



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-006



ISO 37001
L1-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. înregistrare: 91065/29.06.2026

PROIECT DE 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. 136, ale art. 139, alin. (1), ale art. 166, alin. (2), lit. l) și ale art. 243, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul 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 prezentului proiect de hotărâre.

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 prezentului proiect de hotărâre.

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 prezentului proiect de hotărâre.

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 de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 și directorul Școlii Gimnaziale Nr. 280 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRIMAR,
VLAD POPESCU PIEDONE



Avizează,
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.

**PRIMAR,
VLAD POPESCU PIEDONE**





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



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

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

Nr. de înregistrare la 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, robinete, 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 robinete 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 negocierii:

- 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 m²;
 - b) teren în suprafață de 380 m²;
 - c) imobilul Corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01 – în suprafață de **535,10 m²**;
- **chiria lunară pentru construcțiile în suprafață totală de 1.766,20 m² 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 m² 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 etajul 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;

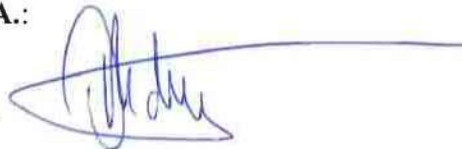
- adresa înregistrată sub nr. 8868/24.06.2026, prin intermediul căreia Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 a transmis Școlii Gimnaziale Nr. 280, spre analiză, oferta elaborată de S.C. Electromagnetica S.A.;
- răspunsul Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Direcția de Administrare 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 266-268 Sector 5 București 050912
Telefon: 021 404 21 50
www.electromagnetica.ro administrativ@electromagnetica.ro

Bucuresti, 12 Iunie 2026

Catre:

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5
Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, Municipiul Bucuresti
In atentie: 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 si Act Aditonal 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:

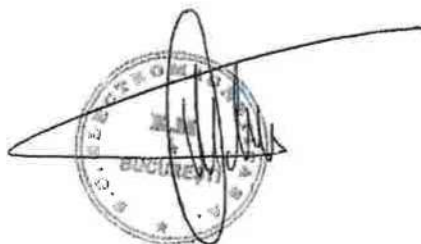
Localizare	Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, Bucuresti
Corp / Nivel	Corp 5, Parter, Camera 01
Axe structurale	Axele A-D, Stalpii 1-6
Suprafata inchiriata	535,10 mp
Destinatie	Sali de curs (6 incaperi dupa compartimentare), grupuri sanitare elevi, spatii auxiliare
Proximitate Corp 5 / Corp scoala existent	Corp 5, Parter – direct adiacent spatiului existent (Corp 5, Etaj 1 – 1.231,10 mp)
Data disponibilitatii	01.09.2026 (dupa finalizarea lucrarilor de amenajare)

