



## 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

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 106/22.08.2025 privind aprobarea Raportului final încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11

#### Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 91064/29.06.2026;
- Raportul comun de specialitate al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, înregistrat sub nr. 9050/29.06.2026, și al Direcției Economice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 91068/29.06.2026;
- Avizul Comisiei pentru buget, finanțe, taxe locale, fonduri europene și alte activități economice;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;
- Avizul Comisiei pentru educație, tineret și sport;

#### Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 106/22.08.2025 privind aprobarea Raportului final încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- Contractul înregistrat la S.C. Electromagnetica S.A. sub nr. 1148/29.08.2025 și la Școala Gimnazială Nr. 280 sub nr. 2790/29.08.2025;
- Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9039/29.06.2026;
- prevederile Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul H.C.G.M.B. nr. 151/2001, privind trecerea unităților de învățământ preuniversitar de stat în administrarea Consiliilor Locale ale Sectoarelor 1-6;

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

## **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 BUCUREȘTI** **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** – Se aprobă Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., conform anexei 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art. 2** – Se aprobă încheierea actului adițional al contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 înregistrat sub nr. 1148/29.08.2025 și 2790/29.08.2025, aprobat prin H.C.L. Sector 5 nr. 106/22.08.2025, pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, conform modelului din anexa 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art. 3** – Se mandatează directorul, administratorul de patrimoniu și administratorul financiar ai Școlii Gimnaziale Nr. 280 să semneze actul adițional menționat la art. 1 al prezentei hotărâri.

**Art. 4** – Celelalte prevederi ale H.C.L. Sector 5 nr. 106/22.08.2025 rămân neschimbate.

**Art. 5** – Primarul Sectorului 5, prin aparatul de specialitate, Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția Economică, Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 și directorul Școlii Gimnaziale Nr. 280 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALEXANDRU SEBASTIAN LAZAROV**



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

*Florin Mănuș*

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

Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., în vederea asigurării funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9039/29.06.2026, este anexat prezentului raport comun de specialitate și conține:

- nr. file raport: 7;
- nr. file anexe raport: 29.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALEXANDRU – SEBASTIAN LAZAROV**





**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](mailto:invatamant@sector5.ro)

*Nr. de înregistrare la DAUI S5: 9039/29.06.2026*

*Nr. de înregistrare la S.C. Electromagnetica S.A.: 784/29.06.2026*



**RAPORT FINAL**

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

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

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

1. domnul Iustinian Roșca, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
2. domnul Vasile-Dumitru Ionițoiu, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
3. domnul Robert-Constantin Savu, în calitate de Consilier Local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
4. domnul Mihai Boțoagă, Șef Serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
5. doamna Denisa-Georgiana Bălăeț, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
6. doamna Andreea Irina Deacu, consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
7. doamna Mariana Cristina Vlășceanu, consilier în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5;
8. doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 (în calitate de supleant).

Având în vedere:

- prevederile H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr.280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- prevederile H.C.L. Sector 5 nr. 106/22.08.2025 privind aprobarea Raportului final încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266- 268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- dispozițiile art. 1.2 din Contractul nr. 1148/2790/29.08.2025, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și Școala Gimnazială Nr. 280, în calitate de chiriaș, referitor la *Extinderea suprafeței închiriate*, respectiv:
  - a) *Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului),*
  - b) *Chiriașul va notifica în scris Proprietarul despre intenția de extindere a spațiului, menționând suprafața necesară și perioada estimată a închirierii. Toate acestea vor fi consemnate într-un act adițional la prezentul contract, în care se vor specifica noua suprafață închiriată, prețul și alte condiții relevante. Actul adițional va intra în vigoare numai în cazul aprobării acestuia de către Consiliul Local al Sectorului 5,*
- prevederile art. 19, alin. (17), lit. a) – d) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora *Procesul educațional se desfășoară în maximum două schimburi. Organizarea programului școlar are în vedere următoarele reguli:*
  - a) *cursurile pentru elevii din clasa pregătitoare și din clasele I și a II-a nu vor începe înainte de ora 8.00 și nu se vor termina mai târziu de ora 14.00;*
  - b) *în învățământul primar, ora de curs este de 45 de minute, cu o pauză de 15 minute după fiecare oră și o pauză de 20 de minute după cea de-a doua oră de curs;*
  - c) *în situațiile în care clasele din învățământul primar funcționează împreună cu alte clase din nivelurile superioare de învățământ, ora de curs este de 50 de minute, iar în ultimele 5 minute se organizează activități de tip recreativ;*
  - d) *pentru clasele din învățământul gimnazial, liceal și postliceal, ora de curs este de 50 de minute, cu o pauză de 10 minute după fiecare oră. După a treia oră de curs se poate stabili o pauză de 15-20 de minute,*
- necesitatea punerii în aplicare a dispozițiilor de mai sus de către Școala Gimnazială Nr. 280, una dintre unitățile de învățământ preuniversitar de stat care, din cauza suprapopulării, a implementat, pentru o perioadă determinată, soluția unor programe/orare școlare decalate,

- adresa S.C. Electromagnetica S.A. nr. 499/12.06.2026, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8347/15.06.2026
- invitația nr. 8722/22.06.2026, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată membrilor comisiei de negociere instituite prin H.C.L. S5 nr. 194/2024,
- invitația nr. 8723/22.06.2026, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată directorului Școlii Gimnaziale Nr.280;
- invitația nr. 8724/22.06.202, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.,

membrii comisiei de negociere instituite în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 s-au deplasat în data de 23.06.2026, ora 15.00, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din Calea Rahovei nr. 266-268, pentru a participa la o ședință de renegociere a prevederilor Contractului nr. 1148/2790/29.08.2025, în vederea asigurării condițiilor de funcționare a Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Discuțiile au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8788/23.06.2026, atașat prezentului Raport, în copie.

Prin răspunsul înregistrat sub nr. 8802/24.06.2026, S.C. Electromagnetica S.A. a transmis oferta comercială pentru extinderea spațiilor Școlii Gimnaziale Nr. 280, incluzând termenii contractuali privind asigurarea funcționării unității de învățământ în imobilul Corp 5, parter, propuși în urma întâlnirii din data de 23.06.2026 și agreeți de acționariatul societății.

Potrivit ofertei amintite mai sus, începând cu 01.09.2026, proprietarul, respectiv S.C. Electromagnetica S.A., ar putea transfera chiriașului cu care se află în relații contractuale, respectiv Școlii Gimnaziale Nr. 280, suplimentar, un drept de folosință asupra spațiului situat în Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București, corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01, având o suprafață de **535,1 mp**, pentru desfășurarea activității instructiv-educative.

Pentru spațiul închiriat, în suprafață totală de **1.766,20 mp**, chiriașul va plăti proprietarului, începând cu 01.09.2026, o chirie lunară de **15 euro/mp**, în timp ce taxa de servicii de **3,7 euro/mp** va fi menținută la nivelul contractului actual. Pentru spațiile situate la parter și la etajul I ale imobilului Corp 5, destinate Școlii Gimnaziale Nr.280, **chiria totală va ajunge la 26.493,00 euro/lună**, la care se adaugă T.V.A. În ceea ce privește terenul în suprafață de 380 mp, care a făcut obiectul negocierii purtate în 2025, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară neschimbată, de 1,5 euro/mp, adică 570 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.

În cazul extinderii colaborării dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280, pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor 2028 și 2030 de contract, proprietarul acordă chiriașului o scutire de la plata chiriei, în cuantum de 27.063,00 euro + T.V.A. pentru fiecare dintre cele 2 luni.

În acest context, suma totală a costurilor corespunzătoare chiriei și serviciilor pentru spațiul închiriat va fi de **33.597,94 euro/lună**, la care se adaugă T.V.A., plus costul utilităților aferente, potrivit art. 3.2 din Contract, conform consumurilor înregistrate de contoarele de utilități.

Proprietarul își va asuma executarea tuturor **lucrărilor de amenajare** necesare aducerii spațiului din Corp 5, parter, camera 01, la standardele funcționale ale etajului 1 al imobilului, utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280 încă din septembrie 2022. Potrivit informării proprietarului, valoarea totală estimată a lucrărilor de amenajare a parterului va fi eșalonată pe parcursul a 48 de luni, pe durata rămasă a contractului de bază, respectiv în perioada septembrie 2026 – august 2030. În egală măsură, se acordă suplimentar drept de folosință gratuită asupra a 2 (două) locuri de parcare, în incinta Electromagnetica Business Park.

Termenul estimat pentru finalizarea lucrărilor de amenajare a spațiului suplimentar, destinat procesului de învățământ, este 01.09.2026, cel târziu.

Lucrările de amenajare ce vor fi executate de proprietar în beneficiul Școlii Gimnaziale Nr. 280 vizează:

- compartimentare și structură interioară: realizarea a 6 (șase) săli de curs distincte prin executarea pereților despărțitori din plăci gips-carton cu rezistență la foc adecvată normativelor în vigoare (REI 60/9), inclusiv structura metalică portantă, cu înălțimea corespunzătoare destinației școlare;
- pardoseli: înlocuirea completă a pardoselilor existente, inclusiv realizarea șapei autonivelante și montajul de covor PVC pentru trafic intens, de tip educațional (Tarkett sau echivalent), cu plintă perimetrală, în toate încăperile destinate sălilor de curs și spațiilor auxiliare;
- plafoane: montajul plafonului casetat tip gips-carton (60x60 cm), cu grilă metalică aparentă, corespunzător normativelor de izolare fonică și termică pentru spații școlare, inclusiv integrarea corpurilor de iluminat;
- pereți și finisaje interioare: finisarea completă a pereților (glet, plasă armare, vopsitorie lavabilă în culori adecvate spațiilor de învățământ), tapet PVC rezistent la umiditate în zonele grupurilor sanitare, glafuri interioare la ferestre;
- tâmplărie interioară: montajul ușilor interioare și al compartimentărilor, inclusiv uși cu rezistență la foc, acolo unde normativele P.S.I. o impun, uși HPL pentru grupurile sanitare și uși metalice EI pentru căile de evacuare;
- instalații sanitare: executarea grupurilor sanitare complete (lavoare, vase WC, robineti, oglinzi, accesorii) destinate elevilor, inclusiv racorduri la rețeaua de apă rece/caldă și canalizare, conform normativelor pentru unități de învățământ;
- instalații termice și climatizare: instalarea unităților de aer condiționat tip split în fiecare sală de curs și în spațiile auxiliare, racordarea la rețeaua de încălzire existentă prin radiatoare echipate cu robineti termostatați, inclusiv conductele de distribuție necesare;
- instalații electrice curenți tari: realizarea instalației electrice complete (tablou electric, circuite de iluminat și prize, corpuri de iluminat LED tip panou 60x60cm, corpuri de iluminat de siguranță/evacuare, prize duble SCHUKO), conform proiectului electric avizat și normativelor NP I7;
- detecție și alarmare la incendiu: extinderea/adaptarea sistemului de detecție și alarmare la incendiu existent (detectori de fum adresabili, butoane manuale de alarmare, sirene,

semnalizatoare optice), cu integrarea în centrala existentă sau instalarea unui modul adresabil suplimentar, conform normativelor P.S.I. și avizului I.S.U.

- sisteme de voce-date și rețea IT: infrastructura de cablaj structurat (cablu FTP Cat.6), prize de rețea RJ45 în fiecare sală de curs, puncte de acces WiFi, montaj switch și echipamente pasive necesare conectării la rețeaua școlii și extinderea sistemului de supraveghere CCTV, inclusiv în spațiile imobilului Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- proiectare și autorizare: elaborarea documentației tehnice necesare (proiect tehnic, releveu, memorii pe specialități), obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (inclusiv aviz I.S.U., aviz sanitar, autorizație de construire, dacă este cazul), precum și cartea tehnică a construcției, la finalizare.

Lucrările de recompartimentare și amenajare vor fi executate pe baza unui proiect tehnic avizat de Proprietar, cu constructori selectați de Electromagnetica S.A., vor fi recepționate în prezența reprezentanților Școlii Gimnaziale Nr. 280 și vor fi consemnate într-un Proces-verbal de predare-primire semnat de ambele părți.

În cazul în care Consiliul Local al Sectorului 5 va aproba condițiile de mai sus, prevederile detaliate anterior vor face obiectul unui Act adițional al Contractului nr. 1148/29.08.2025, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280.

Având în vedere valoarea investiției și durata eșalonării costurilor acesteia, S.C. Electromagnetica S.A. propune ca, prin Actul adițional, să se renunțe la posibilitatea de denunțare a Contractului de către ambele Părți înainte de termenul de încetare stabilit, respectiv înainte de 31.08.2030.

