările bugetare existente, se dorește menținerea nivelului actual al chiriei.

În răspuns, proprietarul clădirii a arătat că, pe fondul creșterii ratei inflației, după achitarea obligațiilor fiscale și efectuarea unor investiții la nivelul imobilului, valoarea reală a veniturilor din chirie a fost semnificativ diminuată și a precizat că oferta de preț transmisă a avut în vedere nu doar inflația, ci și necesarul de reparații și investiții, lucrările propuse și costurile estimate fiind detaliate în devizul anexat. Dl Trandafir a menționat și că a realizat deja o parte dintre lucrările prevăzute în acel deviz, respectiv înlocuirea tâmplăriei exterioare, în vederea adaptării imobilului la nevoile instituției de învățământ

Totodată, și-a exprimat disponibilitatea de a accepta o majorare a chiriei doar în limita ratei inflației, caz în care nu ar realiza lucrările și reparațiile solicitate de unitatea de învățământ sau dacă acestea ar fi asumate și realizate de către autoritatea publică. În egală măsură, s-a adus în discuție și posibilitatea creșterii anuale a chiriei cu rata inflației.

De asemenea, dl. consilier local Țirlea a susținut că varianta cea mai corectă ar fi majorarea chiriei actuale cu cota de inflație, pentru a se asigura echitatea și predictibilitatea contractuală.

În urma discuțiilor, părțile au convenit ca ar fi oportun ca durata contractului să rămână de 5 ani, cu stipularea clară a clauzelor de reziliere. Totodată, proprietarului i s-a solicitat să transmită o nouă ofertă de preț, eventual în două variante, respectiv o variantă care să includă chiria ajustată cu costurile investițiilor și o altă variantă care să reflecte chiria fără aceste costuri, iar dl. Trandafir s-a angajat să revină în cel mai scurt timp cu aceste propuneri spre a fi, ulterior, analizate de membrii comisiei de negociere.

Totodată, la finalul întrevederii, s-au purtat discuții cu dna. Georgeta Matei, directorul instituției școlare, care a atras atenția asupra faptului că, în mai multe rânduri, în timpul ploilor abundente, subsolul clădirii a fost inundat și au apărut infiltrații. În acest context, proprietarul clădirii a precizat că va trimite, în perioada următoare, o echipă care să verifice situația și să dispună măsurile necesare pentru remedierea problemelor constatate.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare, azi, 18.11.2025.

Comisia constituită conform HCLS 5 nr. 147/23.10.2025:

- Mihaela Gorneanu – 
- Cătălina Domozină-Ștefana – 
- Domnul Andrei Țirlea – 
- Mariana Cristina Vlăsceanu – 
- Corina-Paula Archiudean – 
- Andreea-Irina Deacu – 
- Mihai Boțoagă – 

Proprietar al spațiului situat în Str. Sabinelor, nr. 56, sector 5
Aurel Trandafir

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
REGISTRATURA	
Intrare: Nr.	16393
ZIUA	24 LUNA
2025	

Către: **DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5;**

Ref.: **Oferta prelungire contract punct de lucru situat în str. Sabinelor, nr.56, sector 5, Bucuresti**

Avand în vedere participarea la sedința de negociere, din data 18.11.2025, conform invitatiei nr. 16043/17.11.2025, împreună cu comisia constituită pentru negocierea condițiilor de închiriere a imobilului situat în str. Sabinelor, nr.56, sector 5, București, în care funcționează Creșa Brandusa, structura fara personalitate juridica, arondată Grădiniței, nr. 268, va transmitem propunerea noastră financiară, în mai multe variante:

1. Varianta 1: Încheierea unui nou contract de locațiune sau a unui act adițional la contractul existent pentru o durată de 5 ani, cu plata unei chirii lunare în valoare de 5.899,53 Euro, valoare alacatuia din valoarea contractului de baza, respectiv 3.900 euro/lună, la care s-a adăugat indicele aferent ratei inflației la nivelul euro, fata de momentul încheierii contractului de locatiune.
Mentionăm ca, în condițiile în care se opteaza pentru aceasta varianta, nu ne asumam realizarea lucrarilor de reparatii solicitate.
2. Varianta 2: Încheierea unui nou contract de locațiune sau a unui act adițional la contractul existent pentru o durată de 5 ani, cu plata unei chirii lunare în valoare de 6.250 Euro, sens în care ne asumam reparațiile solicitate pentru infiltratiile generate de intemperii în zona subsolului, reparatiile aferente instalației electrice, respectiv instalațiilor sanitare/termice conform deviz oferta nr. 84/12.09.2024.
3. Varianta 3: Încheierea unui nou contract de locațiune sau a unui act adițional la contractul existent pentru o durată de 5 ani, cu plata unei chirii lunare în valoare de 6.750 Euro, sens în care ne asumam reparațiile solicitate pentru infiltratiile generate de intemperii în zona subsolului si reparatiile integral, conform deviz oferta nr. 84/12.09.2024.

Pe această cale, vă asigurăm totodată de întreaga noastră cooperare, acesta fiind motivul pentru care au fost efectuate parte din investiții, chiar și în absența unei majorări a chiriei pana la data prezentei, pentru a asigura condiții optime și o relație contractuală benefică ambelor părți, astfel incat asteptam punctul dumneavoastra de vedere cu privire la propunerea noastră financiară, în variantele mai sus menționate.

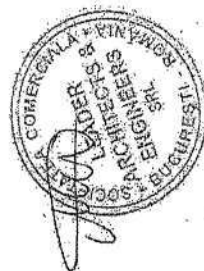
Cu stimă,
TRANDAFIR AUREL



DEVIZ ESTIMATIV

Nr. crt.	Denumire lucrare	U.M.	Cantitate	P.U.	Valoare
A. INSTALATII ELECTRICE					
1.	Demontat lampi 600x600	buc	13,00	€11,20	€1.442,80
2.	Lampa LED aparenta 600x600	buc	16,00	€53,20	€145,60
3.	Verificare circuit si schimbare priza aparenta subsol	buc	1,00	€50,00	€51,20
4.	Remediere defectiuni prize etaj 2	buc	4,00	€50,00	€50,00
5.	Masuratori PRAM	buc	1,00	€196,00	€200,00
B. INSTALATII SANITARE/TERMICE					
6.	Demontat si evacuat radiatoare	buc	31,00	€50,00	€1.550,00
7.	Montaj radiatoare din otel, inclusiv fittinguri, robineti, trasee conducteele.	buc	31,00	€349,94	€10.848,14
8.	Montaj vas wc, cu rezervor, lavoar in cabinetul medical cu macerator si traseu canalizare	buc	1,00	€555,56	€555,56
9.	Montaj aerisire cu ventilator si tubulatura in camera de depozitare alimente de la subsol	buc	1,00	€503,02	€503,02
C. LUCRARI DE ARHITECTURA					
10.	Demontaj (inclusiv evacuare) si montaj ferestre PVC, inclusiv plase de tantari si reparatii glafuri	mp	51,35	€401,59	€20.621,65
11.	Demontaj (inclusiv evacuare) si montaj usi interioare din PVC, inclusiv reparatii glafuri	mp	60,70	€392,27	€23.810,79
TOTAL fara TVA					€59.331,96
TVA					€11.273,07
TOTAL GENERAL					€70.605,03

Intocmit,
LEADER ARCHITECTS&ENGINEERS SRL



invatamant@sector5.ro

De la: Seb Construct <seb_construct@ymail.com>
Trimis: vineri, 21 noiembrie 2025 13:59
Către: invatamant@sector5.ro
Subiect: Re: DEVIZ LUCRARI CRESA BRANDUSA SABINELOR NR.56
Atașări: Oferta_Gradinita_268_Sabinelor.pdf

Bună ziua,

Atașat propunerea financiară adresată Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.

Vă mulțumesc! O zi bună!

Pe vineri, 21 noiembrie 2025 la 13:36:48 EET, Seb Construct <seb_construct@ymail.com> a scris:

Bună ziua,

Revin asupra mailului anterior cu propunerea financiară în urma ședinței de negociere din data de 18.11.2025.

Pe vineri, 21 noiembrie 2025 la 12:57:57 EET, Seb Construct <seb_construct@ymail.com> a scris:

Bună ziua,

Atașat vă transmit devizul estimativ pentru lucrările discutate pentru Creșa Brândușa în ședința de negociere din data de 18.11.2025.

Vă mulțumesc! O zi bună!



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

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

Către: Doamna Gorneanu Mihaela, consilier local

Doamna Domozină-Ștefana Cătălina, consilier local

Domnul Țirlea Andrei, consilier local

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA

Intrare/iesire Nr. 16775
ZIUA 02 LUNA 12 2025

Având în vedere calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, prin prezenta, vă transmitem, atașat, spre analiză, oferta comunicată de domnul Trandafir Aurel, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub. nr. 16393/24.11.2025.

Corespondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

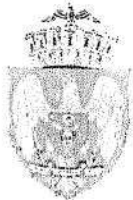
Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihai Botoaga

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 28.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA

Intereș nr. 16774
02
Data de 12.2025

Către: **Doamna Corina-Paula Archiudean**, inspector superior în cadrul Direcției de
Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Doamna Andreea-Irina Gheorghe, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a
Unităților de Învățământ Sector 5
Doamna Mariana Cristina Vlăsceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a
Unităților de Învățământ Sector 5
Domnul Mihai Boțogă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de
Învățământ Sector 5

Având în vedere calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să
negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează
Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, prin prezenta, vă
transmitem, atașat, spre analiză, oferta comunicată de domnul Trandafir Aurel, înregistrată la Direcția
de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub. nr. 16393/24.11.2025.

Correspondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel:
021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Șef Serviciu,
Mihai Boțogă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 28.11.2025

invatamant@sector5.ro

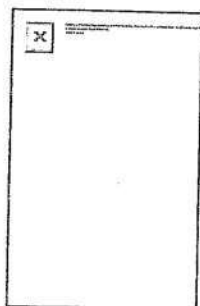
De la:
Trimis: marți, 9 decembrie 2025 18:01
Către: invatamant@sector5.ro
Cc: seb_construct@ymail.com;
Subiect: Contract de locațiune Creșa Brândușa
Atașări: Contract de locatiune_Cresa Brandusa_09122025.docx

Bună seara,

Vă transmitem anexat draft-ul contractului de locațiune referitor la imobilului situat în strada Sabinelor nr. 56 (Creșa Brândușa).

Vă stăm la dispoziție pentru discutarea oricăror aspecte, sens în care vă rugăm să aveți în vedere datele de contact din semnătura de mai jos.

Seară plăcută!



Managing Associate



+40 310 052 025



011821, Bucharest, Romania

www.voinesculawyers.com



The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in message only. It is strictly forbidden to share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.

As any law firm,
www.voinesculawyers.com

processes personal data. Our Privacy Policy can be found at

CONTRACT DE LOCATIUNE

Nr. _____ / _____ decembrie 2025

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract de locațiune („Contractul”), a fost încheiat astăzi, _____ decembrie 2025, între:

Încheiat între:

(1) **DI. Trandafir Aurel**, cetățean român, domiciliat în _____

identificat prin CI seria _____ nr. _____, eliberată de _____
la data de _____, CNP _____, în calitate de **Locator**, pe de o
parte,

și

(2) **GRADINIȚA NR. 268**, având sediul în București, str. Ion Creangă, nr. 8, Sector 5, Cod Fiscal 6892278, reprezentată prin Director doamna prof. dr. Georgeta Matei, în calitate de **Locatar**, pe de alta parte,

denumite în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 În baza Contractului, Locatorul asigură Locatarului folosința spațiului imobilului situat în strada Sabinelor nr. 56, Sector 5, București și identificat în **Anexa nr. 1** la acest Contract („Spațiul”).