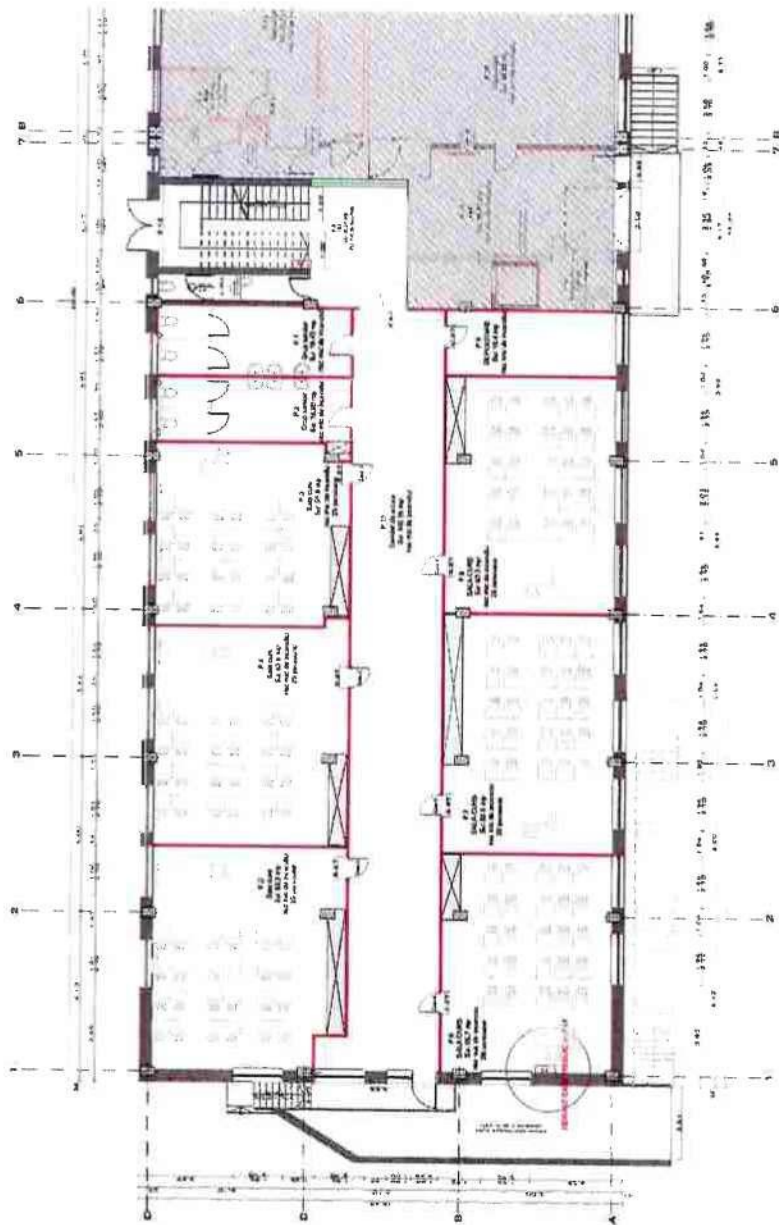
Spațiul identificat se afla în imediată proximitate a spațiului deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280, respectiv direct adiacent spațiului existent, la parterul corpului 5, elevii putând utiliza aceeași cale de acces ca și spațiile de clasă deja existente. Spațiul menționat poate fi amenajat pentru 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.

Cu deosebită consideratie,

ELECTROMAGNETICA S.A.
Director General – Mihai ODOVICIUC

Departament Administrare & Exploatare Proprietati
Ovidiu RINEA





PROPUNEREA AMENAJARE INTERIOARA PARTIALA PARTER

Suprafata construita TOTALA PARTER: 1270.21 mp

Suprafata construita AMENAJATA PARTER: 535.1 mp



DIRECȚIA DE ADMINISTRARE
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA

Intrare/ieșire 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

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 Borocaga*

*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

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 Boțoaga

Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț

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

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

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE
A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
SECTOR 5
REGISTRATURA
Intrare/Iesire Nr. 8724
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 Bălăeț

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

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 16:41
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,

*Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5
Serviciul Administrare Unități de Învățământ și Investiții, Achiziții, Proiecte Europene
Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, birourile C3.E1.15, C3.E1.16 și C3.E1.21, Sector 5, București
Adresă de e-mail: invatamant@sector5.ro
Telefon: 021.314.43.18, 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 16:42
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,

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

Acest e-mail este adresat exclusiv destinatarului/destinatariilor menționat/mentionați 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, va rugăm să notificați imediat expeditorul și să distrugeți orice copie a e-mail-ului.