Prin adresa înregistrată sub nr. 8868/24.06.2026, Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 a transmis Școlii Gimnaziale Nr. 280, spre analiză, oferta elaborată de S.C. Electromagnetica S.A. În data de 5.06.2026, unitatea a formulat răspunsul din care reiese că *activitatea didactică aferentă anului școlar 2026 – 2027 poate fi organizată în două schimburi, conform reglementărilor legale, cu condiția punerii la dispoziție a celor 6 săli de clasă ce urmează să fie date în folosință în condițiile detaliate în prezentul raport.*

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

- conform modelului actului adițional al contractului ce va fi încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280, **începând cu 01.09.2026**, activele corporale fixe care fac obiectul închirierii sunt reprezentate de:
  - a) imobilul Corp 5, etaj 1 și casa scării de acces, axele A-D, stâlpii 0-11 – în suprafață de 1.231,10 m<sup>2</sup>;
  - b) teren în suprafață de 380 m<sup>2</sup>;
  - c) imobilul Corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01 – în suprafață de **535,10 m<sup>2</sup>**;
- **chiria lunară pentru construcțiile în suprafață totală de 1.766,20 m<sup>2</sup> va fi 15 euro/mp/lună, respectiv 26.493 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;**
- **chiria lunară pentru terenul în suprafață totală de 380 m<sup>2</sup> rămâne 1,5 euro/mp/lună, respectiv 570,00 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;**

- **taxa de servicii și întreținere a spațiilor** (aplicată exclusiv construcțiilor constând din parterul și etalul Corpului 5) rămâne **3,70 euro/mp/lună, însumând 6.534,94 euro/lună, la care se adaugă T.V.A.;**
- suma totală a costurilor pentru spațiul închiriat este de **33.597,94 euro/lună**, la care se adaugă T.V.A., plus costul utilităților aferente;
- **contravaloarea utilităților** aferente spațiilor închiriate, respectiv energie electrică, energie termică, apă și canalizare, constituie cheltuieli suplimentare, ce se vor achita de chiriaș în baza facturii emise de proprietar, **conform consumurilor înregistrate de contoare individuale** și la prețurile stabilite de furnizorii respectivelor servicii, așa cum s-a stabilit prin contractul nr. 1148/2790/29.08.2025;
- **pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor de contract 2028 și 2030**, proprietarul va acorda chiriașului o **scutire de la plata chiriei în cuantum de 27.063 euro** (respectiv un total de 54.126 euro), **la care se adaugă T.V.A.;**
- lucrările de amenajare ce vor fi executate de proprietar în beneficiul Școlii Gimnaziale Nr. 280, menționate în prezentul raport, vor fi detaliate inclusiv în anexa modelului Actului adițional al contractului nr. 1148/2790/29.08.2025. Acesta va fi supus de asemenea dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 5;
- prin Actul adițional al contractului nr. 1148/2790/29.08.2025, **se va renunța la posibilitatea de denunțare a Contractului de către ambele Părți înainte de termenul de încetare stabilit, respectiv înainte de 31.08.2030**, dată fiind valoarea investiției și durata eșalonării costurilor acesteia pe parcursul a 48 de luni;
- **cu titlu gratuit, Școala Gimnazială Nr. 280 va beneficia de 7 (șapte) locuri de parcare**, cu 2 (două) mai multe față de cele prevăzute prin contractul nr. 1148/2790/29.08.2025, care să faciliteze accesul părinților/personalului de învățământ în incinta parcului comercial în care sunt situate spațiile închiriate.

Anexele prezentului raport sunt:


- adresa S.C. Electromagnetica S.A. nr. 499/12.06.2026, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8347/15.06.2026;
- invitația nr. 8722/22.06.2026, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată membrilor comisiei de negociere instituite prin H.C.L. S5 nr. 194/2024;
- invitația nr. 8723/22.06.2026, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată directorului Școlii Gimnaziale Nr.280;
- invitația nr. 8724/22.06.202, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.;
- Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8788/23.06.2026;
- oferta comercială comunicată de S.C. Electromagnetica S.A., înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8802/24.06.2026;


- adresa înregistrată sub nr. 8868/24.06.2026, prin intermediul căreia Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 a transmis Școlii Gimnaziale Nr. 280, spre analiză, oferta elaborată de S.C. Electromagnetica S.A.;
- răspunsul Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8907/25.06.2026.

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

Drept care am încheiat prezentul raport, conținând 7 file și anexele menționate mai sus, conținând 29 de file, în cinci exemplare, dintre care unu la secretariatul comisiei, trei la Serviciul Evidență Acte Administrative, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5, și unu la S.C. Electromagnetica S.A., astăzi, 29.06.2026.


**S.C. Electromagnetica S.A.:**


domnul Mihai Odoviciuc – 

domnul Ovidiu Rinea – 


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

domnul Vasile-Dumitru Ionițoiu – 

domnul Robert-Constantin Savu – 

domnul Mihai Boțoagă – 

doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – 

doamna Andreea Irina Gheorghe (Deacu) – 

DEPARTAMENT DEZVOLTARE ȘI EXPLOATARE PROPRIETĂȚI  
 Calea Rahovei 268-268 Sector 5 București 050912  
 Telefon: 021 404 21 50  
 www.electromagnetica.ro administrativ@electromagnetica.ro

București, 12 Iunie 2026

Catre:

**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5**  
 Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, Municipiul București  
 In atenția: Dnei Director Executiv Andreea Catalina OPREA  
 Ref.: Adresa nr. 11.875 / 04.09.2025



**RASPUNS LA SOLICITAREA PRIVIND IDENTIFICAREA UNUI SPATIU PENTRU  
 SCOALA GIMNAZIALA NR. 280 – CORP 5, PARTER, CAMERA 01**

Ref.: Contract de Inchiriere nr. 1148 / 29.08.2025 și Act Adțional nr. 1

Stimata Doamna Director,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la ELECTROMAGNETICA S.A. sub nr. 11.875 / 04.09.2025, prin care Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 solicită identificarea unui spațiu adecvat pentru susținerea procesului de învățământ al unei părți din formațiunile de studiu ale Școlii Gimnaziale Nr. 280, avem plăcerea de a vă comunica următoarele:

**I. SPATIUL DISPONIBIL – IDENTIFICAT ȘI PROPUȘ**

În urma analizei patrimoniului imobiliar disponibil, ELECTROMAGNETICA S.A. a identificat un spațiu care corespunde în totalitate solicitării formulate, după cum urmează:

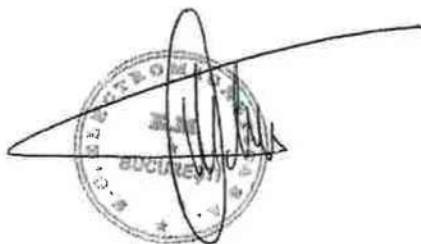
Localizare	Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București
Corp / Nivel	Corp 5, Parter, Camera 01
Axe structurale	Axele A-D, Stalpii 1-6
Suprafața închiriată	<b>535,10 mp</b>
Destinație	Sali de curs (6 încăperi după compartimentare), grupuri sanitare elevi, spații auxiliare
Proximitate Corp 5 / Corp școală existent	Corp 5, Parter – direct adiacent spațiului existent (Corp 5, Etaj 1 – 1.231,10 mp)
Data disponibilității	<b>01.09.2026 (după finalizarea lucrărilor de amenajare)</b>

Spațiul identificat se află în imediată proximitate a spațiului deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280, respectiv direct adiacent spațiului existent, la parterul corpului 5, elevii putând utiliza aceleași cale de acces ca și spațiile de clasă deja existente. Spațiul menționat poate fi amenajat pentru a deveni funcțional ca unitate de învățământ, în conformitate cu cerințele specificate în adresa dumneavoastră și poate fi dat în folosință la data începerii anului școlar 2026-2027.

Cu deosebită considerație,

**ELECTROMAGNETICA S.A.**  
 Director General – Mihai ODOVICIUC

Departament Administrare & Exploatare Proprietati  
 Ovidiu RINEA







REGISTRATURA  
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT  
SECTOR 5  
Intrare/iesire Nr. 8722  
ZIUA 22  
LUNA 06  
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](mailto:invatamant@sector5.ro)

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

În atenția: **Domnului Iustinian Roșca** – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,  
**Domnului Vasile-Dumitru Ionițoiu** – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,  
**Domnului Robert-Constantin Savu** – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,  
**Domnului Mihai Boțoagă** – Șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,  
**Doamnei Denisa-Georgiana Bălăeț** – inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,  
**Doamnei Andreea Irina Gheorghe (Deacu)** – consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,  
**Doamnei Mariana Cristina Vlășceanu** – inspector în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

Ținând seama de:

- prevederile Hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 și 106/22.08.2025,
- dată fiind calitatea dumneavoastră de persoană desemnată în cadrul comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11,
- dispozițiile art. 1.2 din Contractul nr. 1148/2790/29.08.2025, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și Școala Gimnazială Nr. 280, în calitate de chiriaș, referitor la *Extinderea suprafeței închiriate*, respectiv:
  - a) *Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale*

(sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului).

b) Chiriașul va notifica în scris Proprietarul despre intenția de extindere a spațiului, menționând suprafața necesară și perioada estimată a închirierii. Toate acestea vor fi consemnate într-un act adițional la prezentul contract, în care se vor specifica noua suprafață închiriată, prețul și alte condiții relevante. Actul adițional va intra în vigoare numai în cazul aprobării acestuia de către Consiliul Local al Sectorului 5.

- adresa S.C. Electromagnetica S.A. nr. 499/12.06.2026, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8347/15.06.2026,

prin prezenta, vă adresăm rugămintea de a participa la o ședință de lucru care va avea loc **marți, 23.06.2026**, de la ora **15.00**.

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

Cu considerație,

*Director Executiv,  
Andreea Cătălina OPREA*



*Șef Serviciu,  
Mihai Borogă*

*Întocmit,  
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș*

R: 1 ex., 22.06.2026



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](mailto: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. 8423  
ZIUA 22 LUNA 06 2026

Către:

*Școala Gimnazială Nr. 280*

*În atenția Doamnei Director Violeta Elena Filip*

Prin prezenta, vă invităm să participați **marți, 23.06.2026**, de la ora **15.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A.

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

Cu considerație,

*Director Executiv,  
Andreea Cătălina OPREA*

*Șef Serviciu,  
Mihai Boțoagă*



Întocmit,

*Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș*

R: 1 ex., 22.06.2026



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](mailto: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. ..... 8424 .....  
ZIUA ..... 22 ..... LUNA ..... 06 ..... 2026

Către:

**S.C. Electromagnetica S.A.**

**În atenția Domnului Mihai ODOVICIUC – Director General**

Spre știința Domnului Ovidiu RINEA – Departament Administrare & Exploatare Proprietăți

Prin prezenta, vă invităm să participați **marți, 23.06.2026**, de la ora **15.00**, la o ședință de lucru a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A.

Cu considerație,

*Director Executiv,*  
**Andreea Cătălina OPREA**

*Șef Serviciu,*  
**Mihai Botoagă**



Întocmit,  
Insp. **Denisa-Georgiana Bălăeș**

R: 1 ex., 22.06.2026

**invatamant@sector5.ro**

---

**From:** invatamant@sector5.ro  
**Sent:** luni, 22 iunie 2026 16:40  
**To:**  
**Subject:** ref. Școala Gimnazială Nr. 280  
**Attachments:** invitație.pdf; Contract 280 din 2025.pdf; răspuns.pdf

Bună ziua!

Vă transmitem atașat adresa nr. 8722/22.06.2026, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

*Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5*

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

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

*Adresă de e-mail: [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)*

*Telefon: 021.314.43.18, int. 1037, 1038, 1109*

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

**invatamant@sector5.ro**

---

**From:** invatamant@sector5.ro  
**Sent:** luni, 22 iunie 2026 16:41  
**To:** 'scoala\_280@yahoo.com'  
**Subject:** invitație  
**Attachments:** 280.pdf

Bună ziua!

Vă transmitem atașat adresa nr. 8723/22.06.2026, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

*Dirrecția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5  
Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene  
Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, birourile C3.E1.15, C3.E1.16 și C3.E1.21, Sector 5, București  
Adresă de e-mail: [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)  
Telefon: 021.314.43.18, int. 1037, 1038, 1109*

Acest e-mail este adresat exclusiv destinatarului/destinatariilor mentionat/mentionati si poate contine informatii privilegiate, confidentiale si/sau care nu pot fi divulgate conform legilor aplicabile. Orice utilizare neautorizata, diseminarea sau copierea acestor informatii este strict interzisa. Daca ati primit acest e-mail din greseala sau nu sunteti adevaratul destinatar, va rugam sa notificati imediat expeditorul si sa distrugeti orice copie a e-mail-ului.