2.2 Spațiul este înscris în Cartea Funciară nr. 203644 (nr. CF vechi 6871) a Sectorului 5 București, cu număr cadastral 203644 (nr. cadastral vechi 2199), fiind aflat în proprietatea exclusivă a Locatorului.

2.3 Spațiul este compus din teren în suprafață de 385 mp (458 mp suprafață măsurată) și construcția având regim de înălțime Ss+P+E+M, compusă din: subsol, parter, etaj și mansardă. Pentru atestarea dreptului de proprietate s-a solicitat Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat în baza cererii înregistrată sub nr. _____ de OCPI București - BCPI Sector 5.

2.4 Spațiul se află în proprietatea exclusivă a Locatorului conform actelor de proprietate identificate în **Anexa nr. 2** la Contract.

III. FOLOSINȚA SPAȚIULUI

3.1 Prin prezentul Contract, Locatorul transmite Locatarului un drept de folosință exclusivă asupra Spațiului.

3.2 Spațiul este dat în locațiune pentru a fi folosit exclusiv în scopul desfășurării de activități declarate (centru de îngrijire și educație timpurie pentru copii 0-3 ani).

- 3.3 Orice utilizare a numelui Locatorului sau Locatarului sau a siglelor companiei in afisaje, reclame sau in media necesita acordul prealabil dat in scris de catre cealalta parte.

IV. PREDAREA – PRIMIREA SPAȚIULUI ȘI DURATA CONTRACTULUI

- 4.1 Spațiul a fost predat și se află în folosința Locatarului, prin semnarea de către ambele părți a unui proces-verbal de predare - primire care va reprezenta **Anexa nr. 3** la prezentul contract.
- 4.2 Durata maximă a contractului este de 5 ani de la data semnării prezentului contract, putând fi prelungită prin act adițional semnat de ambele părți.

V. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

- 5.1 Chiria pentru suprafața totală de 828,93 mp, este de **6.250 Euro/lună**, exclusiv TVA, și se va achita între datele de 25 - 30 ale lunii în curs, pentru luna următoare. Plata se va face, în lei, în contul Locatorului, numărul _____, deschis la _____.
- 5.2 Plata chiriei va fi datorată și va fi calculată începând cu data semnării contractului.
- 5.3 Chiria se va achita în lei, la cursul de schimb LEU/EURO al BNR, valabil la data efectuării plății.
- 5.4 Nerespectarea obligației de plată a chiriei la termenele prevăzute în Contract dă dreptul Locatorului de a solicita Locatarului penalități de întârziere de 0,5%/zi, aplicate la suma datorată, calculate Locatarului fără a mai fi necesară nicio altă notificare în acest sens, penalitățile de întârziere putând depăși creanța principală.
- 5.5 Locatarul nu va avea dreptul de a reduce, compensa sau reține contra sumelor datorate Locatorului prin prezentul, nicio pretenție împotriva Locatorului.
- 5.6 Orice alte cheltuieli de întreținere și/sau administrare a spațiului dat în locațiune, a clădirii, sunt în sarcina Locatarului. Impozitul și asigurarea pe clădire, pe toată durata Contractului, este în sarcina Locatorului.
- 6.1 Locatarul se obligă să achite Locatorului, în termen de 5 zile de la data semnării prezentului Contract, cu titlu de garanție locativă, o sumă echivalentă cu două luni de chirie. Garanția are rolul de a acoperi eventualele deteriorări aduse Spațiului, bunurilor aferente acestuia, precum și/sau neplata obligațiilor contractuale ale Chiriașului. Garanția nu se consideră plată în avans a chiriei. La încetarea Contractului garanția va fi restituită Locatarului în termen de 10 zile de la predarea Spațiului, urmând a fi diminuată, dacă este cazul, cu sumele aferente remedierii prejudiciilor sau datoriilor rămase neachitate.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1 Drepturile Locatorului

- a. Să încaseze lunar chiria conform prevederilor capitolului 5;

- b. Să afișeze pe clădire, cu acordul Locatarului, un anunț de vânzare/închiriere a clădirii, cu cel mult 6 (șase) luni înainte de expirarea contractului;
- c. Să viziteze spațiul dat în locațiune, cu condiția anunțării prealabile a Locatarului, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

7.2 Obligațiile Locatarului

- a. Să pună la dispoziția Locatarului spațiul dat în locațiune și să semneze procesul-verbal de predare-primire;
- b. Să asigure Locatarului pe toată durata contractului folosința liniștită și utilă a spațiului;
- c. Să răspundă în termen de 10 zile solicitării Locatarului referitoare la modificările pe care intenționează să le aducă spațiului dat în locațiune;
- d. Să asigure accesul la toate utilitățile: energie electrică, apă caldă, apă rece, încălzire;
- e. Să permită Locatarului să utilizeze propriii furnizori de telefonie și internet și propriul sistem de securitate în suprafața dată în locațiune.
- f. Locatorul își asumă reparațiile solicitate pentru infiltrațiile generate de intemperii în zona subsolului, reparațiile aferente instalației electrice, respectiv instalațiilor sanitare/termice conform deviz ofertă nr. 84/12.09.2024.

7.3 Drepturile Locatarului

- a. Dreptul de a solicita autorităților competente aprobarea constituirii și autorizarea funcționării sediului în spațiul dat în locațiune pentru desfășurarea de activități declarate;
- b. Dreptul de a aduce modificări spațiului dat în locațiune, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - ✓ Aprobarea prealabilă scrisă a Locatarului în termen de 7 lucratoare zile de la solicitare;
 - ✓ Aprobările necesare ale autorităților competente, dacă este cazul.

7.4 Obligațiile Locatarului

- a. Să folosească Spațiul exclusiv în conformitate cu destinația dată de părți prin prezentul Contract conform articolului 3.2 și să utilizeze spațiul ca un bun chirie, cu prudență și diligență;
- b. Să asigure toate obiectele de mobilier, echipament și alte bunuri deținute de Locatar în incinta spațiului dat în locațiune, pentru toate daunele și riscurile, pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului Contract, dacă este cazul;
- c. Să obțină de la autoritățile competente toate autorizațiile și aprobările necesare pentru desfășurarea activității sale în Spațiul dat în locațiune;
- d. Să predea Spațiul dat în locațiune la data încetării sau expirării prezentului Contract, în starea specificată în procesul-verbal de predare – primire, cu excepția uzurii normale și a lucrărilor efectuate cu aprobarea Locatarului;

- e. La încetarea Contractului, Locatarul poate alege între a păstra anumite compartimentări sau subansamble pe care Locatarul dorește să i le lase în proprietate fără a cere despăgubiri materiale sau a-i cere Locatarului să îi predea Spațiul conform situației inițiale, cea descrisă în PV de predare primire anexă la contract (fiecare modificare va fi executată cu acordul proprietarului, printr-un act anexă la contract);
- f. Locatarul va răspunde personal de utilizarea, întreținerea și repararea echipamentului tehnic din proprietatea sa, și îl va informa pe Locator, în prealabil și într-o manieră exhaustivă, în legătură cu alte lucrări programate pentru întreținerea și repararea instalațiilor, care ar putea fi afectate. Locatarul se poate opune îndeplinirii de către Locator a oricăror lucrări de întreținere care ar putea, conform liberei aprecieri a Locatarului, să afecteze Instalațiile, Spațiile, Clădirea, sau Amplasamentul, sau orice parte a acestora, iar Locatarul va fi obligat să nu ducă la îndeplinire nicio lucrare căreia i s-a opus Locatarul;
- g. Locatarul îl va informa pe Locator în privința planificării și programării propriilor lucrări de întreținere;
- h. Să remedieze, pe cheltuiala sa, orice daune sau defecțiuni cauzate Spațiului din culpa sa;
- i. Să achite chiria în conformitate cu prevederile capitolului 5;
- j. Locatorul poate face recomandări în privința metodelor de curățare și de întreținere adecvate precum și în privința materialelor de reparație care corespund specificațiilor furnizorilor de finisaje și instalații din Spațiu, iar Locatarul va fi obligat să respecte aceste recomandări;
- k. Să asigure paza Spațiului;
- l. Să plătească Locatorului chiria la termenul scadent convenit în Contract. În cazul întârzierii la plata chiriei, Locatarul va suporta penalități de 0,5 % pe zi din suma datorată, începând cu prima zi de la data scadenței, iar în cazul întârzierii la plata acesteia cu mai mult de 30 de zile, Locatorul va putea rezilia Contractul fără preaviz. Locatarul va fi pus în întârziere de plin drept de la data scadenței a plății chiriei, fără necesitatea obținerii unei decizii în instanță nici pentru plată, nici pentru evacuarea făcută de Locator în această situație, fiind obligat să achite atât chiria restantă, cât și penalitățile aferente și obligațiile utilităților consumate, conform indexurilor arătate de contoare în ziua evacuării imobilului. De asemenea, Locatarul va fi obligat la acoperirea oricărui prejudiciu creat Spațiului din culpa sa;
- m. În cazul neplății chiriei la termenul stabilit, în situația evacuării sau părăsirii Spațiului ca urmare a încetării Contractului prin ajungere la termen sau reziliere unilaterală, Locatarul va preda Locatorului Spațiul și se va încheia un Proces Verbal de Predare-Primire în care se va menționa detaliat starea Spațiului, valorile arătate de contoare la data încheierii Procesului Verbal, astfel încât să se redea cât mai clar starea Spațiului în momentul predării.
- n. În cazul în care Locatarul nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea Procesului Verbal de Predare Primire a imobilului de către Locator, incluzând și citirea indexurilor cu ocazia terminării Contractului prin orice mijloc (ajungere la termen sau reziliere), Locatorul va putea încheia un astfel de Proces Verbal în prezența a 2 (doi) martori. Procesul Verbal de predare - primire face dovada intrării Spațiului înapoi în posesia Locatorului;
- o. Pe toată durata locațiunii Locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului dat în locațiune, respectiv: abonament telefon, internet, current electric, gaze, apă, ridicarea gunoierului și a deșeurilor menajere, cablu TV, radio. Pentru acestea, Locatarul va încheia în nume propriu și pentru sine contracte cu toate autoritățile implicate în furnizarea acestor

utilități și va achita pe perioada derulării contractului sumele facturate de prestatorii de astfel de servicii/utilități.