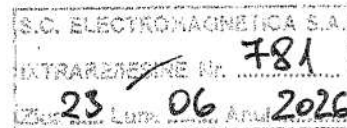
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A
UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 5



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

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 că 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 –



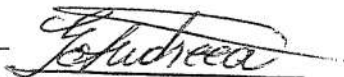
domnul Mihai Boțoagă –



doamna Denisa-Georgiana Bălăeț –



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

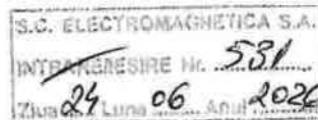
Către:

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



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 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

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
Destinatie	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 535,10m² 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:

Element comercial	Valoare / Condiții
Suprafață totală închiriată	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
Cost lunar total (chirie + servicii)	33.597,94 Euro/luna + TVA la care se adauga utilitati
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

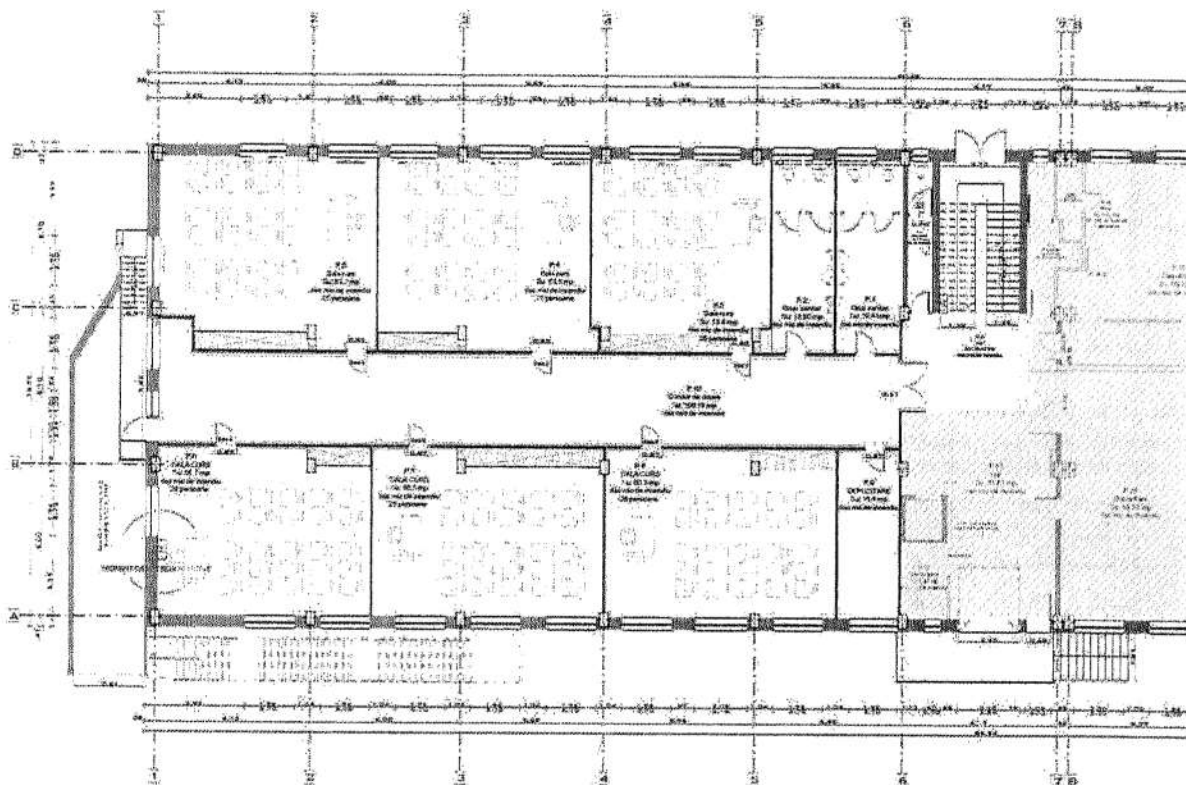
ELECTROMAGNETICA S.A., în calitate de Proprietar, își asumă executarea lucrărilor de amenajare necesare aducerii spațiului din Corp 5, Parter, la standardele funcționale ale spațiului școlar deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280.

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. Plafoaane:** 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, 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 17.
- 9. **Detectie și alarmare incendii:** Extinderea/adaptarea sistemului de detectie 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.