**invatamant@sector5.ro**

---

**From:** invatamant@sector5.ro  
**Sent:** luni, 22 iunie 2026 16:42  
**To:** 'ovidiu.rinea@electromagnetica.ro'  
**Subject:** ref. Școala Gimnazială Nr. 280  
**Attachments:** SC Electro.pdf

Bună ziua!

Vă transmitem atașat adresa nr. 8724/22.06.2026, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

***Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5***  
***Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene***  
*Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, birourile C3.E1.15, C3.E1.16 și C3.E1.21, Sector 5, București*  
*Adresă de e-mail: [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)*  
*Telefon: 021.314.43.18, int. 1037, 1038, 1109*

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



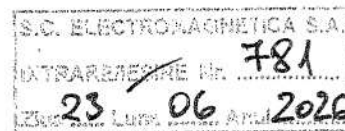
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5  
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A  
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, Sector 5, Mun. București  
Tel.: 021.314.43.18, int. 1037, 1038, 1109

CIF: 50623501  
E-mail: [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)

Nr. de înregistrare la DAUI Sector 5: 8788/23.06.2026



**Proces-verbal nr. 1**

**Încheiat în data în data de 23 iunie 2026, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada  
Calea Rahovei, nr. 266-268, Sector 5, București**

Având în vedere:

- prevederile H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr.280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- prevederile H.C.L. Sector 5 nr. 106/22.08.2025 privind aprobarea Raportului final încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266- 268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
- dispozițiile art. 1.2 din Contractul nr. 1148/2790/29.08.2025, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și Școala Gimnazială Nr. 280, în calitate de chiriaș, referitor la *Extinderea suprafeței închiriate*, respectiv:
  - a) *Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului),*
  - b) *Chiriașul va notifica în scris Proprietarul despre intenția de extindere a spațiului, menționând suprafața necesară și perioada estimată a închirierii. Toate acestea vor fi consemnate într-un act adițional la prezentul contract, în care se vor specifica noua suprafață închiriată, prețul și alte condiții relevante. Actul adițional va intra în vigoare numai în cazul aprobării acestuia de către Consiliului Local al Sectorului 5,*
- prevederile art. 19, alin. (17), lit. a) – d) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora *Procesul educațional se desfășoară în maximum două schimburi. Organizarea programului școlar are în vedere următoarele reguli:*

a) cursurile pentru elevii din clasa pregătitoare și din clasele I și a II-a nu vor începe înainte de ora 8.00 și nu se vor termina mai târziu de ora 14.00;

b) în învățământul primar, ora de curs este de 45 de minute, cu o pauză de 15 minute după fiecare oră și o pauză de 20 de minute după cea de-a doua oră de curs;

c) în situațiile în care clasele din învățământul primar funcționează împreună cu alte clase din nivelurile superioare de învățământ, ora de curs este de 50 de minute, iar în ultimele 5 minute se organizează activități de tip recreativ;

d) pentru clasele din învățământul gimnazial, liceal și postliceal, ora de curs este de 50 de minute, cu o pauză de 10 minute după fiecare oră. După a treia oră de curs se poate stabili o pauză de 15-20 de minute,

- necesitatea punerii în aplicare a dispozițiilor de mai sus de către Școala Gimnazială Nr. 280, una dintre unitățile de învățământ preuniversitar de stat care, din cauza suprapopulării, a implementat, pentru o perioadă determinată, soluția unor programe/orare școlare decalate,
- adresa S.C. Electromagnetica S.A. nr. 499/12.06.2026, înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8347/15.06.2026
- invitația nr. 8722/22.06.2026, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată membrilor comisiei de negociere instituite prin H.C.L. S5 nr. 194/2024,
- invitația nr. 8723/22.06.2026, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată directorului Școlii Gimnaziale Nr.280;
- invitația nr. 8724/22.06.202, emisă de Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, adresată reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A.,

membrii comisiei de negociere instituite în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 s-au deplasat astăzi, 23.06.2026, ora 15.00, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din Calea Rahovei nr. 266-268, pentru a participa la o ședință de renegociere a prevederilor Contractului nr. 1148/2790/29.08.2025, în vederea asigurării condițiilor de funcționare a Școlii Gimnaziale Nr. 280.

La ședință au fost invitați să participe:

- din partea **Consiliului Local al Sectorului 5:**
  - o domnul Iustinian Roșca – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
  - o domnul Vasile-Dumitru Ionițoiu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
  - o domnul Robert-Constantin Savu – Consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 5,
  - o domnul Mihai Boțoagă – șef serviciu în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
  - o doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
  - o doamna Andreea Irina Gheorghe (Deacu) – consilier juridic în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5,
  - o doamna Mariana Cristina Vlășceanu – inspector de specialitate în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.
- din partea **S.C. Electromagnetica S.A.:**
  - o domnul Mihai Odoviciuc – director general al societății;
  - o domnul Ovidiu Rinea – din cadrul Departamentului Administrare & Exploatare Proprietăți;

- din partea **Școlii Gimnaziale Nr. 280:**

- o doamna Violeta Elena Filip – director.

Se consemnează faptul că doi membri ai comisiei de negociere, respectiv domnul Iustinian Roșca și doamna Mariana Cristina Vlășceanu, nu sunt prezenți la reuniune.

Secretariatul comisiei este asigurat de doamna Oana Florea, inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5.

Doamna Bălăeț prezintă prevederile H.C.L. S5 nr. 194/19.12.2024 și pe cele ale contractului nr. 1148/2790/29.08.2025, în considerarea cărora a fost convocată ședința de lucru, precum și scopul întâlnirii. În acest sens, doamna Bălăeț expune situația actuală a unității de învățământ, evidențiind deficitul major de spațiu cu care se confruntă Școala Gimnazială Nr. 280 în organizarea cursurilor. Totodată, prezintă membrilor comisiei solicitarea Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, trimisă în septembrie 2025 către S.C. Electromagnetica S.A., precum și răspunsul oficial formulat de operatorul economic în cauză, potrivit căruia au fost identificate spațiile disponibile pentru extinderea unității de învățământ în aceeași locație, respectiv parterul Corpului 5, axele A-D, stâlpii 1-6, camera 01. Se invocă în mod expres clauza contractuală care prevede că, în cazul în care se constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, proprietarul are obligația de a pune la dispoziție spații suplimentare în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului.

Domnul Rinea subliniază că, pentru a pune la dispoziția școlii acest spațiu nou, demersul trebuie realizat cât mai urgent posibil, pentru a putea fi respectate termenele asumate, respectiv astfel încât unitatea să preia parterul Corpului 5 începând cu 01.09.2026. Se evidențiază faptul că suprafața totală închiriată urmează să se mărească de la **1.231 mp la 1.766 mp**, fiind necesară negocierea condițiilor comerciale și juridice aplicabile de la 01.09.2026. Astfel, la parterul imobilului pot fi amenajate 6 noi săli pentru desfășurarea activității instructiv-educative, precum și spații conexe, în suprafață totală de 535,1 mp.

Membrii comisiei fac referire la tariful actual de închiriere a etajului 1 al Corpului 5, care este **11 Euro/mp fără T.V.A.** pentru construcții, la care se adaugă taxa de servicii și întreținere spații, și întreabă dacă s-a efectuat o evaluare a costurilor de amenajare a spațiului preconizat a fi pus la dispoziția școlii începând cu septembrie 2026. Cu acest prilej, se prezintă și soluția juridică considerată cea mai potrivită pentru reglementarea relațiilor dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280, în cazul acceptării noilor condiții de funcționare. Membrii comisiei de negociere apreciază oportunitatea încheierii unui act adițional al Contractului nr. 1148/2790/29.08.2025.

Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. arată că propunerea lor constă în ajustarea prețului pe metru pătrat al chiriei, restul clauzelor rămânând neschimbate. Aceștia precizează că au parcurs deja discuții cu proiectantul și cu actualul chiriaș pentru eliberarea spațiului și prezintă pe scurt lucrările de amenajare avute în vedere, conform normativelor din învățământ, respectiv:

- compartimentări interioare ușoare pentru realizarea a 6 săli de clasă noi;

- înlocuirea completă a pardoselilor cu șapă autonivelantă și covor PVC de trafic intens cu plintă perimetrală, tavane casetate cu izolare fonică, vopsitorie lavabilă adecvată și tapet PVC în zonele sanitare;
- montarea de uși interioare (uși la grupuri sanitare și uși metalice pe căile de evacuare);
- instalații sanitare complete racordate la rețeaua de apă și canalizare;
- instalații termice și de climatizare (unități split de aer condiționat în fiecare sală de curs și radiatoare cu robineți);
- instalație electrică completă (iluminat LED încadrat, iluminat de siguranță, prize duble) și infrastructură de cablaj structurat pentru rețea IT și Wi-Fi;
- extinderea sistemului de detecție și alarmare la incendiu prin integrarea în centrala existentă, precum și elaborarea întregii documentații tehnice în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

La întrebările comisiei privind structura de rezistență, se menționează că imobilul a fost evaluat deja prin două expertize tehnice independente (una la prima amenajare și una ulterior), spațiul fiind complet sigur pentru traficul de elevi, având aceeași înălțime a tavanelor ca spațiile actuale și asigurând două căi de evacuare în caz de urgență.

Doamna Filip este întrebată dacă soluția suplimentării spațiului școlar în condițiile detaliate mai sus permite funcționarea unității în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Doamna directoare prezintă situația reconfigurării claselor, semnalând un impas logistic în schimbul doi la sediul din strada Sergent Gheorghe Donici, unde funcționează 20 de clase de gimnaziu în doar 19 săli de clasă. În noul context, se menționează că cele 6 săli propuse sunt suficiente și vor permite aducerea unei clase de gimnaziu în sediul S.C. Electromagnetica S.A. Deficitul de spațiu va fi rezolvat, chiar dacă organizarea orarului și deplasarea profesorilor între cele două sedii vor reprezenta o provocare.

Doamna Filip ridică problema obligativității legale a existenței sistemului de supraveghere video și solicită dotarea tuturor spațiilor în care funcționează sau va funcționa școala cu echipamente de monitorizare. Domnul Rinea își exprimă acordul cu privire la această solicitare, menționând că proiectul va include extinderea sistemului de supraveghere CCTV atât pentru cele 10 săli existente, cât și pentru cele 6 săli noi.

Membrii comisiei solicită reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. să prezinte o ofertă financiară fermă, care să reflecte noile condiții de funcționare a Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. propun o chirie de **15 euro/mp**, plus taxa de servicii de **3,7 euro/mp** (menținută la nivelul contractului actual), explicând că noua valoare acoperă și disipează uniform, începând cu 01.09.2026, costul investiției în reamenajare, pentru cele 48 de luni rămase din contractul actual.

Membrii comisiei desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 clarifică faptul că dotările și mobilierul nu fac obiectul acestei negocieri, școala fiind complet echipată în cadrul unui contract finanțat de Uniunea Europeană, prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

În ceea ce privește calendarul de execuție a proiectului de extindere a Școlii Gimnaziale Nr. 280, reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A estimează că acesta poate fi finalizat în aproximativ două luni.

Membrii prezenți ai comisiei arată că vor susține proiectul și evidențiază necesitatea convocării unei ședințe extraordinare a Consiliului Local în cursul acestei luni (până la 30 iunie 2026), astfel încât adoptarea unei Hotărâri a Consiliului Local să reprezinte angajamentul ferm ce permite proprietarului începerea imediată a amenajării spațiului pentru a configura cele 6 săli de clasă, în conformitate cu normele legale în vigoare.

La finalul întrevederii, s-a stabilit ca, în cursul zilei de astăzi sau cel târziu mâine, reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. să transmită Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 oferta comercială detaliată, precum și un draft al actului adițional, pentru a fi analizate de membrii comisiei de negociere și de Școala Gimnazială Nr. 280.

Membrii prezenți ai comisiei de negociere au convenit ca toate aspectele tehnice, comerciale, precum și solicitările cu privire la sistemul de supraveghere video, agreate în cadrul ședinței, să fie integrate în raportul final ce va fi supus aprobării Consiliului Local Sector 5.

Drept care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., în data de 23.06.2026.