- p. În cazul încetării Contractului, fie prin atingere la termen, fie prin reziliere la cererea oricărei părți, Locatarul va suporta, integral și exclusiv, contravaloarea tuturor utilităților pentru imobilul care face obiectul Contractului. Quantumul chiriei nu acoperă cheltuielile cu utilitățile, care se vor achita în mod diferit, după caz, în funcție de situație, pe baza facturilor emise de furnizori (se vor datora și se vor achita de către Locatar Locatarilor, pe baza facturilor emise de furnizori, dacă facturile nu sunt pe numele Locatarului)
- q. Locatarul se obligă să asigure accesul personalului autorizat să citească contoarele de utilități/sau să facă verificarea instalațiilor (gaze naturale, apă, energie electrică, după caz), în caz contrar urmând a suporta integral și exclusiv, toate consecințele ce decurg din refuzul accesului personalului autorizat;
- r. Orice sumă neplătită de Locatar la termenul contractual stabilit va fi de drept purtătoare de penalități de întârziere de 0,5 % pe zi fiecare de întârziere, penalități ce urmează a fi aplicate la suma neachitată. În cazul în care Locatarul va solicita Locatarului plata de penalități de întârziere la sumele neachitate integral și/sau la termen, aceste penalități vor fi datorate de către Locatar și urmează a fi calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite, fără necesitatea vreunei alte notificări prealabile sau somații suplimentare;
- s. Locatarul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale Spațiului dat în locațiune pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparații normale, părțile înțeleg:
 - ✓ Întreținerea curentă a instalațiilor interioare de apă, instalațiilor sanitare, de încălzire (cu excepția centralei termice, care cade în sarcina Locatarului), electrice, de gaze, telefonie, asigurarea curățeniei și igienizării în interiorul imobilului, inclusiv zugrăveala, dacă cea existentă s-a deteriorat față de starea în care a fost primit imobilul inițial de la Locatar, precum și orice alt element accesoriu aparținând imobilului care s-a deteriorat pe perioada contractului de locațiune.
- t. Locatarul răspunde pentru orice degradare a imobilului, produsă în timpul folosinței acestuia, cauzată de angajații săi, precum și de orice alte persoane cărora le-a îngăduit în orice mod accesul la imobil;
- u. Locatarul îl va înștiința imediat pe Locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- v. Locatarul nu va face modificări interioare sau exterioare ale bunului dat în locațiune decât cu acordul scris al Locatarului;
- w. Locatarul se obligă să își obțină toate autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității sale și să respecte toate normele legale în vigoare, inclusiv cele privind apărarea împotriva incendiilor, legislația în domeniul securității și sănătății în muncă, legislația de mediu etc. aplicabilă în vederea desfășurării activităților sale specifice, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în imobilul dat în locațiune. Locatarului nu îi poate fi atrasă răspunderea de nicio natură în situația nerespectării de către Locatar a obligațiilor menționate anterior.
- x. Locatarul poartă întreaga răspundere civilă și/sau penală pentru consecințe rezultate din neîndeplinirea de către angajații săi, sau de către orice persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod,

accesul la imobil, a obligațiilor de supraveghere a persoanelor aflate în imobil, pe toată perioada de derulare a contractului de locațiune.

VII. CEDARE ȘI SUBLOCAȚIUNE

8.1 Locatarul nu își va putea ceda/cesiona drepturile rezultând din prezentul contract și nici nu va putea sublocaționa Spațiul dat în locațiune, în totalitate sau parțial, nici să se folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără acordul prealabil, expres și scris al Locatorului, în caz contrar atât cedentul cât și cesionarul vor avea aceleași răspunderi contractuale asumate de către cedent prin prezentul contract, iar Locatorul va avea dreptul să rezilieze contractul fără nicio altă formalitate prealabilă.

VIII. FORȚĂ MAJORĂ

9.1 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

9.2 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (zile), producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3 Dacă în termen de 30 (zile) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

IX. NOTIFICĂRI

10.1 În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa la sediul/domiciliul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

10.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

10.3 Dacă notificarea se trimite prin fax sau poștă electronică, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată dacă există confirmare de primire.

10.4 Comunicările sunt considerate a fi legal făcute pentru Locator la e-mail seob_construc@yahoo.com, iar pentru Locatar la e-mail : [...].

10.5 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

11.1 Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a. La expirarea termenului contractual, dacă Părțile nu convin prelungirea acestuia prin încheierea unui act adițional în acest sens;
- b. Prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, în mod expres;
- c. Prin reziliere;
- d. **În caz de forță majoră, respectiv în situația în care una dintre părți se află într-o situație de forță majoră care durează mai mult de 30 de zile.**

11.2 În cazul în care Locatorul dorește și invocă rezilierea Contractului, urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale, Contractul este desființat de plin drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței judecătorești.

11.3 În situația neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locator, în mod culpabil și repetat, a obligațiilor contractuale esențiale asumate de acesta, Locatarul poate solicita rezilierea contractului doar după expirarea termenului de 60 (șaizeci) zile acordat, în condițiile în care Locatorul nu și-a executat sau nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile în acest interval și cu condiția achitării de către acesta, anterior încetării Contractului, a tuturor sumelor datorate Locatorului până la data la care urmează să opereze încetarea Contractului și/sau îndeplinirii eventualelor obligații avute față de Locator până la încetarea Contractului sau în legătură cu aceasta, după caz. Intenția de reziliere a Contractului trebuie anunțată celeilalte părți, în scris, cu 60 (șaizeci) de zile înainte.

11.4 În cazul încetării contractului, prin oricare dintre modalitățile/situațiile prevăzute mai sus, respectiv indiferent de cauza care a determinat încetarea sau de modalitatea în care a intervenit aceasta, Locatarul are obligația să elibereze și să predea Spațiul în termen de maximum 30 de zile de la data la care a intervenit încetarea, iar Locatorul are obligația să-l preia în acest termen, termen în care Locatarul este obligat să plătească chirie, până la predarea efectivă a Spațiului.

11.5 Dacă Locatarul nu respectă termenul de 30 de zile acordat pentru predarea Spațiului, Locatorul are dreptul de a-i solicita acestuia, pe lângă plata chiriei, plata unei penalități în valoare de 0,5% pe zi de întârziere aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 31-a zi de la data încetării. Începând cu a 61-a zi de la data încetării și până la data predării efective a spațiului, Locatorul are dreptul de a aplica penalități în valoare de 1% pe zi de întârziere, aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere.

11.6 Este interzisă ridicarea/îndepărtarea de către Locatar, la încetarea Contractului, a îmbunătățirilor, investițiilor suplimentare/amenajărilor executate în Spațiul care face obiectul Contractului, indiferent de natura/tipul acestora, în special a celor făcute de către acesta asupra elementelor constructive ale spațiului (pereți, plafon, pardoseală, uși, ferestre etc. sau orice alte structuri) prin a căror îndepărtare, totală sau parțială, s-ar degrada sau afecta în orice fel starea sau aspectul Spațiului. Încălcarea de către Locatar a prevederilor menționate anterior dă dreptul Locatorului de a-i solicita acestuia suportarea tuturor cheltuielilor ce vor fi ocazionate de refacerea spațiului precum și la plata de despăgubiri pentru prejudiciul cauzat Locatorului (de ex. suportarea de către Locatar a contravalorii chiriei pe perioada cât Spațiul nu a putut fi dat în folosință).

11.7 În conformitate cu prevederile art. 1809 alin. (2) din Codul Civil, prezentul contract constituie titlu executoriu în privința obligației Locatarului de restituire a Spațiului la încetarea prezentului Contract prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești de la domiciliul locatorului.

XII. CLAUZE FINALE

13.1 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat în scris între părțile contractante, semnat de ambele părți, act adițional care va face parte integrantă din prezentul contract.

13.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința Părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui;

13.3 În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că Partea a renunțat la acest drept al său.

13.4 Clauzele prezentului contract se completează cu prevederile specifice locațiunii din Noul Cod Civil, art. 1777 - 1835.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, _decembrie 2025 , în 4 exemplare originale.

LOCATOR

TRANDAFIR AUREL

LOCATAR

GRADINIȚA NR. 268



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

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

Către: Domnul Trandafir Aurel

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
REGISTRATURA	
Intrare/ieșire Nr.	17331
ZIUA	10
LUNA	12
2025	

Prin prezenta, vă invităm să participați **joi, 11.12.2025, de la ora 11.30**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 pentru negocierea condițiilor de închirierii a imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268.

Precizăm faptul că întâlnirea va avea loc la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București.

Correspondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

**Director Executiv,
Andreea Catalina OPREA**



Șef Serviciu,
Mihai Botoagă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 09.12.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

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

Către: *Doamna Gorneanu Mihaela, consilier local*
Doamna Domozină-Ștefana Cătălina, consilier local
Domnul Țirlea Andrei, consilier local

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5	
REGISTRATURA	
Intrare/ieșire Nr.	14334
ZIUA	10
LUNA	12
2025	

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 și dată fiind calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa Brândușa - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la reuniunea care va avea loc la sediul instituției noastre, **Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București, joi, 11.12.2025, de la ora 11.30**, în scopul negocierii cu dl. Trandafir Aurel, în calitate sa de proprietar al imobilului situat în București, Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, a condițiilor de închiriere a imobilului cu destinația unitate de învățământ preuniversitar.

Correspondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,



Șef Serviciu,
Mihai Botoagă

Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 09.11.2025



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.: 021.314.70.53, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501

E-mail: invatamant@sector5.ro

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



Către: *Doamna Corina-Paula Archiudean*, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Doamna Andreea-Irina Gheorghe, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Doamna Mariana Cristina Vlăsceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Domnul Mihai Boțoagă, șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 147/23.10.2025 și dată fiind calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la reuniunea care va avea loc la sediul instituției noastre, **Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București, joi, 11.12.2025, de la ora 11.30**, în scopul negocierii cu dl. Trandafir Aurel, în calitate sa de proprietar al imobilului situat în București, Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, a condițiilor de închiriere a imobilului cu destinația unitate de învățământ preuniversitar.

Corespondent de lucru: Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene, tel: 021.314.43.18, int. 1038, adresă e-mail: invatamant@sector5.ro.

Cu stima,

Șef Serviciu,
Mihai Boțoagă



Întocmit,
Margareta-Alina Crăciun

R: 1 ex, 09.12.2025



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

Nr. înregistrare: 17497/11.12.2025

Proces verbal nr. 2

*încheiat în data de 11.12.2025, la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ
Sector 5, din Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, București*

Având în vedere:

- Prevederile HCLS 5 nr. 147/23.10.2025 privind constituirea comisiei care să negocieze condițiile închirierii imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268,
- Invitația transmisă domnului Aurel Trandafir, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 17331/10.12.2025;
- Invitațiile adresate membrilor comisiei de negociere, înregistrate la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 17334 și nr. 17335 din 10.12.2025,
- Propunerea transmisă de dl. Trandafir Aurel, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 16393/24.11.2025, și comunicată membrilor comisiei de negociere, spre analiză, prin intermediul adreselor nr. 16774 și 16775 din 02.12.2025,

Comisia de negociere constituită în baza HCLS 5 nr. 147/23.10.2025, s-a întrunit astăzi, 11.12.2025, la sediul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, din Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, pentru a participa la o ședință de negociere a condițiilor de închiriere a spațiului în care își desfășoară activitatea, în prezent, Creșa *Brândușa* - structură fără personalitate juridică, arondată Grădiniței Nr. 268, imobil aflat în proprietatea domnului Aurel Trandafir.

La ședința desfășurată în sistem hibrid au participat următoarele persoane:

- Doamna Mihaela Gorneanu, consilier local - (online);
- Doamna Cătălina Domozină-Ștefana, consilier local - (online);
- Domnul Andrei Țirlea, consilier local - (online);
- Doamna Mariana Cristina Vlăsceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 - (prezență fizică);
- Doamna Corina-Paula Archiudean, inspector în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 - (prezență fizică);
- Doamna Andreea-Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică);
- Domnul Mihai Boțoagă, șef serviciu, în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (prezență fizică);
- Domnul Aurel Trandafir, în calitate de proprietar al imobilului din str. Sabinelor nr. 56, sector 5, în care funcționează Creșa *Brândușa*, însoțit de dl. avocat Alexandru Bălbărau, (prezență fizică);
- Doamna Andreea Cătălina Oprea, director executiv al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, în calitate de invitat, (prezență fizică).

La începutul ședinței, doamna Archiudean mulțumește pentru transmiterea noii propuneri financiare și a modelului de contract, precizând că acest demers a facilitat analiza documentelor de către comisie, contribuind totodată la scurtarea duratei procedurii. În acest sens, precizează că, în cazul în care negocierile conduc la un consens, propunerea de încheiere a noului contract ar putea să fie supusă spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 5, în cursul acestei luni.