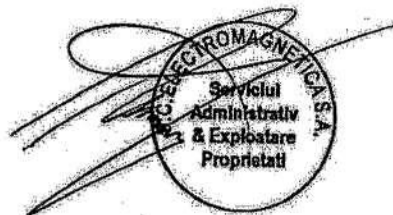
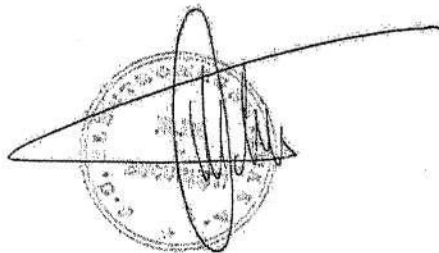
Avem convingerea că această propunere răspunde în mod complet și operativ solicitării dumneavoastră și că spațiul identificat va asigura condiții optime pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ al Școlii Gimnaziale Nr. 280.

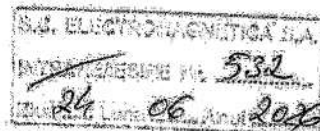
Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice clarificări suplimentare sau pentru o întâlnire în vederea discutării detaliilor tehnice și comerciale.

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 și structura interioară:** Realizarea a 6 (șase) sali de curs distincte prin executarea peretilor despartitori din placi gips-carton cu rezistența la foc adecvata normativelor în vigoare (REI 60/9), inclusiv structura metalică portantă, cu înălțimea corespunzătoare destinației școlare.
2. **Pardoseli:** Înlocuirea completă a pardoselilor existente, inclusiv realizarea sapei autonivelante și montajul de covor PVC trafic intens de tip educațional (Tarkett sau echivalent), cu plintă perimetrală, în toate încăperile destinate salilor de curs și spațiilor auxiliare.
3. **Plafioane:** Montajul plafonului casetat tip gips-carton (60x60 cm) cu grila metalică aparentă, corespunzător normativelor de izolare fonica și termica pentru spații școlare, inclusiv integrarea corpurilor de iluminat.
4. **Pereti și finisaje interioare:** Finisarea completă a peretilor (glet, plasa armare, vopsitorie lavabilă în culori adecvate spațiilor de învățământ), tapet PVC rezistent la umiditate în zonele grupurilor sanitare, glafuri interioare la ferestre.
5. **Tamplarie interioară:** Montajul usilor interioare și al compartimentarilor, inclusiv uși cu rezistența la foc acolo unde normativul PSI o impune, uși HPL pentru grupurile sanitare și uși metalice EI pentru caile de evacuare.
6. **Instalații sanitare:** Executarea grupurilor sanitare complete (lavoare, vase WC, robineti, oglinda, accesorii) destinate elevilor, inclusiv racorduri la rețeaua de apă rece/calda 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. **Detectie și alarmare incendiu:** Extinderea/adaptarea sistemului de detectie 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 sălile 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.