**S.C. Electromagnetica S.A.:**

domnul Mihai Odoviciuc



domnul Ovidiu Rinea –



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

domnul Vasile-Dumitru Ionițoiu –



domnul Robert-Constantin Savu –



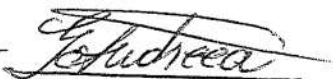
domnul Mihai Boțoagă –



doamna Denisa-Georgiana Bălăeș –

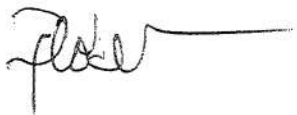


doamna Andreea Irina Gheorghe (Deacu) –



Întocmit,

Oana Florea – inspector superior în cadrul Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5



București, 24 Iunie 2026

Către:

**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5**

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

În atenția: Dnei Director Executiv Andreea Cătălina OPREA

Ref.: Adresa nr. 8724 / 22.06.2026

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.  
INTRARE/IEȘIRE Nr. 581  
ZIUA 24 LUNA 06 ANUL 2026

## OFERTĂ COMERCIALĂ PENTRU EXTINDEREA SPAȚIILOR ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 280 – CORP 5, PARTER, ÎN INCINTA ELECTROMAGNETICĂ SA

Ref.: Contract de Inchiriere nr. 1148 / 29.08.2025 și Act Adițional nr. 1 în urma ședinței de lucru din data de 23.06.2026 a comisiei constituite conform HCL 194/19.12.2024

Stimată Doamnă Director,

În conformitate cu Art. 1.2 al Contractului de Inchiriere nr. 1148 / 29.08.2025 prin care „Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanții ai Proprietarului), iar ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la ELECTROMAGNETICA S.A. sub nr. 11.875 / 04.09.2025, prin care Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 solicita identificarea unui spațiu adecvat pentru susținerea procesului de învățământ al unei parti din formațiunile de studiu ale Școlii Gimnaziale Nr. 280, am transmis prin Adresa nr. 499/12.06.2026 faptul ca în urma analizei patrimoniului imobiliar disponibil, ELECTROMAGNETICA S.A. în calitate de Proprietar, a identificat un spațiu care corespunde în totalitate solicitării formulate, după cum urmează:

### I. SPAȚIUL DISPONIBIL – IDENTIFICAT ȘI PROPUȘ

Localizare	Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București
Corp / Nivel	Corp 5, Parter, Camera 01
Axe structurale	Axele A-D, Stâlpii 1-6
Suprafata inchiriata	535,10 mp
Destinație	Săli de curs (6 încăperi după compartimentare), grupuri sanitare elevi, spații auxiliare
Proximitate Corp 5 / Corp scoala existent	Corp 5, Parter – direct adiacent spațiului existent (Corp 5, Etaj 1 – 1.231,10 mp)
Data disponibilitatii	01.09.2026 (după finalizarea lucrărilor de amenajare)

Spațiul identificat se află în imediată proximitate a spațiului deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280, respectiv direct adiacent spațiului existent, la parterul corpului 5, elevii putând utiliza aceeași cale de acces ca și spațiile de clasă deja existente. Spațiul menționat poate fi amenajat pentru a deveni funcțional ca unitate de învățământ, în conformitate cu cerințele specificate în adresa dumneavoastră și poate fi dat în folosință la data începerii anului școlar 2026-2027.

În urma ședinței de lucru din data de 23.06.2026 a comisiei constituite conform HCL 194/19.12.2024, având mandatul asigurării funcționării Școlii Nr. 280 în incinta imobilului din Calea Rahovei 266-268, Corp 5 și conform discuțiilor purtate între reprezentanții Proprietarului și ai comisiei pe durata ședinței, s-a confirmat faptul că spațiul suplimentar identificat și propus, în suprafață de 535,10m<sup>2</sup> din Corp 5, parter, disponibil de la 1 Septembrie 2026, întrunește condițiile și este soluția care facilitează instituției desfășurarea activității în două schimburi și aduce conformarea cu legea Învățământului Preuniversitar nr. 198/2023.

Având în vedere cele detaliate mai sus, vă transmitem în continuare condițiile comerciale pentru închirierea spațiului suplimentar necesar extinderii Școlii Gimnaziale nr. 280 în incinta corpului 5, parter.

## II. CONDIȚIILE COMERCIALE ALE ÎNCHIRIERII SPAȚIULUI SUPPLEMENTAR

Închirierea spațiului suplimentar se va realiza prin Act Adițional la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025, în condiții comerciale similare cu cele ale contractului în vigoare în prezent. Principalele elemente comerciale sunt următoarele:

Element comercial	Valoare / Condiții
Suprafață totală închinată	1.766,20 mp (1.231,10 mp etaj 1 + 535,10 mp parter)
Chirie lunară spațiu (corp 5, parter + et. 1)	15 Euro/mp => 26.493,00 Euro/luna + TVA
Chirie lunară totală (spațiu + teren 380mp)	26.493,00 Euro/luna + 570 Euro/luna (teren) = 27.063,00 Euro/luna + TVA
Taxă de servicii și întreținere	3,7 Euro/mp/luna => 6.534,94 Euro/luna + TVA
<b>Cost lunar total (chirie + servicii)</b>	<b>33.597,94 Euro/luna + TVA la care se adauga utilitati</b>
Locuri de parcare gratuite	7 (sapte) locuri de parcare – drept de folosinta gratuita
Scutire de chirie (bonus contractual)	Câte 1 lună de scutire în Ianuarie 2028 și Ianuarie 2030 (27.063,00 Euro + TVA / eveniment)
Data intrării în vigoare	la data semnării
Termen plată factură chirie	10 (zece) zile calendaristice de la data emiterii

Toate celelalte clauze și condiții ale Contractului de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025 rămân aplicabile fără modificări. Având în vedere valoarea investiției Prooprietarului, se va renunța la posibilitatea de denunțare a Contractului de către Chirias, înainte de termenul de încetare stabilit, respectiv înainte de data de 31.08.2030.

## III. AMENAJĂRILE NECESARE – OBLIGAȚIA PROPRIETARULUI

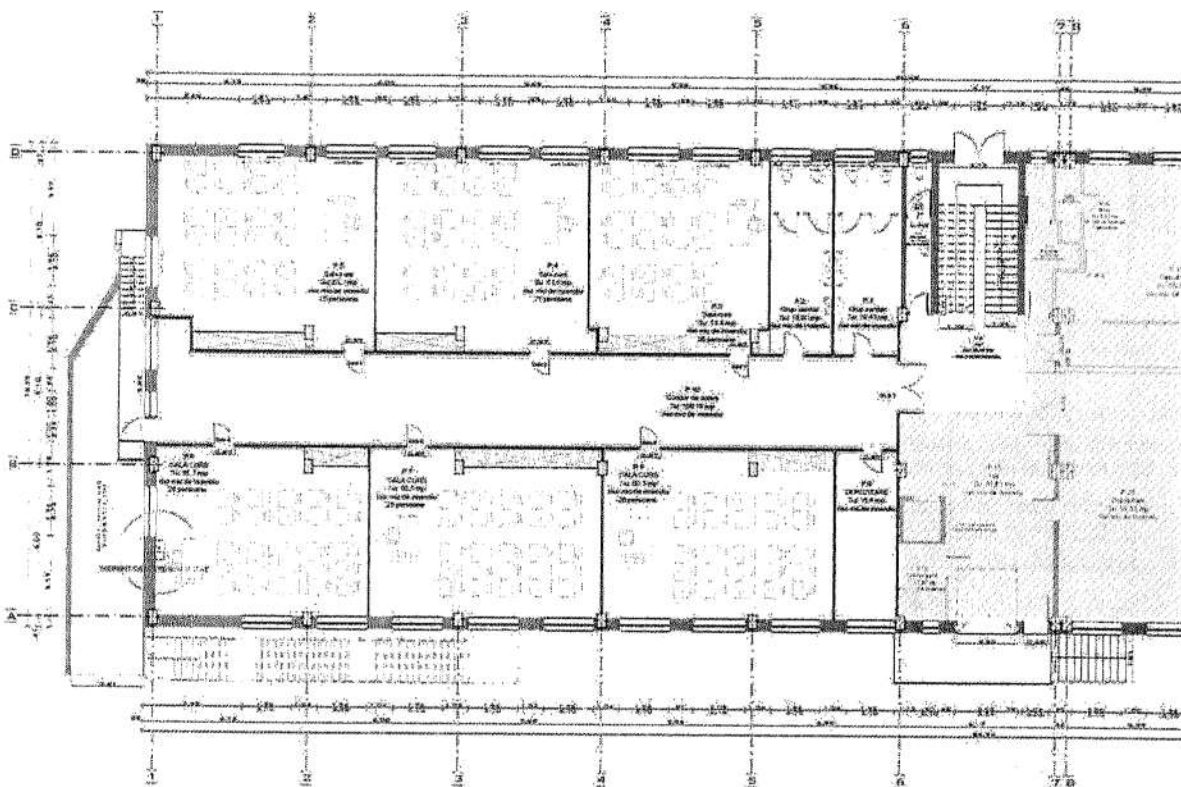
ELECTROMAGNETICA S.A., în calitate de Proprietar, își asumă executarea lucrărilor de amenajare necesare aducerii spațiului din Corp 5, Parter, la standardele funcționale ale spațiului școlar deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280.

## IV. LUCRĂRILE DE AMENAJARE CE VOR FI EXECUTATE DE PROPRIETAR

În vederea aducerii spațiului din Corp 5, Parter, la standardele funcționale corespunzătoare desfășurării activității de învățământ în condiții optime, ELECTROMAGNETICA S.A. va reloca chiriașul prezent în spațiul propus extinderii Școlii Gimnaziale nr. 280 și va executa următoarele categorii principale de lucrări, atașăm prezentei și planul de compartimentare pentru spațiul suplimentar menționat:

- **1. Compartimentare și structură interioară:** Realizarea a 6 (șase) săli de curs distincte prin executarea pereților despărțitori din plăci gips-carton cu rezistență la foc adecvată normativelor în vigoare (REI 60/9), inclusiv structura metalică portantă, cu înălțimea corespunzătoare destinației școlare.
- **2. Pardoseli:** Înlocuirea completă a pardoselilor existente, inclusiv realizarea șapei autonivelante și montajul de covor PVC trafic intens de tip educațional (Tarkett sau echivalent), cu plintă perimetrală, în toate încăperile destinate sălilor de curs și spațiilor auxiliare.
- **3. Plafioane:** Montajul plafonului casetat tip gips-carton (60x60 cm) cu grila metalică aparentă, corespunzător normativelor de izolare fonică și termică pentru spații școlare, inclusiv integrarea corpurilor de iluminat.
- **4. Pereți și finisaje interioare:** Finisarea completă a pereților (glet, plasă armare, vopsitorie lavabilă în culori adecvate spațiilor de învățământ), tapet PVC rezistent la umiditate în zonele grupurilor sanitare, glafuri interioare la ferestre.
- **5. Tâmplărie interioară:** Montajul ușilor interioare și al compartimentărilor, inclusiv uși cu rezistență la foc acolo unde normativele PSI o impun, uși HPL pentru grupurile sanitare și uși metalice EI pentru căile de evacuare.
- **6. Instalații sanitare:** Executarea grupurilor sanitare complete (lavoare, vase WC, robineti, oglindă, accesorii) destinate elevilor, inclusiv racorduri la rețeaua de apă rece/caldă și canalizare, conform normativelor pentru unități de învățământ.
- **7. Instalații termice și climatizare:** Instalarea unităților de aer condiționat tip split în fiecare sală de curs și în spațiile auxiliare, racordarea la rețeaua de încălzire existentă prin radiatoare echipate cu robineti termostatați, inclusiv conductele de distribuție necesare.

- **8. Instalații electrice curenți tari:** Realizarea instalației electrice complete (tablou electric, circuite de iluminat și prize, corpuri de iluminat LED tip panou 60x60cm, corpuri de iluminat de siguranță/evacuare, prize duble SCHUKO), conform proiectului electric avizat și normativelor NP 17.
- **9. Detecție și alarmare incendiu:** Extinderea/adaptarea sistemului de detecție și alarmare la incendiu existent (detectori de fum adresabili, butoane manuale de alarmare, sirene, semnalizatoare optice), cu integrarea în centrala existentă sau instalarea unui modul adresabil suplimentar, conform normativelor PSI și avizului ISU.
- **10. Sisteme de voce-date și rețea IT:** Infrastructura de cablaj structurat (cablu FTP Cat.6), prize de rețea RJ45 în fiecare sală de curs, puncte de acces WiFi, montaj switch și echipamente pasive necesare conectării la rețeaua școlii și extinderea sistemului de supraveghere CCTV, inclusiv în toate salile de clasă ale unității de învățământ din incinta Electromagnetica SA.
- **11. Proiectare și autorizare:** Elaborarea documentației tehnice necesare (proiect tehnic, relevu, memorii pe specialități), obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (inclusiv aviz ISU, aviz sanitar, autorizație de construire dacă este cazul), precum și cartea tehnică a construcției la finalizare.