Pornind de la prevederile cuprinse în draftul contractului de închiriere transmis, potrivit căroră, în cazul nerespectării obligației de plată a chiriei în termenul prevăzut, locatorul are dreptul de a aplica penalități de întârziere de 0,5% pe zi, doamna Vlăsceanu solicită proprietarului imobilului situat în Str. Sabinelor nr. 56 să analizeze posibilitatea ajustării acestui procent, precizând faptul că, în cazul obligațiilor fiscale, nivelul penalității de întârziere prevăzut în Codul de procedură fiscală este cuprins între 0,01% și 0,02% pentru fiecare zi de întârziere. Solicitarea este susținută și de dna Deacu, care subliniază faptul că acesta este procentul utilizat în mod curent de către instituțiile publice. Dl. Alexandru Bălbărau intervine, menționând că acesta este un aspect ce ține de negociere.

În egală măsură, dna. Vlăsceanu propune eliminarea prevederii contractuale referitoare la achitarea, de către locatar, a unei garanții echivalente cu chiria pe două luni, cu rol de a acoperi eventualele deteriorări aduse spațiului, întrucât în bugetul local nu au fost prevăzute fonduri cu această destinație. Solicitarea este acceptată de proprietarul spațiului, care, de asemenea, este de acord și cu diminuarea penalităților de întârziere de la 0,5% la 0,1%.

În continuarea discuției, domnul avocat precizează că este necesară menționarea exactă a lucrărilor pe care proprietarul imobilului și le va asuma odată cu semnarea contractului, aspect agreat de toți participanții la ședință.

De asemenea, dna. Deacu solicită dlui. Trandafir analizarea posibilității introducerii în contract a unei clauze de încetare anticipată, care să permită denunțarea contractului înainte de

expirarea termenului de 5 ani, fie prin acordul părților, fie unilateral, prin notificare prealabilă, cu respectarea unui termen de preaviz adecvat, care să asigure protejarea intereselor locatorului. Dna. Oprea intervine, precizând că solicitarea are la bază incertitudinile legate de evoluția situației financiare, iar dna. Archiudean adaugă că există posibilitatea ca, pe parcursul derulării contractului, să fie identificat un imobil aparținând domeniului public, adecvat desfășurării activității creșei, situație în care utilizarea fondurilor publice pentru plata chiriei nu s-ar mai justifica. Dl Trandafir este de acord cu includerea unei astfel de clauze, urmând ca dl. avocat să o formuleze și să o introducă în modelul de contract.

Domnul Trandafir își exprimă disponibilitatea de a sprijini unitatea de învățământ prin realizarea cât mai rapidă a reparațiilor la imobil, precizând că, în cazul în care se va obține acordul Consiliului Local și se va semna contractul de închiriere, intenționează să demareze lucrările încă din perioada vacanței de iarnă. Reprezentanții Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 oferă asigurări cu privire la faptul că, după aprobarea de către Consiliul Local al Sectorului 5 a unei hotărâri în acest sens, aceasta va fi transmisă cu celeritate atât proprietarului clădirii, cât și Grădiniței nr. 268.

Înainte de încheierea ședinței, dna. Archiudean atrage atenția asupra faptului că, întrucât valabilitatea actualului contract de închiriere a imobilului din Str. Sabinelor nr. 56 va expira în data de 20 ianuarie 2026, noul contract ar trebui să intre în vigoare începând cu 21 ianuarie 2026, și nu de la data semnării sale, așa cum era prevăzut în modelul pus la dispoziție.

În urma tuturor discuțiilor, s-a convenit ca proprietarul, prin dl. avocat, să transmită cât mai curând noul model de contract, care să includă modificările agreeate, pentru a permite demararea elaborării documentelor necesare supunerii spre aprobare a proiectului de hotărâre privind închirierea spațiului

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare, azi, 11.12.2025.

Comisia constituită conform HCLS 5 nr. 147/23.10.2025:

- Mihaela Gorneanu - 
- Cătălina Domozină-Ștefana - 
- Domnul Andrei Țirlea - 
- Mariana Cristina Vlăsceanu - 
- Corina-Paula Archiudean - 
- Andreea-Irina Deacu - 
- Mihai Boțoagă - 

Proprietar al spațiului situat în Str. Sabinelor, nr. 56; sector 5
Aurel Trandafir

invatamant@sector5.ro

De la:
Trimis: marți, 16 decembrie 2025 11:24
Către: invatamant@sector5.ro
Cc: : seb_construct@ymail.com
Subiect: RE: Propunere operare modificari
Atașări: Extras_Informare_77141.pdf; Contract de locatiune_Cresa Brandusa_ 15122025.docx

Bună ziua,

Suntem de acord cu modificările propuse. În acest sens, pentru a facilita urmărirea lor, le-am introdus direct în draft-ul contractului, folosind track changes.

De asemenea, anexăm extrasul de carte funciară aferent imobilului.

Așteptăm confirmarea dvs. cu privire la varianta finală a contractului.

Vă mulțumim!



Managing Associate

+40 310 052 025



011821, Bucharest, Romania

www.voinesculawyers.com



The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in message only. It is strictly forbidden to share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.

As any law firm, VOINESCU LAWYERS processes personal data. Our Privacy Policy can be found at www.voinesculawyers.com.

De la: invatamant@sector5.ro <invatamant@sector5.ro>

Trimis: marți, 16 decembrie 2025 09:45

Către:

; seb_construct@ymail.com

Subiect: Propunere operare modificari

Întrucât la pct. 2.3 e menționată exclusiv suprafața terenului, iar la pct. 5.1 se face referire la suprafața totală a clădirii, propunem următoarele modificări:

2.3 Spațiul este compus din teren în suprafață de 358 mp (458 mp suprafață măsurată) și construcție, având regim de înălțime Ss+P+E+M, în suprafață totală de 828,93 mp, compusă din: subsol (202,63 mp), parter (210,24 mp), etaj (211,68 mp) și mansardă (204,38 mp). Pentru atestarea dreptului de proprietate s-a solicitat extrasul de carte funciară pentru informare eliberat în baza cererii înregistrate sub nr. _____ de OCPI București – BCPS Sector 5.

5.1 Chiria pentru imobilul care face obiectul prezentului contract de închiriere este de 6.250 Euro/lună, operațiune neimpozabilă din punct de vedere al TVA, și se va achita între datele de 25-30 ale lunii în curs, pentru luna următoare. Plata se va face, în lei, având în vedere următoarele date ale contului Locatorului: numărul RO57INGB0000999908732892, deschis la ING Bank, cod SWIFT/BIC: INGBROBU, titular cont Aurel Trandafir.

De asemenea, pentru a exclude riscul interpretării că s-ar putea datora TVA, am înlocuit expresia "exclusiv TVA" din art. 5.1 cu "operațiune neimpozabilă din punct de vedere al TVA".

Așteptam confirmarea dumneavoastră cu privire la aceste modificări.

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, Sector 5, București
Adresă de e-mail: invatamant@sector5.ro
Telefon: 021.314.43.18, int. 1037, 1038 și 1109*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203644 București Sectorul 5

Nr. cerere	77141
Ziua	16
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198691724



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6871
Nr. cadastral vechi: 2199

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 5, Loc. București Sectorul 5, Str SABINELOR, Nr. 56 (FOST NR. 38)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	203644	Din acte: 385 Masurata: 458	TEREN; - SUPRAFAȚA DE TEREN REZULTATA DIN MASURATORI ESTE DE 457,93 MP CONFORM DOSARULUI EMIS DE . O.C.G.C. NR. 5516/24.01.2000, CERTIFICAT URBANISM NR. 6175/20.06.2000 P.M.B.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	203644-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 5, Loc. București Sectorul 5, Str SABINELOR, Nr. 56 (FOST NR.38)	S. construita la sol: 239 mp; CONSTRUCTIE AVAND SUBSOL (202,63 MP); PARTER (210,24 MP); ETAJ (211,68 MP); MANSARDA (204,38 MP);

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60914 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 2424, din 08/10/2024 emis de Mocanu Laura Daniela;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRANDAFIR AUREL	A1, A1.1

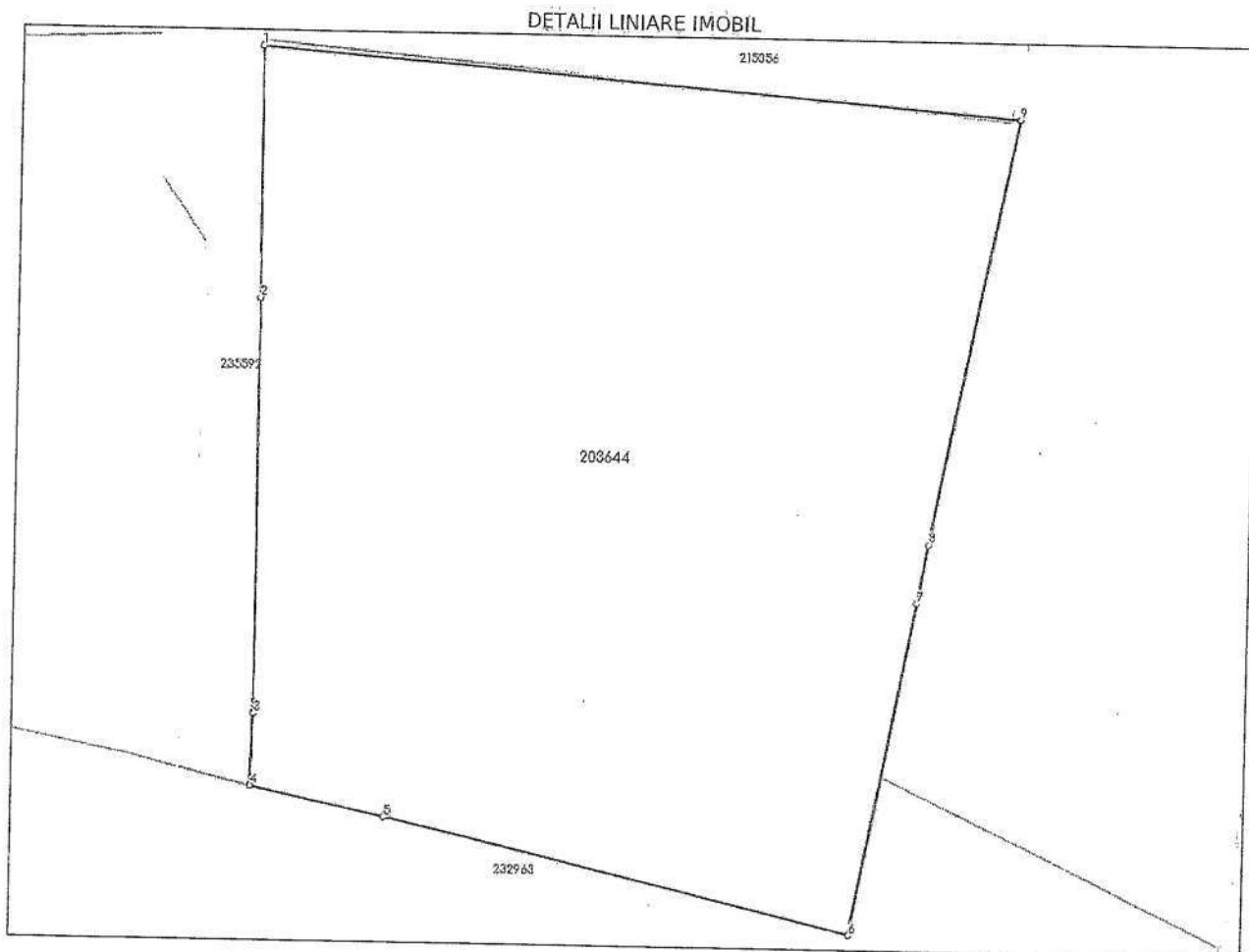
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
203644	Din acte: 385 Masurata: 458	TEREN; - SUPRAFATA DE TEREN REZULTATA DIN MASURATORI ESTE DE 457,93 MP CONFORM DOSARULUI EMIS DE . O.C.G.C. NR. 5516/24.01.2000, CERTIFICAT URBANISM NR. 6175/20.06.2000 P.M.B.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	458	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	203644-C1	construcții de locuințe	239	Cu acte	S. construita la sol:239 mp; CONSTRUCTIE AVÂND SUBSOL (202,63 MP); PARTER (210,24 MP); ETAJ (211,68 MP); MANSARDA (204,38 MP);

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.28

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	12.02
3	4	2.101
4	5	4.045
5	6	14.195
6	7	9.855
7	8	1.744
8	9	12.553
9	1	22.444

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 16/12/2025, 11:02

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

CONTRACT DE LOCATIUNE

Nr. _____ / _____ decembrie 2025

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract de locațiune („Contractul”), a fost încheiat astăzi, _____ decembrie 2025, între:

Încheiat între:

(1) Dl. Trandafir Aurel, cetățean român, domiciliat în _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ CNP _____ în calitate de Locatar, pe de o parte,

și

(2) GRĂDINIȚA NR. 268, având sediul în București, str. Ion Creangă, nr. 8, Sector 5, Cod Fiscal 6892278, reprezentată prin Director doamna prof. dr. Georgeta Matei, în calitate de Locatar, pe de alta parte,

denumite în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 În baza Contractului, Locatorul asigură Locatarului folosința spațiului imobilului situat în strada Sabinelor nr. 56, Sector 5, București și identificat în Anexa nr. 1 la acest Contract („Spațiul”).