Termenul de predare a lucrărilor este **01.09.2026**

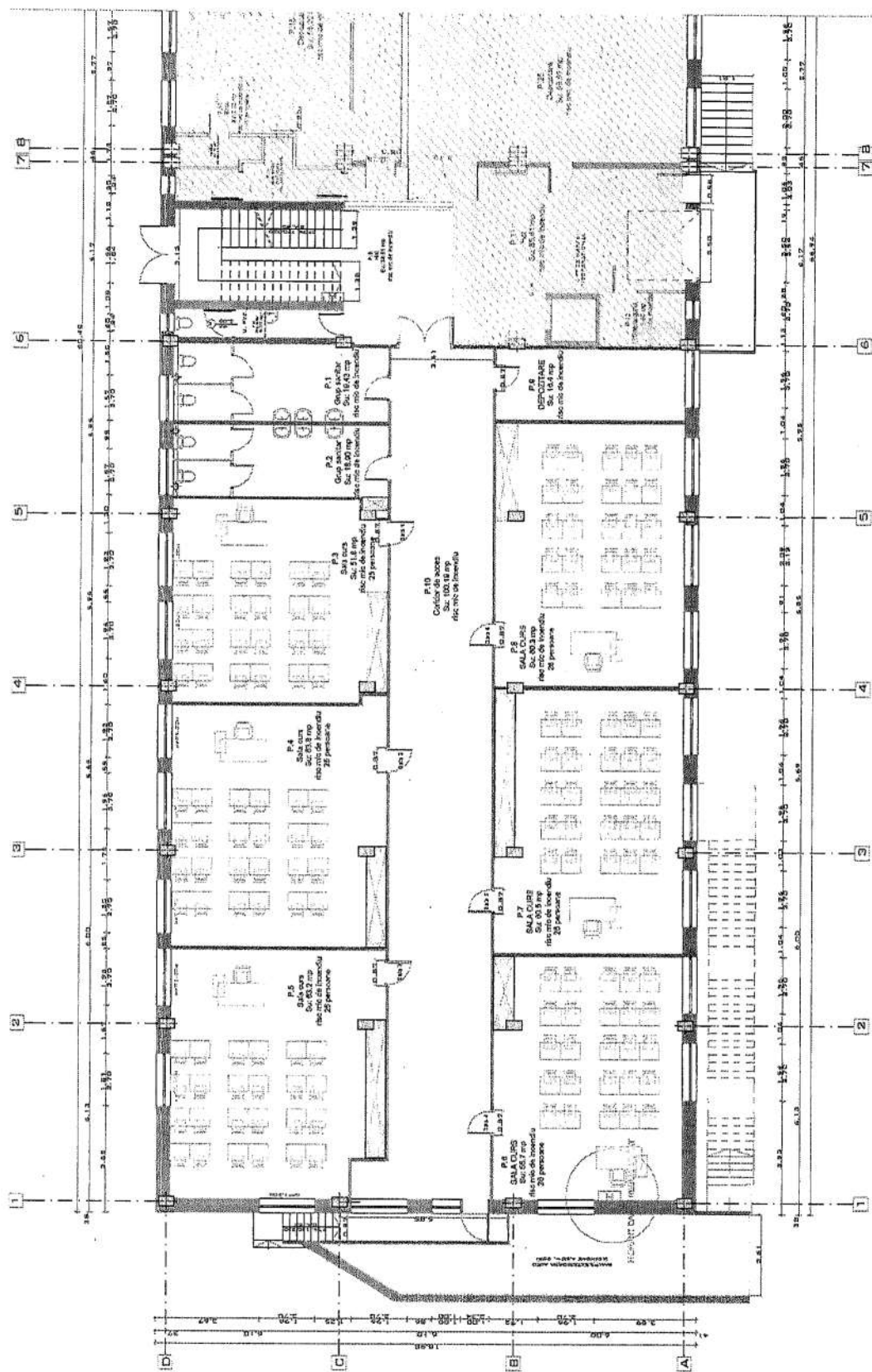
PROPRIETAR

ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

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



PROPUNERE 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

REGISTRATURA

Înregistrare Nr. 8868

24 Iunie 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,

SECTORUL 5
DIRECȚIA
DE ADMINISTRARE
* * *
Director Executiv,
Andreea Cătălina OPREA

Întocmit,

Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș

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
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_DAU1_Scoala280_Spatiu_Suplimentar_corp 5P_24.06.2026.pdf; draft act additional 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
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]
Sent: miercuri, 24 iunie 2026 11:52
To: invatamant@sector5.ro
Cc: Mihai Odoviciuc <mihai.odoviciuc@electromagnetica.ro>; Cristian Pasare <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 aceeași 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

Localizare	Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, București
Corp / Nivel	Corp 5, Parter, Camera 01
Axe structurale	Axele A-D, Stâlpii 1-6
Suprafața închiriată	535,10 mp
Destinație	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	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 535,10m² 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:

Element comercial	Valoare / Condiții
Suprafață totală închiriată	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/ + TVA
Taxă de servicii și întreținere	3,7 Euro/mp/luna => 6.534,94 Euro/luna + TVA
Cost lunar total (chirie + servicii)	33.597,94 Euro/luna + TVA la care se adauga utilitati