**PROPUNEREA AMENAJARE INTERIOARA PARTIALA PARTER**

Suprafata construita TOTALA PARTER: 1270,21 mp

Suprafata construita AMENAJATA PARTER: 535,1 mp

Termenul estimat de finalizare a tuturor lucrărilor de amenajare este stabilit astfel încât spațiul să fie predat Chiriașului în stare complet funcțională și conform normativelor, cel târziu la data de 01.09.2026, data la care condițiile comerciale conform Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025 vor intra în vigoare prin acordul Părților. **Condiția esențială pentru respectarea acestui termen, este decizia aprobării condițiilor comerciale detaliate anterior, până cel târziu la sfârșitul lunii Iunie 2026, în vederea demarării lucrărilor de amenajare din partea Proprietarului.**

Lucrările vor fi executate pe baza unui proiect tehnic avizat de Proprietar, cu constructori selectați de ELECTROMAGNETICA S.A., și vor fi recepționate în prezența reprezentanților Școlii Gimnaziale Nr. 280, consemnate într-un Proces Verbal de Predare-Primire semnat de ambele Părți.

Atașat prezentei, vă transmitem și draftul Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025, care stipulează condițiile comerciale prezentate în urma discuțiilor între Părți în cadrul ședinței de lucru din data de 23.06.2026 a comisiei constituite conform HCL 194/19.12.2024.

#### V. PAȘI URMĂTORI

În vederea formalizării acordului și demarării lucrărilor de amenajare, propunem următoarea succesiune de acțiuni:

- Confirmarea de principiu a acceptării condițiilor comerciale prezentate, de către Școala Gimnazială 280 și Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, în termen de maxim 10 zile calendaristice de la primirea prezentei adrese.
- Inițierea procedurii de aprobare de către Consiliul Local al Sectorului 5 a condițiilor juridice și financiare aferente Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025.
- Semnarea Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025, după obținerea aprobărilor necesare.
- Demararea imediată a lucrărilor de amenajare după semnarea Actului Adițional, care va include condițiile comerciale pentru întregul spațiu utilizat de către Școala 280, cu respectarea calendarului convenit pentru predarea spațiului la data de 01.09.2026.

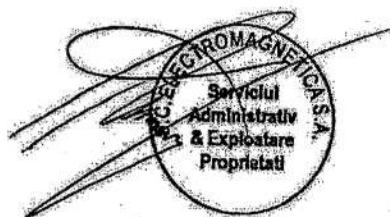
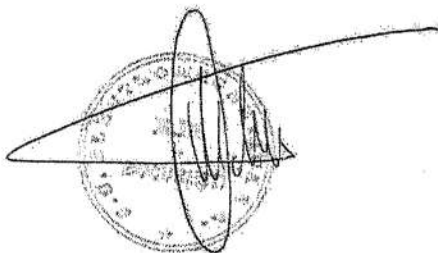
Avem convingerea că această propunere răspunde în mod complet și operativ solicitării dumneavoastră și că spațiul identificat va asigura condiții optime pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ al Școlii Gimnaziale Nr. 280.

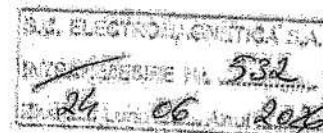
Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice clarificări suplimentare sau pentru o întâlnire în vederea discutării detaliilor tehnice și comerciale.

Cu deosebită considerație,

**ELECTROMAGNETICA S.A.**  
Director General – Mihai ODOVICIUC

Departament Administrare & Exploatare Proprietati  
Ovidiu RINEA





**ELECTROMAGNETICA S.A.**, cu sediul în București, Calea Rahovei, nr. 266-268, Sector 5, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1991000019408, având cod fiscal 414118, cont bancar RO93BTRLRONCRT0317847001, deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin Mihai ODOVICIUC în calitate de Director General, denumit în continuare "Proprietar" pe de o parte

și

**ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280** cu sediul în București, Str. Serg Gh. Donici nr. 4A, sector 5, având cod fiscal 33323539, reprezentată prin Director – Violeta Elena FILIP, Administrator financiar – Cristina POPESCU și Administrator de patrimoniu – Iulian DOGARU, denumit în continuare "Chiriaș", pe de altă parte

Au convenit încheierea prezentului Act Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025 (în continuare „Contractul”), prin care stabilesc de comun acord completarea **art. 1.1**, modificarea **art. 3.1 și art. 10.4** la Contract, astfel:

### 1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

**1.1. Începând cu data de 01.09.2026**, Proprietarul **transferă suplimentar** Chiriașului un drept de folosință asupra spațiului situat în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01, având o suprafață de **535,1 mp**, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale nr. 280, spațiu ce va fi amenajat conform **Anexei nr. 1** la prezentul Act Adițional.

Chiriașul mai are dreptul de folosință asupra spațiului și terenului situate în Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale nr. 280, după cum urmează:

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

Începând cu data de 01.09.2026, Chiriașul va avea Dreptul de Folosință gratuită asupra a **7 (sapte) Locuri de Parcare**.

### 3. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

**3.1.** Pentru Spațiul Închiriat, în suprafață totală de **1.766,20 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului, începând cu **01.09.2026**, o chirie lunară de **15 Euro/mp**, adică **26.493,00 Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

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

**Pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor 2028 și 2030 de Contract, Proprietarul acordă Chiriașului o scutire de la plata Chiriei**, în cuantum de **27.063,00 Euro/lună + TVA pentru fiecare din lunile aferente**. *(costuri + teren)*

Chiriașul va plăti suplimentar pentru întreaga suprafață închiriată o Taxă de Servicii și Întreținere Spații de **3,7 Euro / mp / lună calendaristică**, la care se adaugă TVA – respectiv **6.534,94 Euro / lună calendaristică**, sumă la care se adaugă TVA.

Suma totală a costurilor pentru Spațiul Închiriat este de **33.597,94 Euro / lună**, la care se adaugă TVA, plus costul utilităților aferente, conform **art. 3.2 din Contract**, conform consumurilor înregistrate de contoarele de utilități.

Proprietarul își asumă executarea tuturor **lucrarilor de amenajare** necesare aducerii spațiului din Corp 5, Parter, Camera 01, la standardele funcționale ale spațiului școlar deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280.

Termenul estimat de finalizare a tuturor lucrărilor de amenajare: cel târziu la data de 01.09.2026.

Lucrările de amenajare ce vor fi executate de Proprietar pentru spațiul suplimentar, care face obiectul prezentului Act Adițional sunt detaliate în Anexa nr. 1 la Actul Adițional nr. 1.

Lucrările vor fi executate pe baza unui proiect tehnic avizat de Proprietar, cu constructori selectați de Electromagnetica S.A., vor fi recepționate în prezența reprezentanților Școlii Gimnaziale Nr. 280 și vor fi consemnate într-un Proces Verbal de predare-primire semnat de ambele Părți.

Chiria se va factura în prima zi lucrătoare a lunii pentru luna în curs, în lei, la cursul oficial al Băncii Naționale a României din data facturării.

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

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

Ca urmare, deplin drept, Contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea Proprietarului, fără a exonera Chiriașul de plata datoriilor curente.

#### **10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI**

**10.4.** În cazul în care Chiriașul încalcă dispozițiile art. 2.1 și denunță unilateral Contractul, printr-o notificare expresă de denunțare unilaterală, va datora Proprietarului, cu titlu de penalitate contractuală pentru repararea prejudiciului suferit, contravaloarea chiriei și a taxei pentru servicii (inclusiv a T.V.A.-ului aferent) până la împlinirea termenului contractual, în acest caz, luându-se în considerare valoarea acestora rămasă de achitat la momentul încetării Contractului.

Prezentul Act Adițional se încheie și intră în vigoare azi, ....., în două exemplare originale câte unul pentru fiecare parte cu aceeași forță juridică, iar toate celelalte prevederi ale Contractului de închiriere nr. 1148/29.08.2025 rămân neschimbate, cu excepția celor afectate în mod direct sau indirect de prezentul Act Adițional.

**PROPRIETAR  
ELECTROMAGNETICA S.A.**

**Director General  
Mihai ODOVICIUC**

**CHIRIAȘ  
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280**

**Director  
Violeta Elena FILIP**

**Administrator financiar  
Cristina POPESCU**

**Administrator de patrimoniu  
Iulian DOGARU**

la Actul Aditional nr. 1 din .....  
Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de

**ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280**

I. Lucrări executate pentru spațiul din corp 5, parter, camera 01, având o suprafață de 535,10 mp:

1. **Compartimentare si structura interioara:** Realizarea a 6 (sase) sali de curs distincte prin executarea peretilor despartitori din placi gips-carton cu rezistenta la foc adecvata normativelor in vigoare (REI 60/9), inclusiv structura metalica portanta, cu inaltimea corespunzatoare destinatiei scolare.
2. **Pardoseli:** Inlocuirea completa a pardosellilor existente, inclusiv realizarea sapei autonivelante si montajul de covor PVC trafic intens de tip educational (Tarkett sau echivalent), cu plinta perimetrala, in toate incaperile destinate salilor de curs si spatiilor auxiliare.
3. **Plafioane:** Montajul plafonului casetat tip gips-carton (60x60 cm) cu grila metalica aparenta, corespunzator normativelor de izolare fonica si termica pentru spatii scolare, inclusiv integrarea corpurilor de iluminat.
4. **Pereti si finisaje interioare:** Finisarea completa a peretilor (glet, plasa armare, vopsitorie lavabila in culori adecvate spatiilor de invatamant), tapet PVC rezistent la umiditate in zonele grupurilor sanitare, glafuri interioare la ferestre.
5. **Tamplarie interioara:** Montajul usilor interioare si al compartimentarilor, inclusiv usi cu rezistenta la foc acolo unde normativele PSI o impun, uși HPL pentru grupurile sanitare si usi metalice EI pentru caile de evacuare.
6. **Instalatii sanitare:** Executarea grupurilor sanitare complete (lavoare, vase WC, robineti, oglinda, accesorii) destinate elevilor, inclusiv racorduri la rețeaua de apa rece/calda si canalizare, conform normativelor pentru unitati de invatamant.
7. **Instalatii termice si climatizare:** Instalarea unitatilor de aer conditionat tip split in fiecare sala de curs si in spatiile auxiliare, racordarea la rețeaua de incalzire existenta prin radiatoare echipate cu robineti termostatați, inclusiv conductele de distributie necesare.
8. **Instalatii electrice curenti tari:** Realizarea instalatiei electrice complete (tablou electric, circuite de iluminat si prize, corpuri de iluminat LED tip panou 60x60cm, corpuri de iluminat de siguranta/evacuare, prize duble SCHUKO), conform proiectului electric avizat si normativelor NP 17.
9. **Detectie si alarmare incendiu:** Extinderea/adaptarea sistemului de detectie si alarmare la incendiu existent (detectori de fum adresabili, butoane manuale de alarmare, sirene, semnalizatoare optice), cu integrarea in centrala existenta sau instalarea unui modul adresabil suplimentar, conform normativelor PSI si avizului ISU.
10. **Sisteme de voce-date si retea IT:** Infrastructura de cablaj structurat (cablu FTP Cat.6), prize de rețea RJ45 in fiecare sala de curs, puncte de acces WiFi, montaj switch si echipamente pasive necesare conectarii la rețeaua scolii si extinderea sistemului de supraveghere CCTV, inclusiv in toate salile de clasa ale unității de învățământ din incinta Electromagnetica SA.
11. **Proiectare si autorizare:** Elaborarea documentatiei tehnice necesare (proiect tehnic, releveu, memorii pe specialitati), obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare (inclusiv aviz ISU, aviz sanitar, autorizatie de construire daca este cazul), precum si cartea tehnica a constructiei la finalizare.