2.2 Spațiul este înscris în Cartea Funciară nr. 203644 (nr. CF vechi 6871) a Sectorului 5 București, cu număr cadastral 203644 (nr. cadastral vechi 2199), fiind aflat în proprietatea exclusivă a Locatarului.

2.3 Spațiul este compus din teren în suprafață de 385 mp (458 mp suprafață măsurată) și construcția având regim de înălțime Ss+P+E+M, în suprafață totală de 828,93 mp, compusă din: subso1 (202,63 mp), parter (210,24 mp), etaj (211,68 mp) și mansardă (204,38 mp). Pentru atestarea dreptului de proprietate a fost obținut Extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat în baza cererii înregistrată sub nr. 77141 din 16.12.2025 de OCPI București - BCPI Sector 5.

Formatat: Nu Evidențiere

2.4 Spațiul se află în proprietatea exclusivă a Locatarului conform actelor de proprietate identificate în Anexa nr. 2 la Contract.

III. FOLOSINȚA SPAȚIULUI

3.1 Prin prezentul Contract, Locatorul transmite Locatarului un drept de folosință exclusivă asupra Spațiului.

3.2 Spațiul este dat în locațiune pentru a fi folosit exclusiv în scopul desfășurării activității Cresei Brândusa - structură fără personalitate juridică, aflată în subordinea Grădiniței nr. 268, care oferă servicii de

educație timpurie anteprescolară de activități declarate (centru de îngrijire și educație timpurie pentru copii 0-3 ani).

- 3.3 Orice utilizare a numelui Locatarului sau Locatarului sau a siglelor companiei în afişaje, reclame sau în media necesită acordul prealabil dat în scris de către cealaltă parte.

IV. PREDAREA – PRIMIREA SPAȚIULUI ȘI DURATA CONTRACTULUI

- 4.1 Spațiul a fost predat și se află în folosința Locatarului, prin semnarea de către ambele părți a unui proces-verbal de predare - primire care va reprezenta Anexa nr. 3 la prezentul contract.
- 4.2 Durata maximă a contractului este de 5 ani, calculată începând cu data de 21.01.2026 de la data semnării prezentului contract, putând fi prelungită prin act adițional semnat de ambele părți.

V. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

- 5.1 Chiria pentru suprafața totală de 828,93 mp, este de 6.250 Euro/lună, operațiune neimpozabilă din punct de vedere al TVA exclusiv TVA, și se va achita între datele de 25 - 30 ale lunii în curs, pentru luna următoare. Plata se va face, în lei, având în vedere următoarele date ale contului Locatarului în contul Locatarului, numărul RO57INGB0000999908732892, deschis la ING Bank, cod SWIFT/BIC: INGBROBU, titular cont Aurel Trandafir.

Formatat: Nu Evidențiere

- 5.2 Plata chiriei va fi datorată și va fi calculată începând cu data de 21.01.2026 semnării contractului.

- 5.3 Chiria se va achita în lei, la cursul de schimb LEU/EURO al BNR, valabil la data efectuării plății.

5.4 Părțile convin că impozitul pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor, aferent chiriei lunare datorate în temeiul prezentului Contract, este suportat și achitat de către Locatar, în conformitate cu dispozițiile art. 84¹ din Codul Fiscal (Legea nr. 227/2015).

5.5 În scopul determinării bazei impozabile, părțile confirmă că venitul brut din chirii este diminuat cu cota forfetară de 20%, reprezentând cheltuieli deductibile stabilite potrivit legii, impozitul urmând a fi calculat prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net astfel determinat. Pentru evitarea oricărei confuzii, cota de 10% urmează a fi aplicată asupra sumei de 5.000 Euro (rezultată urmare a scăderii cotei forfetare de 20% din chiria lunară în cuantum de 6.250 Euro).

5.6 În acest sens, Locatarul are obligația de a calcula corect impozitul datorat, de a-l reține la sursă din chiria brută, de a-l declara și vira la bugetul de stat în termenele și condițiile prevăzute de legislația fiscală aplicabilă, precum și de a pune la dispoziția Locatarului, la cerere, documentele justificative privind îndeplinirea obligațiilor fiscale.

5.7 Chiria convenită prin prezentul contract reprezintă suma brută, anterior reținerii impozitului, iar îndeplinirea de către Locatar a obligațiilor fiscale prevăzute în prezenta clauză nu afectează cuantumul chiriei datorate Locatarului.

5.8 Părțile agreează că orice modificare legislativă privind cota cheltuielilor forfetare, modul de determinare a venitului net sau regimul de impunere aplicabil veniturilor din chirii va fi aplicată de drept, fără a fi necesară modificarea prezentului Contract.

5.45.9 Nerespectarea obligației de plată a chiriei la termenele prevăzute în Contract dă dreptul Locatarului de a solicita Locatarului penalități de întârziere de 0,15%/zi, aplicate la suma datorată, calculate Locatarului fără a mai fi necesară nicio altă notificare în acest sens, penalitățile de întârziere putând depăși creanța principală.

5.45.10 Locatarul nu va avea dreptul de a reduce, compensa sau reține contra sumelor datorate Locatarului prin prezentul, nicio pretenție împotriva Locatarului.

5.45.11 Orice alte cheltuieli de întreținere și/sau administrare a spațiului dat în locațiune, a clădirii, sunt în sarcina Locatarului. Impozitul și asigurarea pe clădire, pe toată durata Contractului, este în sarcina Locatarului.

5.4 Locatarul se obligă să achite Locatarului, în termen de 5 zile de la data semnării prezentului Contract, cu titlu de garanție locativă, o sumă echivalentă cu două luni de chirie. Garanția are rolul de a acoperi eventualele deteriorări aduse Spațiului, bunurilor aferente acestuia, precum și/sau neplata obligațiilor contractuale ale Chiriasului. Garanția nu se consideră plată în avans a chiriei. La încheierea Contractului garanția va fi restituită Locatarului în termen de 10 zile de la predarea Spațiului, urmând a fi diminuată, dacă este cazul, cu sumele aferente remedierii prejudiciilor sau datorilor rămase neachitate.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1 Drepturile Locatarului

- a. Să încaseze lunar chiria conform prevederilor capitolului 5;
- b. Să afișeze pe clădire, cu acordul Locatarului, un anunț de vânzare/închiriere a clădirii, cu cel mult 6 (șase) luni înainte de expirarea contractului;
- c. Să viziteze spațiul dat în locațiune, cu condiția anunțării prealabile a Locatarului, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

7.2 Obligațiile Locatarului

- a. Să pună la dispoziția Locatarului spațiul dat în locațiune și să semneze procesul-verbal de predare-primire;
- b. Să asigure Locatarului pe toată durata contractului folosința liniștită și utilă a spațiului;
- c. Să răspundă în termen de 10 zile solicitării Locatarului referitoare la modificările pe care intenționează să le aducă spațiului dat în locațiune;
- d. Să asigure accesul la toate utilitățile: energie electrică, apă caldă, apă rece, încălzire;
- e. Să permită Locatarului să utilizeze propriii furnizori de telefonie și internet și propriul sistem de securitate în suprafața dată în locațiune.

f. Locatarul își asumă reparațiile solicitate pentru infiltrațiile generate de intemperii în zona subsolului, reparațiile aferente instalației electrice, respectiv instalațiilor sanitare/termice conform deviz ofertă nr. 84/12.09.2024. Pentru claritate, Locatarul își asumă reparațiile menționate la pct. 1-

9 din devizul ofertă nr. 84/12.09.2024, astfel cum este acesta anexat prezentului Contract drept Anexa nr. 4.

Formatat: Evidențiere

Formatat: Evidențiere

Formatat: Indent: La stânga: -0,13 cm

E.g. Locatarul se obligă să înregistreze prezentul Contract, precum și orice act adițional la acesta, la organul fiscal competent (ANAF), în termen de 30 de zile de la data semnării. Locatarul va furniza Locatarului doada înregistrării (documentul emis de ANAF sau confirmarea electronică), în termen de maximum 10 (zece) zile lucrătoare de la data înregistrării. Nerespectarea acestei obligații de către Locatar nu afectează valabilitatea prezentului Contract, însă poate atrage răspunderea acestuia pentru eventualele prejudicii cauzate Locatarului ca urmare a neîndeplinirii obligației de înregistrare.

7.3 Drepturile Locatarului

- a. Dreptul de a solicita autorităților competente aprobarea constituirii și autorizarea funcționării sediului în spațiul dat în locațiune pentru desfășurarea de activități declarate;
- b. Dreptul de a aduce modificări spațiului dat în locațiune, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - ✓ Aprobarea prealabilă scrisă a Locatarului în termen de 7 lucrătoare zile de la solicitare;
 - ✓ Aprobările necesare ale autorităților competente, dacă este cazul.