Termenul de predare a lucrărilor este **01.09.2026**

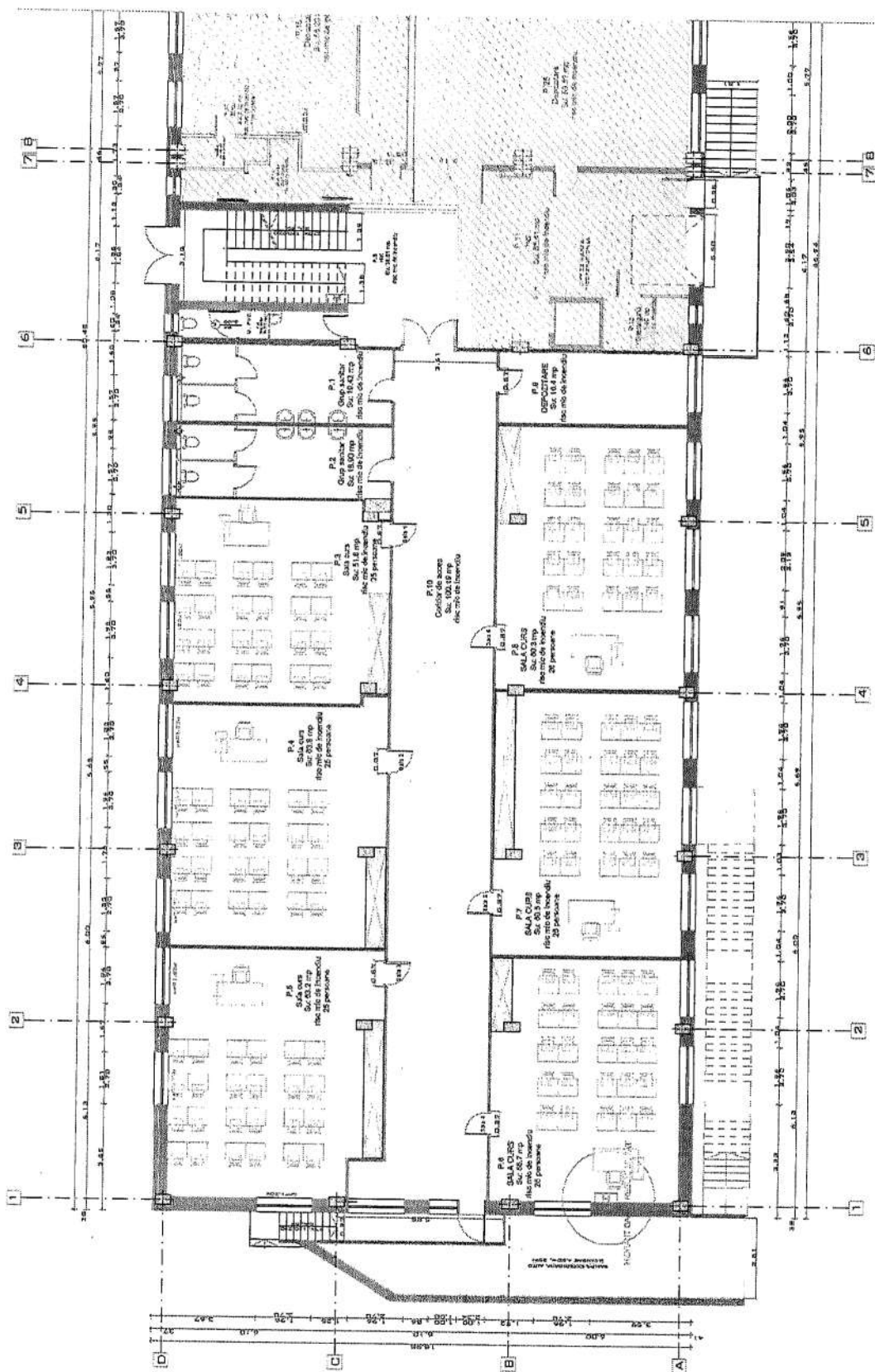
**PROPRIETAR**

**ELECTROMAGNETICA S.A.**

**CHIRIAȘ**

**ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280**

Anexa nr. 2 la Actul Additional nr. 1  
Planul spatiului



PROPUNEREA AMENAJARE INTERIOARA PARTIALA PARTER

Suprafata construita TOTALA PARTER: 1270.21 mp

Suprafata construita AMENAJATA PARTER: 535.1 mp



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](mailto:invatamant@sector5.ro)  
REGISTRATURA  
Data înregistrării Nr. 8868  
ZONA 24 LUNA 06 2026

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

Către:

Școala Gimnazială Nr. 280

În atenția Doamnei Director Violeta Elena Filip

În urma ședinței de lucru din data de 23.06.2026, a comisiei constituite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, proprietate a S.C. Electromagnetica S.A, vă transmitem atașat, spre analiză, oferta comercială formulată pentru extinderea spațiilor destinate instituției pe care o reprezentați.

De asemenea, vă rugăm să ne comunicați, în regim de urgență, rezultatul respectivului proces de analiză, în vederea inițierii documentației privind modificarea Contractului nr. 1148/2790/29.08.2025, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și Școala Gimnazială Nr. 280, pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 5.

Cu considerație,



Întocmit,

Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț

R: 1 ex., 24.06.2026



MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII  
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280  
Str. Serg. Gh. Donici Nr. 4A, sector 5, București  
Tel. / Fax: 423.40.68  
E-mail: [scoala\\_280@yahoo.com](mailto:scoala_280@yahoo.com)  
[www.scoalanr280.ro](http://www.scoalanr280.ro)

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE  
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT  
SECTOR 5  
REGISTRATURA  
Intrare/ieșire Nr. 8907  
ZIUA 25 LUNA 06 2026

Nr. 2261/ 25.06.2026

CĂTRE,

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5,**

**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT  
SECTOR 5**

Ca urmare a adresei nr. 8868/24.06.2026, prin care ne-a fost transmisă spre analiză oferta comercială formulată pentru extinderea spațiilor destinate Școlii Gimnaziale nr. 280, vă comunicăm următoarele:

La nivelul unității de învățământ a fost efectuată o analiză a necesarului de spații pentru organizarea activității didactice în anul școlar 2026–2027, având în vedere efectivele estimate de elevi, numărul formațiunilor de studiu și posibilitățile de organizare a programului școlar. În urma acestei analize, s-a constatat că activitatea didactică aferentă anului școlar 2026–2027 poate fi organizată în două schimburi, conform reglementărilor legale, cu condiția punerii la dispoziție a celor 6 săli de clasă ce urmează a fi date în folosință, unității de învățământ, din septembrie 2026.

Totodată, precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023 și ale reglementărilor subsecvente privind organizarea programului școlar, prin suplimentarea numărului de săli de clasă, elevii claselor a VIII-a vor putea desfășura cursurile în programul de dimineață.

Vă mulțumim pentru sprijin și colaborare.

Cu considerație,



**invatamant@sector5.ro**

---

**From:** invatamant@sector5.ro  
**Sent:** miercuri, 24 iunie 2026 19:12  
**To:**  
**Subject:** FW: ref. Școala Gimnazială Nr. 280\_Adresa 531 + 532 din 24.06.2026  
**Attachments:** SC Electro.pdf; Adresa\_Raspuns\_DAU\_Scoala280\_Spatiu\_Suplimentar\_corp 5P\_24.06.2026.pdf; draft act aditional SCOALA GIMNAZIALA NR 280 - ad 1 - spatiu suplimentar\_24.06.2026.pdf

Bună ziua!

Vă redirecționăm oferta comercială formulată pentru extinderea Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Cu stimă,

*Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5  
Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene  
Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, birourile C3.E1.15, C3.E1.16 și C3.E1.21, Sector 5, București  
Adresă de e-mail: [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)  
Telefon: 021.314.43.18, int. 1037, 1038, 1109*

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

---

**From:** Ovidiu Rinea [mailto:[ovidiu.rinea@electromagnetica.ro](mailto:ovidiu.rinea@electromagnetica.ro)]  
**Sent:** miercuri, 24 iunie 2026 11:52  
**To:** invatamant@sector5.ro  
**Cc:** Mihai Odoviciuc <[mihai.odoviciuc@electromagnetica.ro](mailto:mihai.odoviciuc@electromagnetica.ro)>; Cristian Pasare <[cristian.pasare@electromagnetica.ro](mailto:cristian.pasare@electromagnetica.ro)>  
**Subject:** FW: ref. Școala Gimnazială Nr. 280\_Adresa 531 + 532 din 24.06.2026

București, 24 Iunie 2026

**Către:**

**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5**

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

În atenția: Dnei Director Executiv Andreea Cătălina OPREA

Ref.: Adresa nr. 8724 / 22.06.2026

**OFERTĂ COMERCIALĂ PENTRU EXTINDEREA SPAȚIILOR ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 280 – CORP 5, PARTER, ÎN INCINTA ELECTROMAGNETICA SA**

Ref.: Contract de Inchiriere nr. 1148 / 29.08.2025 și Act Adițional nr. 1 în urma ședinței de lucru din data de 23.06.2026 a comisiei constituite conform HCL 194/19.12.2024

Stimată Doamnă Director,

în conformitate cu Art. 1.2 al Contractului de Inchiriere nr. 1148 / 29.08.2025 prin care „Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții

contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului), iar ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la ELECTROMAGNETICA S.A. sub nr. 11.875 / 04.09.2025, prin care Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 solicita identificarea unui spațiu adecvat pentru susținerea procesului de învățământ al unei parti din formațiunile de studiu ale Școlii Gimnaziale Nr. 280, am transmis prin Adresa nr. 499/12.06.2026 faptul ca in urma analizei patrimoniului imobiliar disponibil, ELECTROMAGNETICA S.A. in calitate de Proprietar, a identificat un spațiu care corespunde in totalitate solicitării formulate, dupa cum urmeaza:

### **I. SPAȚIUL DISPONIBIL – IDENTIFICAT ȘI PROPUȘ**

<b>Localizare</b>	<b>Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București</b>
Corp / Nivel	Corp 5, Parter, Camera 01
Axe structurale	Axele A-D, Stâlpii 1-6
Suprafata inchiriata	<b>535,10 mp</b>
Destinatie	Săli de curs (6 încăperi după compartimentare), grupuri sanitare elevi, spații aux
Proximitate Corp 5 / Corp scoala existent	Corp 5, Parter – direct adiacent spațiului existent (Corp 5, Etaj 1 – 1.231,10 mp)
Data disponibilitatii	<b>01.09.2026 (după finalizarea lucrărilor de amenajare)</b>

Spațiul identificat se află în imediată proximitate a spațiului deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280, respectiv direct adiacent spațiului existent, la parterul corpului 5, elevii putând utiliza aceeași cale de acces ca și spațiile de clasă deja existente. Spațiul menționat poate fi amenajat pentru a deveni funcțional ca unitate de învățământ, în conformitate cu cerințele specificate în adresa dumneavoastră și poate fi dat în folosință la data începerii anului școlar 2026-2027.

În urma ședinței de lucru din data de 23.06.2026 a comisiei constituite conform HCL 194/19.12.2024, având mandatul asigurării funcționării Școlii Nr. 280 în incinta imobilului din Calea Rahovei 266-268, Corp 5 și conform discuțiilor purtate între reprezentanții Proprietarului și ai comisiei pe durata ședinței, s-a confirmat faptul că spațiul suplimentar identificat și propus, în suprafață de 535,10m<sup>2</sup> din Corp 5, parter, disponibil de la 1 Septembrie 2026, întrunește condițiile și este soluția care facilitează instituției desfășurarea activității în două schimburi și aduce conformarea cu legea Învățământului Preuniversitar nr. 198/2023.

Având în vedere cele detaliate mai sus, vă transmitem în continuare condițiile comerciale pentru închirierea spațiului suplimentar necesar extinderii Școlii Gimnaziale nr. 280 în incinta corpului 5, parter.

### **II. CONDIȚIILE COMERCIALE ALE ÎNCHIRIERII SPAȚIULUI SUPLIMENTAR**

Închirierea spațiului suplimentar se va realiza prin Act Adițional la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025, în condiții comerciale similare cu cele ale contractului în vigoare în prezent. Principalele elemente comerciale sunt următoarele:

<b>Element comercial</b>	<b>Valoare / Condiții</b>
Suprafață totală închiriată	<b>1.766,20 mp (1.231,10 mp etaj 1 + 535,10 mp parter)</b>
Chirie lunară spațiu (corp 5, parter + et. 1)	<b>15 Euro/mp =&gt; 26.493,00 Euro/luna + TVA</b>
Chirie lunară totală (spațiu + teren 380mp)	<b>26.493,00 Euro/luna + 570 Euro/luna (teren) = 27.063,00 Euro/l + TVA</b>
Taxă de servicii și întreținere	<b>3,7 Euro/mp/luna =&gt; 6.534,94 Euro/luna + TVA</b>
<b>Cost lunar total (chirie + servicii)</b>	<b>33.597,94 Euro/luna + TVA la care se adauga utilitati</b>

Locuri de parcare gratuite	7 (sapte) locuri de parcare – drept de folosinta gratuita
Scutire de chirie (bonus contractual)	Câte 1 lună de scutire în Ianuarie 2028 si Ianuarie 2030 (27.063,00 Euro + TVA / eveniment)
Data intrării în vigoare	la data semnării
Termen plată factură chirie	10 (zece) zile calendaristice de la data emiterii

Toate celelalte clauze și condiții ale Contractului de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025 rămân aplicabile fără modificări. Având în vedere valoarea investiției Proprietarului, se va renunța la posibilitatea de denunțare a Contractului de către Chirias, înainte de termenul de încetare stabilit, respectiv înainte de data de 31.08.2030.

### III. AMENAJĂRILE NECESARE – OBLIGAȚIA PROPRIETARULUI

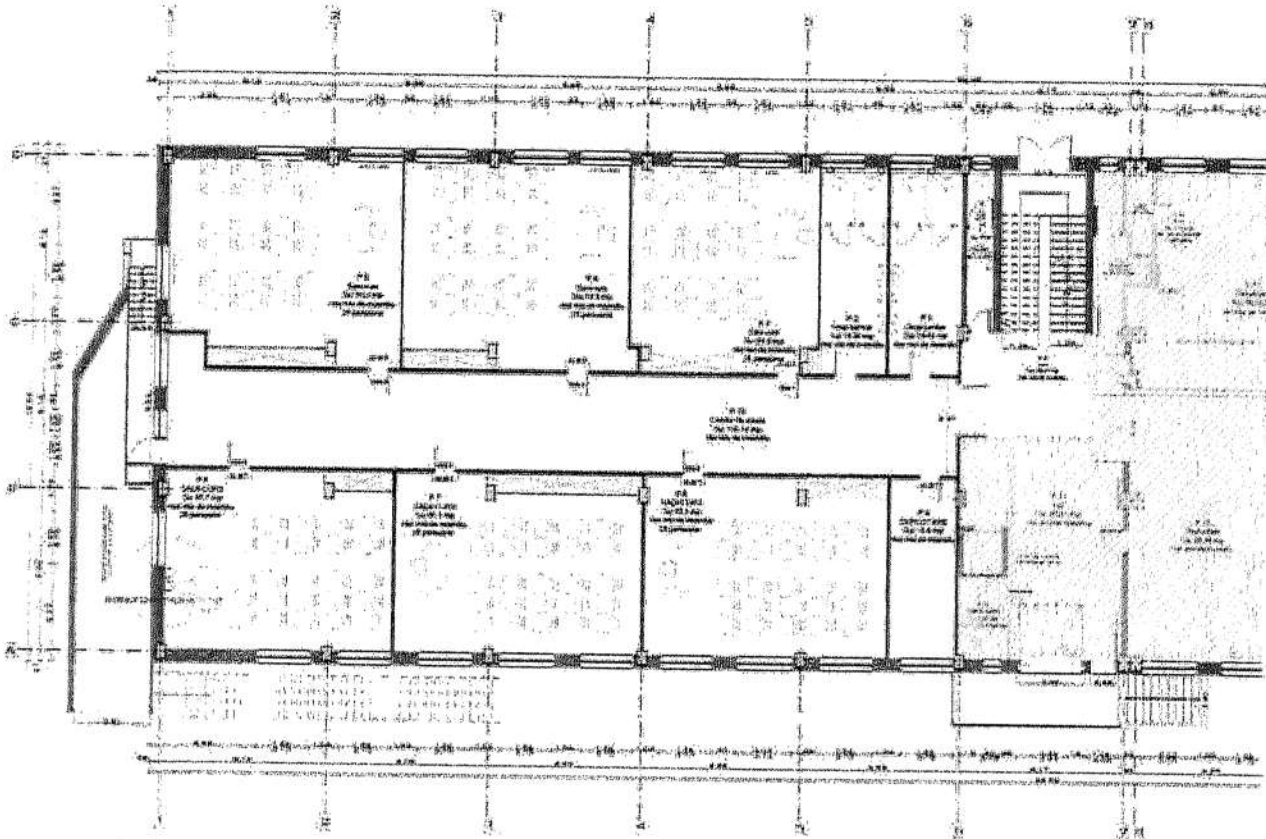
ELECTROMAGNETICA S.A., în calitate de Proprietar, își asumă executarea lucrărilor de amenajare necesare aducerii spațiului din Corp 5, Parter, la standardele funcționale ale spațiului școlar deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280.

### IV. LUCRĂRILE DE AMENAJARE CE VOR FI EXECUTATE DE PROPRIETAR

În vederea aducerii spațiului din Corp 5, Parter, la standardele funcționale corespunzătoare desfășurării activității de învățământ în condiții optime, ELECTROMAGNETICA S.A. va reloca chiriașul prezent în spațiul propus extinderii Școlii Gimnaziale nr. 280 și va executa următoarele categorii principale de lucrări, atașăm prezentei și planul de compartimentare pentru spațiul suplimentar menționat:

- **1. Compartimentare și structură interioară:** Realizarea a 6 (șase) săli de curs distincte prin executarea pereților despărțitori din plăci gips-carton cu rezistență la foc adecvată normativelor în vigoare (REI 60/9), inclusiv structura metalică portantă, cu înălțimea corespunzătoare destinației școlare.
- **2. Pardoseli:** Înlocuirea completă a pardoselilor existente, inclusiv realizarea șapei autonivelante și montajul de covor PVC trafic intens de tip educațional (Tarkett sau echivalent), cu plintă perimetrală, în toate încăperile destinate sălilor de curs și spațiilor auxiliare.
- **3. Plafone:** Montajul plafonului casetat tip gips-carton (60x60 cm) cu grila metalică aparentă, corespunzător normativelor de izolare fonică și termică pentru spații școlare, inclusiv integrarea corpurilor de iluminat.
- **4. Pereți și finisaje interioare:** Finisarea completă a pereților (glet, plasă armare, vopsitorie lavabilă în culori adecvate spațiilor de învățământ), tapet PVC rezistent la umiditate în zonele grupurilor sanitare, glafuri interioare la ferestre.
- **5. Tâmplărie interioară:** Montajul ușilor interioare și al compartimentărilor, inclusiv uși cu rezistență la foc acolo unde normativelor PSI o impun, uși HPL pentru grupurile sanitare și uși metalice EI pentru căile de evacuare.
- **6. Instalații sanitare:** Executarea grupurilor sanitare complete (lavoare, vase WC, robinete, oglindă, accesorii) destinate elevilor, inclusiv racorduri la rețeaua de apă rece/caldă și canalizare, conform normativelor pentru unități de învățământ.
- **7. Instalații termice și climatizare:** Instalarea unităților de aer condiționat tip split în fiecare sală de curs și în spațiile auxiliare, racordarea la rețeaua de încălzire existentă prin radiatoare echipate cu robinete termostatați, inclusiv conductele de distribuție necesare.
- **8. Instalații electrice curenți tari:** Realizarea instalației electrice complete (tablou electric, circuite de iluminat și prize, corpuri de iluminat LED tip panou 60x60cm, corpuri de iluminat de siguranță/evacuare, prize duble SCHUKO), conform proiectului electric avizat și normativelor NP I7.
- **9. Detecție și alarmare incendiu:** Extinderea/adaptarea sistemului de detecție și alarmare la incendiu existent (detectori de fum adresabili, butoane manuale de alarmare, sirene, semnalizatoare optice), cu integrarea în centrala existentă sau instalarea unui modul adresabil suplimentar, conform normativelor PSI și avizului ISU.

- **10. Sisteme de voce-date și rețea IT:** Infrastructura de cablaj structurat (cablu FTP Cat.6), prize de rețea RJ45 în fiecare sală de curs, puncte de acces WiFi, montaj switch și echipamente pasive necesare conectării la rețeaua școlii și extinderea sistemului de supraveghere CCTV, inclusiv în toate salile de clasă ale unității de învățământ din incinta Electromagnetica SA.
- **11. Proiectare și autorizare:** Elaborarea documentației tehnice necesare (proiect tehnic, relevu, memorii pe specialități), obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (inclusiv aviz ISU, aviz sanitar, autorizație de construire dacă este cazul), precum și cartea tehnică a construcției la finalizare.



**PROPUNERE AMENAJARE INTERIOARA PARTIALA PARTER**

Suprafata construita TOTALA PARTER: 1270.21 mp

Suprafata construita AMENAJATA PARTER: 535.1 mp

Termenul estimat de finalizare a tuturor lucrărilor de amenajare este stabilit astfel încât spațiul să fie predat Chiriașului în stare complet funcțională și conform normativelor, cel târziu la data de 01.09.2026, data la care condițiile comerciale conform Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025 vor intra în vigoare prin acordul Părților. **Condiția esențială pentru respectarea acestui termen, este decizia aprobării condițiilor comerciale detaliate anterior, până cel târziu la sfârșitul lunii Iunie 2026, în vederea demarării lucrărilor de amenajare din partea Proprietarului.**

Lucrările vor fi executate pe baza unui proiect tehnic avizat de Proprietar, cu constructori selectați de ELECTROMAGNETICA S.A., și vor fi recepționate în prezența reprezentanților Școlii Gimnaziale Nr. 280, consemnate într-un Proces Verbal de Predare-Primire semnat de ambele Părți.

Atașat prezentei, vă transmitem și draftul Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025, care stipulează condițiile comerciale prezentate în urma discuțiilor între Părți în cadrul ședinței de lucru din data de 23.06.2026 a comisiei constituite conform HCL 194/19.12.2024.

## V. PAȘI URMĂTORI

În vederea formalizării acordului și demarării lucrărilor de amenajare, propunem următoarea succesiune de acțiuni:

- Confirmarea de principiu a acceptării condițiilor comerciale prezentate, de către Școala Gimnazială 280 și Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5, în termen de maxim 10 zile calendaristice de la primirea prezentei adrese.
- Inițierea procedurii de aprobare de către Consiliul Local al Sectorului 5 a condițiilor juridice și financiare aferente Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025.
- Semnarea Actului Adițional nr. 1 la Contractul de Închiriere nr. 1148 / 29.08.2025, după obținerea aprobărilor necesare.
- Demararea imediată a lucrărilor de amenajare după semnarea Actului Adițional, care va include condițiile comerciale pentru întregul spațiu utilizat de către Școala 280, cu respectarea calendarului convenit pentru predarea spațiului la data de 01.09.2026.

Avem convingerea că această propunere răspunde în mod complet și operativ solicitării dumneavoastră și că spațiul identificat va asigura condiții optime pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ al Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice clarificări suplimentare sau pentru o întâlnire în vederea discutării detaliilor tehnice și comerciale.

**Cu deosebită considerație,**

**Ovidiu RINEA**

Departament

Administrare & Exploatare Proprietati

**ELECTROMAGNETICA**

Tel:

Calea Rahovei 266-268

050912 Bucharest ROMANIA

---

**From:** [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro) <[invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)>

**Sent:** Monday, June 22, 2026 4:42 PM

**To:** Ovidiu Rinea <[ovidiu.rinea@electromagnetica.ro](mailto:ovidiu.rinea@electromagnetica.ro)>

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

Bună ziua!

Vă transmitem atașat adresa nr. 8724/22.06.2026, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

*Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5*

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

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

*Adresă de e-mail: [invatamant@sector5.ro](mailto:invatamant@sector5.ro)*

*Telefon: 021.314.43.18, int. 1037, 1038, 1109*

Acest e-mail este adresat exclusiv destinatarului/destinatariilor mentionat/mentionati si poate contine informatii privilegiate, confidentiale si/sau care nu pot fi divulgate conform legilor aplicabile. Orice utilizare neautorizata, diseminarea sau copierea acestor informatii este strict interzisa. Daca ati primit acest e-mail din greseala sau nu sunteti adevaratul destinatar, va rugam sa notificati imediat expeditorul si sa distrugeti orice copie a e-mail-ului.

Nr. de înregistrare la S.C. Electromagnetica S.A.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.2026

Nr. de înregistrare la Școala Gimnazială Nr. 280: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.2026

**ACT ADIȚIONAL NR. 1**  
**la Contractul de închiriere nr. 1148/2790/29.08.2025**

**Având în vedere:**

- **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 106/22.08.2025** privind aprobarea Raportului final încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 194/19.12.2024 și aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unei părți a formațiunilor de studiu ale unității de învățământ în incinta imobilului din București, Sector 5, Calea Rahovei nr. 266-268, Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, cu modificările și completările ulterioare;
- **Contractul** înregistrat la S.C. Electromagnetica S.A. sub nr. 1148/29.08.2025 și la Școala Gimnazială Nr. 280 sub nr. 2790/29.08.2025;
- **dispozițiile art. 1.2 din Contract, referitoare la Extinderea suprafeței închiriate, potrivit cărora:**

*a) Părțile convin ca, în cazul în care Chiriașul constată necesitatea suplimentării suprafeței închiriate pentru desfășurarea activităților școlare, Proprietarul se obligă să pună la dispoziție spații suplimentare, în aceeași locație și în aceleași condiții contractuale (sau în condiții negociate de comun acord de persoane desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și de reprezentanți ai Proprietarului).*

*b) Chiriașul va notifica în scris Proprietarul despre intenția de extindere a spațiului, menționând suprafața necesară și perioada estimată a închirierii. Toate acestea vor fi consemnate într-un act adițional la prezentul contract, în care se vor specifica noua suprafață închiriată, prețul și alte condiții relevante. Actul adițional va intra în vigoare numai în cazul aprobării acestuia de către Consiliul Local al Sectorului 5.*

părțile semnatare ale prezentului act adițional, respectiv:

**S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.**, cu sediul în București, Calea Rahovei, nr. 266-268, Sector 5, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1991000019408, având cod fiscal 414118, cont bancar \_\_\_\_\_, deschis la Banca \_\_\_\_\_, reprezentată prin Mihai ODOVICIUC în calitate de Director General, denumită în continuare „**Proprietar**”,

și

**ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280** cu sediul în București, Str. Serg Gh. Donici nr. 4A, Sector 5, având cod fiscal 33323539, reprezentată prin Director – Violeta Elena FILIP, Administrator financiar – Cristina POPESCU și Administrator de patrimoniu – Iulian DOGARU, denumită în continuare „**Chiriaș**”,

**Au convenit încheierea prezentului Act Adițional nr. 1 la Contractul de închiriere nr. 1148/2790/29.08.2025 (în continuare „Contractul”), prin care stabilesc de comun acord completarea art. 1.1, modificarea art. 3.1 și art. 10.4 la Contract, astfel:**

## **1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**1.1. Începând cu 01.09.2026**, Proprietarul **transferă suplimentar** Chiriașului un drept de folosință asupra spațiului situat în Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București, corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01, având o suprafață de **535,1 mp**, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale Nr. 280, spațiu ce va fi amenajat conform **Anexei nr. 1** la prezentul act adițional.