7.4 Obligațiile Locatarului

- a. Să folosească Spațiul exclusiv în conformitate cu destinația dată de părți prin prezentul Contract conform articolului 3.2 și să utilizeze spațiul ca un bun chirie, cu prudență și diligență;
- b. Să asigure toate obiectele de mobilier, echipament și alte bunuri deținute de Locatar în incinta spațiului dat în locațiune, pentru toate daunele și riscurile, pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului Contract, dacă este cazul;
- c. Să obțină de la autoritățile competente toate autorizațiile și aprobările necesare pentru desfășurarea activității sale în Spațiul dat în locațiune;
- d. Să predea Spațiul dat în locațiune la data încetării sau expirării prezentului Contract, în starea specificată în procesul-verbal de predare – primire, cu excepția uzurii normale și a lucrărilor efectuate cu aprobarea Locatarului;
- e. La încetarea Contractului, Locatarul poate alege între a păstra anumite compartimentări sau subansamble pe care Locatarul dorește să i le lase în proprietate fără a cere despăgubiri materiale sau a-i cere Locatarului să îi predea Spațiul conform situației inițiale, cea descrisă în PV de predare primire anexă la contract (fiecare modificare va fi executată cu acordul proprietarului, printr-un act anexă la contract);
- f. Locatarul va răspunde personal de utilizarea, întreținerea și repararea echipamentului tehnic din proprietatea sa, și îl va informa pe Locatar, în prealabil și într-o manieră exhaustivă, în legătură cu alte lucrări programate pentru întreținerea și repararea instalațiilor, care ar putea fi afectate. Locatarul se poate opune îndeplinirii de către Locatar a oricăror lucrări de întreținere care ar putea, conform liberei aprecieri a Locatarului, să afecteze Instalațiile, Spațiile, Clădirea, sau Amplasamentul, sau orice parte a acestora, iar Locatarul va fi obligat să nu ducă la îndeplinire nicio lucrare căreia i s-a opus Locatarul;

- g. Locatarul îl va informa pe Locator în privința planificării și programării propriilor lucrări de întreținere;
- h. Să remedieze, pe cheltuiala sa, orice daune sau defecțiuni cauzate Spațiului din culpa sa;
- i. Să achite chiria în conformitate cu prevederile capitolului 5;
- j. Locatarul poate face recomandări în privința metodelor de curățare și de întreținere adecvate precum și în privința materialelor de reparație care corespund specificațiilor furnizorilor de finisaje și instalații din Spațiu, iar Locatarul va fi obligat să respecte aceste recomandări;
- k. Să asigure paza Spațiului;
- l. Să plătească Locatorului chiria la termenul scadent convenit în Contract. În cazul întârzierii la plata chiriei, Locatarul va suporta penalități de 0,15-% pe zi din suma datorată, începând cu prima zi de la data scadenței, iar în cazul întârzierii la plata acesteia cu mai mult de 30 de zile, Locatarul va putea rezilia Contractul fără preaviz. Locatarul va fi pus în întârziere de plin drept de la data scadenței a plății chiriei, fără necesitatea obținerii unei decizii în instanță nici pentru plată, nici pentru evacuarea făcută de Locator în această situație, fiind obligat să achite atât chiria restantă, cât și penalitățile aferente și obligațiile utilităților consumate, conform indexurilor arătate de contoare în ziua evacuării imobilului. De asemenea, Locatarul va fi obligat la acoperirea oricărui prejudiciu creat Spațiului din culpa sa;
- m. În cazul neplății chiriei la termenul stabilit, în situația evacuării sau părăsirii Spațiului ca urmare a încetării Contractului prin ajungere la termen sau reziliere unilaterală, Locatarul va preda Locatorului Spațiul și se va încheia un Proces Verbal de Predare-Primire în care se va menționa detaliat starea Spațiului, valorile arătate de contoare la data încheierii Procesului Verbal, astfel încât să se redea cât mai clar starea Spațiului în momentul predării.
- n. În cazul în care Locatarul nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea Procesului Verbal de Predare Primire a imobilului de către Locator, incluzând și citirea indexurilor cu ocazia terminării Contractului prin orice mijloc (ajungere la termen sau reziliere), Locatarul va putea încheia un astfel de Proces Verbal în prezența a 2 (doi) martori. Procesul Verbal de predare - primire face dovada intrării Spațiului înapoi în posesia Locatorului;
- o. Pe toată durata locațiunii Locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului dat în locațiune, respectiv: abonament telefon, internet, current electric, gaze, apă, ridicarea gunoierului și a deșeurilor menajere, cablu TV, radio. Pentru acestea, Locatarul va încheia în nume propriu și pentru sine contracte cu toate autoritățile implicate în furnizarea acestor utilități și va achita pe perioada derulării contractului sumele facturate de prestatorii de astfel de servicii/utilități.
- p. În cazul încetării Contractului, fie prin ajungere la termen, fie prin reziliere la cererea oricărei părți, Locatarul va suporta, integral și exclusiv, contravaloarea tuturor utilităților pentru imobilul care face obiectul Contractului. Cuantumul chiriei nu acoperă cheltuielile cu utilitățile, care se vor achita în mod diferit, după caz, în funcție de situație, pe baza facturilor emise de furnizori (se vor datora și se vor achita de către Locatar Locatorilor, pe baza facturilor emise de furnizori, dacă facturile nu sunt pe numele Locatarului)
- q. Locatarul se obligă să asigure accesul personalului autorizat să citească contoarele de utilități/sau să facă verificarea instalațiilor (gaze naturale, apă, energie electrică, după caz), în caz contrar urmând a suporta integral și exclusiv, toate consecințele ce decurg din refuzul accesului personalului autorizat;

- r. Orice sumă neplătită de Locatar la termenul contractual stabilit va fi de drept purtătoare de penalități de întârziere de 0,15 % pe zi fiecare de întârziere, penalități ce urmează a fi aplicate la suma neachitată. În cazul în care Locatarul va solicita Locatarului plata de penalități de întârziere la sumele neachitate integral și/sau la termen, aceste penalități vor fi datorate de către Locatar și urmează a fi calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite, fără necesitatea vreunei alte notificări prealabile sau somații suplimentare;
- s. Locatarul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale Spațiului dat în locațiune pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparații normale, părțile înțeleg:
- ✓ Întreținerea curentă a instalațiilor interioare de apă, instalațiilor sanitare, de încălzire (cu excepția centralei termice, care cade în sarcina Locatarului), electrice, de gaze, telefonice, asigurarea curățeniei și igienizării în interiorul imobilului, inclusiv zugrăveala, dacă cea existentă s-a deteriorat față de starea în care a fost primit imobilul inițial de la Locatar, precum și orice alt element accesoriu aparținând imobilului care s-a deteriorat pe perioada contractului de locațiune.
- t. Locatarul răspunde pentru orice degradare a imobilului, produsă în timpul folosinței acestuia, cauzată de angajații săi, precum și de orice alte persoane cărora le-a îngăduit în orice mod accesul la imobil;
- u. Locatarul îl va înștiința imediat pe Locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- v. Locatarul nu va face modificări interioare sau exterioare ale bunului dat în locațiune decât cu acordul scris al Locatarului;
- w. Locatarul se obligă să își obțină toate autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității sale și să respecte toate normele legale în vigoare, inclusiv cele privind apărarea împotriva incendiilor, legislația în domeniul securității și sănătății în muncă, legislația de mediu etc. aplicabilă în vederea desfășurării activităților sale specifice, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în imobilul dat în locațiune. Locatarului nu îi poate fi atrasă răspunderea de nicio natură în situația nerespectării de către Locatar a obligațiilor menționate anterior.
- x. Locatarul poartă întreaga răspundere civilă și/sau penală pentru consecințe rezultate din neîndeplinirea de către angajații săi, sau de către orice persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, accesul la imobil, a obligațiilor de supraveghere a persoanelor aflate în imobil, pe toată perioada de derulare a contractului de locațiune.

VII. CEDARE ȘI SUBLOCAȚIUNE

- 8.1 Locatarul nu își va putea ceda/cesiona drepturile rezultând din prezentul contract și nici nu va putea sublocațiunea Spațiul dat în locațiune, în totalitate sau parțial, nici să se folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără acordul prealabil, expres și scris al Locatarului, în caz contrar atât cedentul cât și cesionarul vor avea aceleași răspunderi contractuale asumate de către cedent prin prezentul contract, iar Locatarul va avea dreptul să rezilieze contractul fără nicio altă formalitate prealabilă.

VIII. FORȚĂ MAJORĂ

- 9.1 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
- 9.2 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (zile), producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- 9.3 Dacă în termen de 30 (zile) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

IX. NOTIFICĂRI

- 10.1 În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa la sediul/domiciliul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 10.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 10.3 Dacă notificarea se trimite prin fax sau poștă electronică, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată dacă există confirmare de primire.
- 10.4 Comunicările sunt considerate a fi legal făcute pentru Locator la e-mail seb_construct@vmail.com, iar pentru Locatar la e-mail : [...].
- 10.5 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 11.1 Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:
- a. La expirarea termenului contractual, dacă Părțile nu convin prelungirea acestuia prin încheierea unui act adițional în acest sens;
 - b. Prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, în mod expres;
 - c. Prin reziliere;
 - d. În caz de forță majoră, respectiv în situația în care una dintre părți se află într-o situație de forță majoră care durează mai mult de 30 de zile.

11.2 În cazul în care Locatorul dorește și invocă rezilierea Contractului, urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale, Contractul este desființat deplin drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței judecătorești.

11.3 În situația neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locator, în mod culpabil și repetat, a obligațiilor contractuale esențiale asumate de acesta, Locatarul poate solicita rezilierea contractului doar după expirarea termenului de 60 (șaizeci) zile acordat, în condițiile în care Locatorul nu și-a executat sau nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile în acest interval și cu condiția achitării de către acesta, anterior încetării Contractului, a tuturor sumelor datorate Locatorului până la data la care urmează să opereze încetarea Contractului și/sau îndeplinirii eventualelor obligații avute față de Locator până la încetarea Contractului sau în legătură cu aceasta, după caz. Intenția de reziliere a Contractului trebuie anunțată celeilalte părți, în scris, cu 60 (șaizeci) de zile înainte.

11.4 În cazul încetării contractului, prin oricare dintre modalitățile/situațiile prevăzute mai sus, respectiv indiferent de cauza care a determinat încetarea sau de modalitatea în care a intervenit aceasta, Locatarul are obligația să elibereze și să predea Spațiul în termen de maximum 30 de zile de la data la care a intervenit încetarea, iar Locatorul are obligația să-l preia în acest termen, termen în care Locatarul este obligat să plătească chirie, până la predarea efectivă a Spațiului.

11.5 Dacă Locatarul nu respectă termenul de 30 de zile acordat pentru predarea Spațiului, Locatorul are dreptul de a-i solicita acestuia, pe lângă plata chiriei, plata unei penalități în valoare de 0,15% pe zi de întârziere aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 31-a zi de la data încetării începând cu a 61-a zi de la data încetării și până la data predării efective a spațiului. Locatorul are dreptul de a aplica penalități în valoare de 1% pe zi de întârziere, aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere.

11.6 Locatarul are dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract, fără a fi necesară intervenția instanței judecătorești, cu respectarea unui termen de preaviz de 9 (nouă) luni. Preavizul va fi transmis Locatorului în formă scrisă (inclusiv prin scrisoare recomandată, e-mail cu confirmare de primire sau orice alt mijloc agreat de părți) și termenul de preaviz va începe să curgă de la data la care comunicarea ajunge la Locator.

11.7 Pe durata termenului de preaviz, Locatarul se obligă să achite chiria și toate celelalte obligații contractuale aferente perioadei de utilizare a imobilului. La expirarea termenului de preaviz, contractul încetează de drept. Locatarul având obligația de a preda imobilul în condițiile stabilite în Contract. La expirarea termenului de preaviz, Contractul încetează de drept doar dacă este îndeplinită condiția suspensivă a achitării de către Locatar a chiriilor și a tuturor celorlalte obligații contractuale față de Locator.

Formatat: Indent: La stânga: -1,5 cm, Agățat: 1,75 cm

11.8 Este interzisă ridicarea/îndepărtarea de către Locatar, la încetarea Contractului, a îmbunătățirilor, investițiilor suplimentare/amenajărilor executate în Spațiul care face obiectul Contractului, indiferent de natura/tipul acestora, în special a celor făcute de către acesta asupra elementelor constructive ale spațiului (pereți, plafon, pardoseală, uși, ferestre etc. sau orice alte structuri) prin a căror îndepărtare, totală sau parțială, s-ar degrada sau afecta în orice fel starea sau aspectul Spațiului. Încălcarea de către Locatar a prevederilor menționate anterior dă dreptul Locatorului de a-i solicita acestuia suportarea tuturor cheltuielilor ce vor fi ocazionate de refacerea spațiului precum și la plata de despăgubiri pentru prejudiciul cauzat Locatorului (de ex. suportarea de către Locatar a contravalorii chiriei pe perioada cât Spațiul nu a putut fi dat în folosință).