Chiriașul mai are dreptul de folosință asupra spațiului și terenului care fac obiectul Contractului inițial, situate în Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale Nr. 280, după cum urmează:

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

Începând cu 01.09.2026, Chiriașul are dreptul de folosință gratuită asupra a **7 (șapte) locuri de parcare**.

## **2. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE**

**2.1.** Pentru spațiul închiriat, în suprafață totală de **1.766,20 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului, începând cu **01.09.2026**, o chirie lunară de **15 euro/mp**, respectiv **26.493,00 euro/lună**, la care se adaugă T.V.A.

Pentru terenul în suprafață de **380 mp**, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **1,5 euro/mp**, adică **570 euro/lună**, la care se adaugă T.V.A.

**Pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor 2028 și 2030 de contract, Proprietarul acordă Chiriașului o scutire de la plata chiriei, în cuantum de 27.063,00 euro + T.V.A. pentru fiecare din lunile aferente.**

Chiriasul va plăti suplimentar pentru întreaga suprafață închiriată o taxă de servicii și întreținere spații de **3,7 euro/mp/lună calendaristică**, la care se adaugă T.V.A. – respectiv **6.534,94 euro/lună calendaristică**, sumă la care se adaugă T.V.A.

Suma totală a costurilor pentru spațiul închiriat este de **33.597,94 euro/lună**, la care se adaugă T.V.A., plus costul utilităților aferente, potrivit **art. 3.2 din Contract**, conform consumurilor înregistrate de contoarele de utilități.

Proprietarul își asumă executarea tuturor **lucrarilor de amenajare** necesare aducerii spațiului din Corp 5, Parter, Camera 01, la standardele funcționale ale spațiului școlar deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280.

Termenul estimat de finalizare a tuturor lucrărilor de amenajare: cel târziu la data de 01.09.2026. Lucrările de amenajare ce vor fi executate de proprietar pentru spațiul suplimentar care face obiectul prezentului Act adițional sunt detaliate în Anexa nr. 1 la prezentul Act adițional.

Lucrările vor fi executate pe baza unui proiect tehnic avizat de Proprietar, cu constructori selectați de Electromagnetica S.A., vor fi recepționate în prezența reprezentanților Școlii Gimnaziale Nr. 280 și vor fi consemnate într-un Proces-verbal de predare-primire semnat de ambele părți.

Chiria se va factura în prima zi lucrătoare a lunii pentru luna în curs, în lei, la cursul oficial al Băncii Naționale a României din data facturării.

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

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

Ca urmare, deplin drept, Contractul se consideră reziliat fără nicio notificare prealabilă din partea Proprietarului, fără a exonera Chiriașul de plata datoriilor curente.

### 3. DENUNȚAREA CONTRACTULUI

3.1. În cazul în care Chiriașul încalcă dispozițiile art. 2.1 și denunță unilateral Contractul, printr-o notificare expresă de denunțare unilaterală, acesta va datora Proprietarului, cu titlu de penalitate contractuală pentru repararea prejudiciului suferit contravaloarea chiriei și a taxei pentru servicii (inclusiv a T.V.A.-ului aferent) până la împlinirea termenului contractual, în acest caz, luându-se în considerare valoarea acestora rămasă de achitat la momentul încetării Contractului.

Prezentul Act Adițional se încheie în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, cu aceeași forță juridică, și intră în vigoare azi, ....., iar toate celelalte prevederi ale Contractului de închiriere nr. 1148/2790/29.08.2025 rămân neschimbate, cu excepția celor afectate în mod direct sau indirect de prezentul Act adițional.

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

CHIRIAȘ:  
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280  
Director,

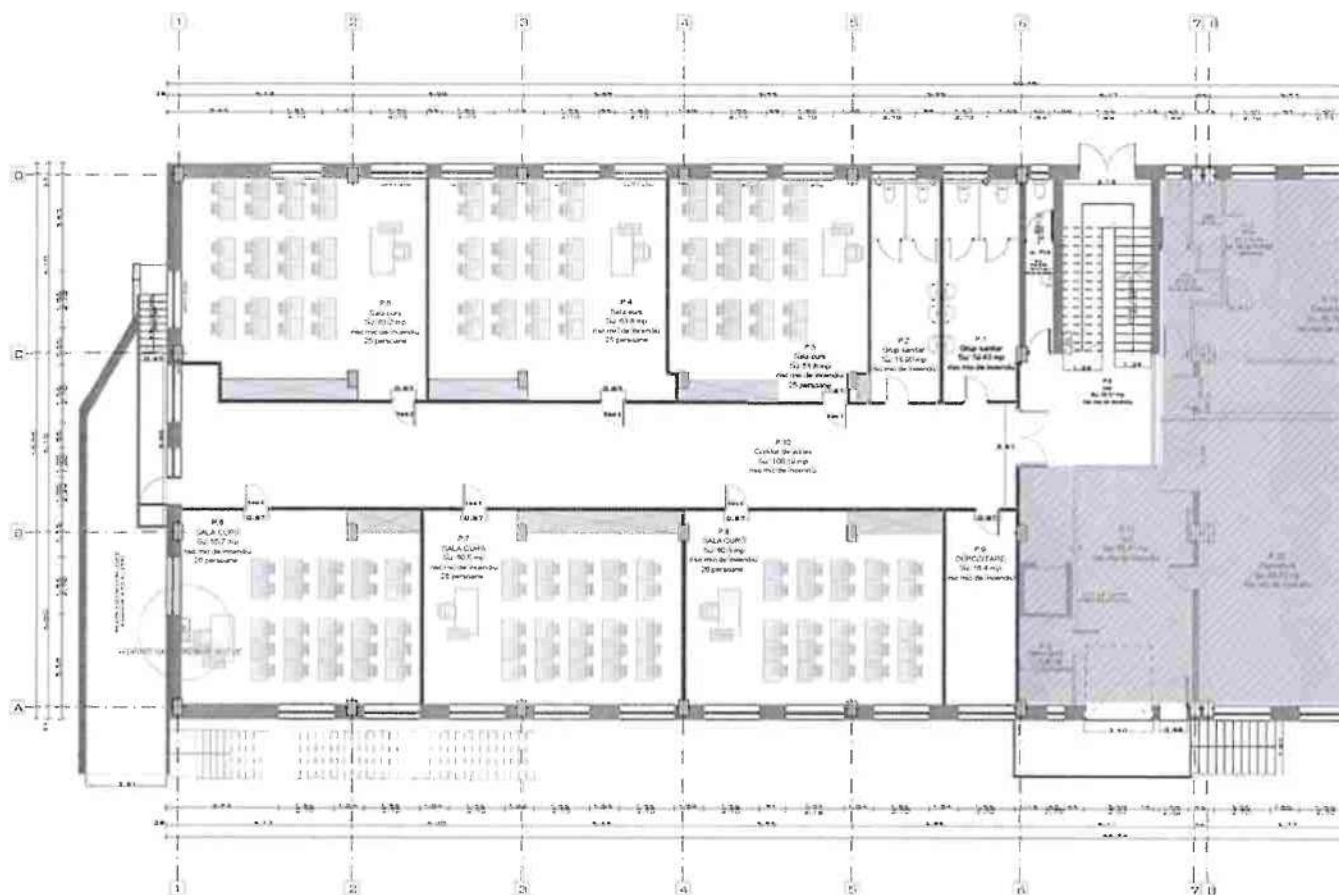
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
ALEXANDRU – SEBASTIAN LAZAROV



## Anexa nr. 1 a Actului adițional



PROPUNEREA MENAJARE INTERIOARA PARTIALA PARTER

Suprafata construita TOTALA PARTER: 1270.21 mp

Suprafata construita AMENAJATA PARTER: 535.1 mp

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

CHIRIAȘ:  
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280  
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALEXANDRU – SEBASTIAN LAZAROV



## **Anexa nr. 2 a Actului adițional**

### **Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de**

### **ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280**

I. Lucrări executate pentru spațiul din Corp 5, parter, camera 01, având o suprafață de 535,10 mp:

1. compartimentare și structură interioară: realizarea a 6 (șase) săli de curs distincte prin executarea pereților despărțitori din plăci gips-carton cu rezistență la foc adecvată normativelor în vigoare (REI 60/9), inclusiv structura metalică portantă, cu înălțimea corespunzătoare destinației școlare;
2. pardoseli: înlocuirea completă a pardoselilor existente, inclusiv realizarea șapei autonivelante și montajul de covor PVC pentru trafic intens, de tip educațional (Tarkett sau echivalent), cu plintă perimetrală, în toate încăperile destinate sălilor de curs și spațiilor auxiliare;
3. plafoane: montajul plafonului casetat tip gips-carton (60x60 cm), cu grilă metalică aparentă, corespunzător normativelor de izolare fonică și termică pentru spații școlare, inclusiv integrarea corpurilor de iluminat;
4. pereți și finisaje interioare: finisarea completă a pereților (glet, plasă armare, vopsitorie lavabilă în culori adecvate spațiilor de învățământ), tapet PVC rezistent la umiditate în zonele grupurilor sanitare, glafuri interioare la ferestre;
5. tâmplărie interioară: montajul ușilor interioare și al compartimentărilor, inclusiv uși cu rezistență la foc, acolo unde normativele P.S.I. o impun, uși HPL pentru grupurile sanitare și uși metalice EI pentru căile de evacuare;
6. instalații sanitare: executarea grupurilor sanitare complete (lavoare, vase WC, robineti, oglinzi, accesorii) destinate elevilor, inclusiv racorduri la rețeaua de apă rece/caldă și canalizare, conform normativelor pentru unități de învățământ;
7. instalații termice și climatizare: instalarea unităților de aer condiționat tip split în fiecare sală de curs și în spațiile auxiliare, racordarea la rețeaua de încălzire existentă prin radiatoare echipate cu robineti termostatați, inclusiv conductele de distribuție necesare;
8. instalații electrice curenți tari: realizarea instalației electrice complete (tablou electric, circuite de iluminat și prize, corpuri de iluminat LED tip panou 60x60cm, corpuri de

iluminat de siguranță/evacuare, prize duble SCHUKO), conform proiectului electric avizat și normativelor NP 17;

9. detecție și alarmare la incendii: extinderea/adaptarea sistemului de detecție și alarmare la incendiu existent (detectori de fum adresabili, butoane manuale de alarmare, sirene, semnalizatoare optice), cu integrarea în centrala existentă sau instalarea unui modul adresabil suplimentar, conform normativelor P.S.I. și avizului I.S.U.
10. sisteme de voce-date și rețea IT: infrastructura de cablaj structurat (cablu FTP Cat.6), prize de rețea RJ45 în fiecare sală de curs, puncte de acces WiFi, montaj switch și echipamente pasive necesare conectării la rețeaua școlii și extinderea sistemului de supraveghere CCTV, inclusiv în spațiile imobilului Corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11;
11. proiectare și autorizare: elaborarea documentației tehnice necesare (proiect tehnic, relevu, memorii pe specialități), obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (inclusiv aviz I.S.U., aviz sanitar, autorizație de construire, dacă este cazul), precum și cartea tehnică a construcției, la finalizare.

Termenul de predare a lucrărilor este **01.09.2026**.

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

CHIRIAȘ:  
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280  
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
ALEXANDRU – SEBASTIAN LAZAROV