11.9 În conformitate cu prevederile art. 1809 alin. (2) din Codul Civil, prezentul contract constituie titlu executoriu în privința obligației Locatarului de restituire a Spațiului la încetarea prezentului Contract prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa Judecătoriei Sectorului 5 București sau, în situația în care competența aparține unei instanțe superioare, părțile se vor adresa instanțelor din București instanțelor judecătorești de la domiciliul locatarului.

XII. CLAUZE FINALE

13.1 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat în scris între părțile contractante, semnat de ambele părți, act adițional care va face parte integrantă din prezentul contract.

13.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința Părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui;

13.3 În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că Partea a renunțat la acest drept al său.

13.4 Clauzele prezentului contract se completează cu prevederile specifice locațiunii din Noul Cod Civil, art. 1777 - 1835.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, _decembrie 2025_, în 4 exemplare originale.

LOCATOR

LOCATAR

TRANDAFIR AUREL

GRADINIȚA NR. 268

CONTRACT

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract de locațiune („**Contractul**”), a fost încheiat astăzi, _____, între:

- (1) **Dl. Trandafir Aurel**, cetățean român, domiciliat în _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, CNP _____, în calitate de **Locator**, pe de o parte, și
- (2) **GRADINIȚA NR. 268**, având sediul în București, str. Ion Creangă, nr. 8, Sector 5, Cod Fiscal 6892278, reprezentată prin Director doamna prof. dr. Georgeta Matei, în calitate de **Locatar**, pe de alta parte,
- denumite în mod individual „**Partea**” și în mod colectiv „**Părțile**”.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1 În baza Contractului, Locatorul asigură Locatarului folosința spațiului imobilului situat în strada Sabinelor nr. 56, Sector 5, București și identificat în Anexa nr. 1 la acest Contract – i.e. conform extras nr. 77141/16.12.2025 emis de OCPI București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5 („**Spațiul**”).
- 2.2 Spațiul este înscris în Cartea Funciară nr. 203644 (nr. CF vechi 6871) a Sectorului 5 București, cu număr cadastral 203644 (nr. cadastral vechi 2199), fiind aflat în proprietatea exclusivă a Locatorului.
- 2.3 Spațiul este compus din teren în suprafață de 385 mp (458 mp suprafață măsurată) și construcția având regim de înălțime Ss+P+E+M, în suprafață totală de 828,93 mp, compusă din: subsol (202,63 mp), parter (210,24 mp), etaj (211,68 mp) și mansardă (204,38 mp). Pentru atestarea dreptului de proprietate a fost obținut Extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat în baza cererii înregistrată sub nr. 77141 din 16.12.2025 de OCPI București - BCPI Sector 5.
- 2.4 Spațiul se află în proprietatea exclusivă a Locatorului, conform actelor de proprietate ce vor face obiectul Anexei nr. 2 la Contract.

III. FOLOSINȚA SPAȚIULUI

- 3.1 Prin prezentul Contract, Locatorul transmite Locatarului un drept de folosință exclusivă asupra Spațiului.
- 3.2 Spațiul este dat în locațiune pentru a fi folosit exclusiv în scopul desfășurării activității Creșei Brândușa – structură fără personalitate juridică, aflată în subordinea Grădiniței nr. 268, care oferă servicii de educație timpurie antepreșcolară.

3.3 Orice utilizare a numelui Locatorului sau Locatarului sau a siglelor companiei în afişaje, reclame sau în media necesită acordul prealabil dat în scris de către cealaltă parte.

IV. PREDAREA – PRIMIREA SPAȚIULUI ȘI DURATA CONTRACTULUI

4.1 Spațiul a fost predat și se află în folosința Locatarului, prin semnarea de către ambele părți a unui proces-verbal de predare - primire care va reprezenta Anexa nr. 3 la prezentul contract.

4.2 Durata maximă a contractului este de 5 ani, calculată începând cu data de 21.01.2026, putând fi prelungită prin act adițional semnat de ambele părți.

V. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

5.1 Chiria pentru imobilul care face obiectul prezentului contract de închiriere este de **6.250 Euro/lună**, operațiune neimpozabilă din punct de vedere al TVA, și se va achita între datele de 25 - 30 ale lunii în curs, pentru luna următoare. Plata se va face, în lei, având în vedere următoarele date ale contului Locatorului: numărul RO57INGB0000999908732892, deschis la ING Bank, cod SWIFT/BIC: INGBROBU, titular cont: Aurel Trandafir.

5.2 Plata chiriei va fi datorată și va fi calculată începând cu data de 21.01.2026.

5.3 Chiria se va achita în lei, la cursul de schimb LEU/EURO al BNR, valabil la data efectuării plății.

5.4 Părțile convin că impozitul pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor, aferent chiriei lunare datorate în temeiul prezentului Contract, este calculat, reținut la sursă, declarat și plătit de către Locatar, prin reținere la sursă, în conformitate cu dispozițiile art. 84¹ din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015).

5.5 În scopul determinării bazei impozabile, părțile confirmă că venitul brut din chirii este diminuat cu cota forfetară de 20%, reprezentând cheltuieli deductibile stabilite potrivit legii, impozitul urmând a fi calculat prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net astfel determinat. Pentru evitarea oricărei confuzii, cota de 10% urmează a fi aplicată asupra sumei de 5.000 Euro (rezultată urmare a scăderii cotei forfetare de 20% din chiria lunară în cuantum de 6.250 Euro).

5.6 În acest sens, Locatarul are obligația de a calcula corect impozitul datorat, de a-l reține la sursă din chiria brută, de a-l declara și vira la bugetul de stat în termenele și condițiile prevăzute de legislația fiscală aplicabilă, precum și de a pune la dispoziția Locatorului, la cerere, documentele justificative privind îndeplinirea obligațiilor fiscale.

5.7 Chiria convenită prin prezentul contract reprezintă suma brută, stabilită anterior reținerii impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor. Din această sumă, Locatarul va reține impozitul datorat de Locator, urmând ca diferența să fie achitată acestuia.

5.8 Părțile agreează că orice modificare legislativă privind cota cheltuielilor forfetare, modul de determinare a venitului net sau regimul de impunere aplicabil veniturilor din chirii va fi aplicată de drept, fără a fi necesară modificarea prezentului Contract.

5.9 Nerespectarea obligației de plată a chiriei la termenele prevăzute în Contract dă dreptul Locatorului de a solicita Locatarului penalități de întârziere de 0,1%/zi, aplicate la suma datorată, calculate Locatarului fără a mai fi necesară nicio altă notificare în acest sens, penalitățile de întârziere putând depăși creanța principală.

5.10 Locatarul nu va avea dreptul de a reduce, compensa sau reține contra sumelor datorate Locatorului prin prezentul, nicio pretenție împotriva Locatorului.

5.11 Orice alte cheltuieli de întreținere și/sau administrare a spațiului dat în locațiune, a clădirii, sunt în sarcina Locatarului. Impozitul și asigurarea pe clădire, pe toată durata Contractului, este în sarcina Locatorului.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 Drepturile Locatorului

- a. Să încaseze lunar chiria conform prevederilor capitolului 5;
- b. Să afișeze pe clădire, cu acordul Locatarului, un anunț de vânzare/închiriere a clădirii, cu cel mult 6 (șase) luni înainte de expirarea contractului;
- c. Să viziteze spațiul dat în locațiune, cu condiția anunțării prealabile a Locatarului, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

6.2 Obligațiile Locatorului

- a. Să pună la dispoziția Locatarului spațiul dat în locațiune și să semneze procesul-verbal de predare-primire;
- b. Să asigure Locatarului pe toată durata contractului folosința liniștită și utilă a spațiului;
- c. Să răspundă în termen de 10 zile solicitării Locatarului referitoare la modificările pe care intenționează să le aducă spațiului dat în locațiune;
- d. Să asigure accesul la toate utilitățile: energie electrică, apă caldă, apă rece, încălzire;
- e. Să permită Locatarului să utilizeze propriii furnizori de telefonie și internet și propriul sistem de securitate în suprafața dată în locațiune.
- f. Locatorul își asumă reparațiile solicitate pentru infiltrațiile generate de intemperii în zona subsolului, reparațiile aferente instalației electrice, respectiv instalațiilor sanitare/termice conform deviz ofertă nr. 84/12.09.2024. Pentru claritate, Locatorul își asumă reparațiile menționate la pct. 1-9 din devizul ofertă nr. 84/12.09.2024, astfel cum este acesta anexat prezentului Contract drept Anexa nr. 4.
- g. Locatorul se obligă să înregistreze prezentul Contract, precum și orice act adițional la acesta, la organul fiscal competent (ANAF), în termen de 30 de zile de la data semnării. Locatorul va furniza Locatarului dovada înregistrării (documentul emis de ANAF sau confirmarea electronică), în termen de maximum 10 (zece) zile lucrătoare de la data înregistrării. Nerespectarea acestei obligații de către Locator nu afectează valabilitatea prezentului Contract, însă poate atrage răspunderea acestuia pentru eventualele prejudicii cauzate Locatarului ca urmare a neîndeplinirii obligației de înregistrare.

6.3 Drepturile Locatarului

- a. Dreptul de a solicita autorităților competente aprobarea constituirii și autorizarea funcționării sediului în spațiul dat în locațiune pentru desfășurarea de activități declarate;
- b. Dreptul de a aduce modificări spațiului dat în locațiune, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - ✓ Aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului în termen de 7 lucrătoare zile de la solicitare;
 - ✓ Aprobările necesare ale autorităților competente, dacă este cazul.

6.4 Obligațiile Locatarului

- a. Să folosească Spațiul exclusiv în conformitate cu destinația dată de părți prin prezentul Contract conform articolului 3.2 și să utilizeze spațiul ca un bun chirieș, cu prudență și diligență;

- b. Să asigure toate obiectele de mobilier, echipament și alte bunuri deținute de Locatar în incinta spațiului dat în locațiune, pentru toate daunele și riscurile, pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului Contract, dacă este cazul;
- c. Să obțină de la autoritățile competente toate autorizațiile și aprobările necesare pentru desfășurarea activității sale în Spațiul dat în locațiune;
- d. Să predea Spațiul dat în locațiune la data încetării sau expirării prezentului Contract, în starea specificată în procesul-verbal de predare – primire, cu excepția uzurii normale și a lucrărilor efectuate cu aprobarea Locatorului;
- e. La încetarea Contractului, Locatorul poate alege între a păstra anumite compartimentări sau subansamble pe care Locatarul dorește să i le lase în proprietate fără a cere despăgubiri materiale sau a-i cere Locatarului să îi predea Spațiul conform situației inițiale, cea descrisă în PV de predare primire anexă la contract (fiecare modificare va fi executată cu acordul proprietarului, printr-un act anexă la contract);
- f. Locatarul va răspunde personal de utilizarea, întreținerea și repararea echipamentului tehnic din proprietatea sa, și îl va informa pe Locator, în prealabil și într-o manieră exhaustivă, în legătură cu alte lucrări programate pentru întreținerea și repararea instalațiilor, care ar putea fi afectate. Locatorul se poate opune îndeplinirii de către Locatar a oricăror lucrări de întreținere care ar putea, conform liberei aprecieri a Locatorului, să afecteze Instalațiile, Spațiile, Clădirea, sau Amplasamentul, sau orice parte a acestora, iar Locatarul va fi obligat să nu ducă la îndeplinire nicio lucrare căreia i s-a opus Locatorul;
- g. Locatarul îl va informa pe Locator în privința planificării și programării propriilor lucrări de întreținere;
- h. Să remedieze, pe cheltuiala sa, orice daune sau defecțiuni cauzate Spațiului din culpa sa;
- i. Să achite chiria în conformitate cu prevederile capitolului 5;
- j. Locatorul poate face recomandări în privința metodelor de curățare și de întreținere adecvate precum și în privința materialelor de reparație care corespund specificațiilor furnizorilor de finisaje și instalații din Spațiu, iar Locatarul va fi obligat să respecte aceste recomandări;
- k. Să asigure paza Spațiului;
- l. Să plătească Locatorului chiria la termenul scadent convenit în Contract. În cazul întârzierii la plata chiriei, Locatarul va suporta penalități de 0,1% pe zi din suma datorată, începând cu prima zi de la data scadenței, iar în cazul întârzierii la plata acesteia cu mai mult de 30 de zile, Locatorul va putea rezilia Contractul fără preaviz. Locatarul va fi pus în întârziere de plin drept de la data scadenței a plății chiriei, fără necesitatea obținerii unei decizii în instanță nici pentru plată, nici pentru evacuarea făcută de Locator în această situație, fiind obligat să achite atât chiria restantă, cât și penalitățile aferente și obligațiile utilităților consumate, conform indexurilor arătate de contoare în ziua evacuării imobilului. De asemenea, Locatarul va fi obligat la acoperirea oricărui prejudiciu creat Spațiului din culpa sa;
- m. În cazul neplății chiriei la termenul stabilit, în situația evacuării sau părăsirii Spațiului ca urmare a încetării Contractului prin ajungere la termen sau reziliere unilaterală, Locatarul va preda Locatorului Spațiul și se va încheia un Proces Verbal de Predare-Primire în care se va menționa detaliat starea Spațiului, valorile arătate de contoare la data încheierii Procesului Verbal, astfel încât să se redea cât mai clar starea Spațiului în momentul predării.

n. În cazul în care Locatarul nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea Procesului Verbal de Predare Primire a imobilului de către Locator, incluzând și citirea indexurilor cu ocazia terminării Contractului prin orice mijloc (ajungere la termen sau reziliere), Locatorul va putea încheia un astfel de Proces Verbal în prezența a 2 (doi) martori. Procesul Verbal de predare - primire face dovada intrării Spațiului înapoi în posesia Locatorului;

o. Pe toată durata locațiunii Locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului dat în locațiune, respectiv: abonament telefon, internet, curent electric, gaze, apă, ridicarea gunoiului și a deșeurilor menajere, cablu TV, radio. Pentru acestea, Locatarul va încheia în nume propriu și pentru sine contracte cu toate autoritățile implicate în furnizarea acestor utilități și va achita pe perioada derulării contractului sumele facturate de prestatorii de astfel de servicii/utilități.

p. În cazul încetării Contractului, fie prin ajungere la termen, fie prin reziliere la cererea oricărei părți, Locatarul va suporta, integral și exclusiv, contravaloarea tuturor utilităților pentru imobilul care face obiectul Contractului. Quantumul chiriei nu acoperă cheltuielile cu utilitățile, care se vor achita în mod diferit, după caz, în funcție de situație, pe baza facturilor emise de furnizori (se vor datora și se vor achita de către Locatar Locatorilor, pe baza facturilor emise de furnizori, dacă facturile nu sunt pe numele Locatarului)

q. Locatarul se obligă să asigure accesul personalului autorizat să citească contoarele de utilități/sau să facă verificarea instalațiilor (gaze naturale, apă, energie electrică, după caz), în caz contrar urmând a suporta integral și exclusiv, toate consecințele ce decurg din refuzul accesului personalului autorizat;

r. Orice sumă neplătită de Locatar la termenul contractual stabilit va fi de drept purtătoare de penalități de întârziere de 0,1 % pe zi fiecare de întârziere, penalități ce urmează a fi aplicate la suma neachitată. În cazul în care Locatorul va solicita Locatarului plata de penalități de întârziere la sumele neachitate integral și/sau la termen, aceste penalități vor fi datorate de către Locatar și urmează a fi calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite, fără necesitatea vreunei alte notificări prealabile sau somații suplimentare;

s. Locatarul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale Spațiului dat în locațiune pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparații normale, părțile înțeleg:

✓ Întreținerea curentă a instalațiilor interioare de apă, instalațiilor sanitare, de încălzire (cu excepția centralei termice, care cade în sarcina Locatorului), electrice, de gaze, telefonie, asigurarea curățeniei și igienizării în interiorul imobilului, inclusiv zugrăveala, dacă cea existentă s-a deteriorat față de starea în care a fost primit imobilul inițial de la Locator, precum și orice alt element accesoriu aparținând imobilului care s-a deteriorat pe perioada contractului de locațiune.

t. Locatarul răspunde pentru orice degradare a imobilului, produsă în timpul folosinței acestuia, cauzată de angajații săi, precum și de orice alte persoane cărora le-a îngăduit în orice mod accesul la imobil;

u. Locatarul îl va înștiința imediat pe Locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;

v. Locatarul nu va face modificări interioare sau exterioare ale bunului dat în locațiune decât cu acordul scris al Locatorului;

w. Locatarul se obligă să își obțină toate autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității sale și să respecte toate normele legale în vigoare, inclusiv cele privind apărarea împotriva incendiilor, legislația în domeniul securității și sănătății în muncă, legislația de mediu etc. aplicabilă în vederea desfășurării activităților sale specifice, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în imobilul dat în locațiune. Locatarului nu îi poate fi atrasă răspunderea de nicio natură în situația nerespectării de către Locatar a obligațiilor menționate anterior.

x. Locatarul poartă întreaga răspundere civilă și/sau penală pentru consecințe rezultate din neîndeplinirea de către angajații săi, sau de către orice persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, accesul la imobil, a obligațiilor de supraveghere a persoanelor aflate în imobil, pe toată perioada de derulare a contractului de locațiune.

VII. CEDARE ȘI SUBLOCAȚIUNE

7.1 Locatarul nu își va putea ceda/cesiona drepturile rezultând din prezentul contract și nici nu va putea sublocațiunea Spațiul dat în locațiune, în totalitate sau parțial, nici să se folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără acordul prealabil, expres și scris al Locatarului, în caz contrar atât cedentul cât și cesionarul vor avea aceleași răspunderi contractuale asumate de către cedent prin prezentul contract, iar Locatarul va avea dreptul să rezilieze contractul fără nicio altă formalitate prealabilă.

VIII. FORȚĂ MAJORĂ

8.1 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

8.2 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (zile), producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3 Dacă în termen de 30 (zile) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

IX. NOTIFICĂRI

9.1 În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa la sediul/domiciliul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3 Dacă notificarea se trimite prin fax sau poștă electronică, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată dacă există confirmare de primire.

9.4 Comunicările sunt considerate a fi legal făcute pentru Locatar la e-mail seb_construct@ymail.com, iar pentru Locatar la e-mail : gradinita_268_puisor@yahoo.com.

9.5 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a. La expirarea termenului contractual, dacă Părțile nu convin prelungirea acestuia prin încheierea unui act adițional în acest sens;
- b. Prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, în mod expres;
- c. Prin reziliere;
- d. **În caz de forță majoră, respectiv în situația în care una dintre părți se află într-o situație de forță majoră care durează mai mult de 30 de zile.**

10.2 În cazul în care Locatorul dorește și invocă rezilierea Contractului, urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale, Contractul este desființat de plin drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței judecătorești.

10.3 În situația neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locator, în mod culpabil și repetat, a obligațiilor contractuale esențiale asumate de acesta, Locatarul poate solicita rezilierea contractului doar după expirarea termenului de 60 (șaizeci) zile acordat, în condițiile în care Locatorul nu și-a executat sau nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile în acest interval și cu condiția achitării de către acesta, anterior încetării Contractului, a tuturor sumelor datorate Locatorului până la data la care urmează să opereze încetarea Contractului și/sau îndeplinirii eventualelor obligații avute față de Locator până la încetarea Contractului sau în legătură cu aceasta, după caz. Intenția de reziliere a Contractului trebuie anunțată celeilalte părți, în scris, cu 60 (șaizeci) de zile înainte.

10.4 În cazul încetării contractului, prin oricare dintre modalitățile/situațiile prevăzute mai sus, respectiv indiferent de cauza care a determinat încetarea sau de modalitatea în care a intervenit aceasta, Locatarul are obligația să elibereze și să predea Spațiul în termen de maximum 30 de zile de la data la care a intervenit încetarea, iar Locatorul are obligația să-l preia în acest termen, termen în care Locatarul este obligat să plătească chirie, până la predarea efectivă a Spațiului.

10.5 Dacă Locatarul nu respectă termenul de 30 de zile acordat pentru predarea Spațiului, Locatorul are dreptul de a-i solicita acestuia, pe lângă plata chiriei, plata unei penalități în valoare de 0,1% pe zi de întârziere aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 31-a zi de la data încetării.

10.6 Locatarul are dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract, fără a fi necesară intervenția instanței judecătorești, cu respectarea unui termen de preaviz de 9 (nouă) luni. Preavizul va fi transmis Locatorului în formă scrisă (inclusiv prin scrisoare recomandată, e-mail cu confirmare de primire sau orice alt mijloc agreat de părți) și termenul de preaviz va începe să curgă de la data la care comunicarea ajunge la Locator.

10.7 Pe durata termenului de preaviz, Locatarul se obligă să achite chiria și toate celelalte obligații contractuale aferente perioadei de utilizare a imobilului. La expirarea termenului de preaviz, contractul încetează de drept, Locatarul având obligația de a preda imobilul în condițiile stabilite în Contract. La expirarea termenului de preaviz, Contractul încetează de drept doar dacă este îndeplinită condiția suspensivă a achitării de către Locatar a chiriilor și a tuturor celorlalte obligații contractuale față de Locator.

10.8 Este interzisă ridicarea/îndepărtarea de către Locatar, la încetarea Contractului, a îmbunătățirilor, investițiilor suplimentare/amenajărilor executate în Spațiul care face obiectul Contractului, indiferent de natura/tipul acestora, în special a celor făcute de către acesta asupra elementelor constructive ale spațiului (pereți, plafon, pardoseală, uși, ferestre etc. sau orice alte

structuri) prin a căror îndepărtare, totală sau parțială, s-ar degrada sau afecta în orice fel starea sau aspectul Spațiului. Încălcarea de către Locatar a prevederilor menționate anterior dă dreptul Locatorului de a-i solicita acestuia suportarea tuturor cheltuielilor ce vor fi ocazionate de refacerea spațiului precum și la plata de despăgubiri pentru prejudiciul cauzat Locatorului (de ex. suportarea de către Locatar a contravalorii chiriei pe perioada cât Spațiul nu a putut fi dat în folosință).

10.9 În conformitate cu prevederile art. 1809 alin. (2) din Codul Civil, prezentul contract constituie titlu executoriu în privința obligației Locatarului de restituire a Spațiului la încetarea prezentului Contract prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

11.1 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa Judecătorei Sectorului 5 București sau, în situația în care competența aparține unei instanțe superioare, părțile se vor adresa instanțelor din București.

XII. CLAUZE FINALE

12.1 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat în scris între părțile contractante, semnat de ambele părți, act adițional care va face parte integrantă din prezentul contract.

12.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința Părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui;

12.3 În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că Partea a renunțat la acest drept al său.

12.4 Clauzele prezentului contract se completează cu prevederile specifice locațiunii din Noul Cod Civil, art. 1777 - 1835.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, _____, în 4 exemplare originale.

LOCATOR,
TRANDAFIR AUREL

LOCATAR,
GRADINIȚA NR. 268
Director,

Administrator Financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA GORNEANU