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 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

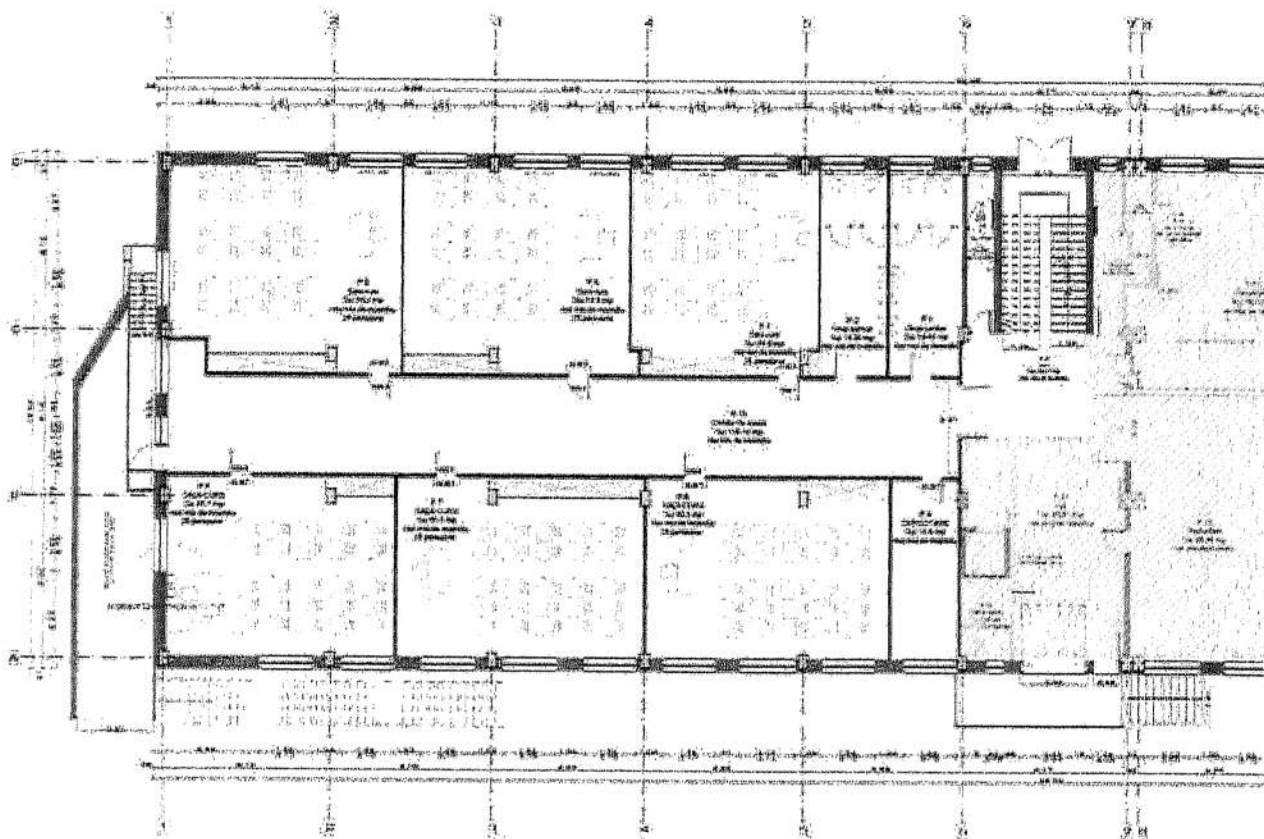
ELECTROMAGNETICA S.A., în calitate de Proprietar, își asumă executarea lucrărilor de amenajare necesare aducerii spațiului din Corp 5, Parter, la standardele funcționale ale spațiului școlar deja utilizat de Școala Gimnazială Nr. 280.

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. 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 clasa 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 PARTIARA 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 <invatamant@sector5.ro>

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

To: Ovidiu Rinea <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

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 căroră:**

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.

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 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,

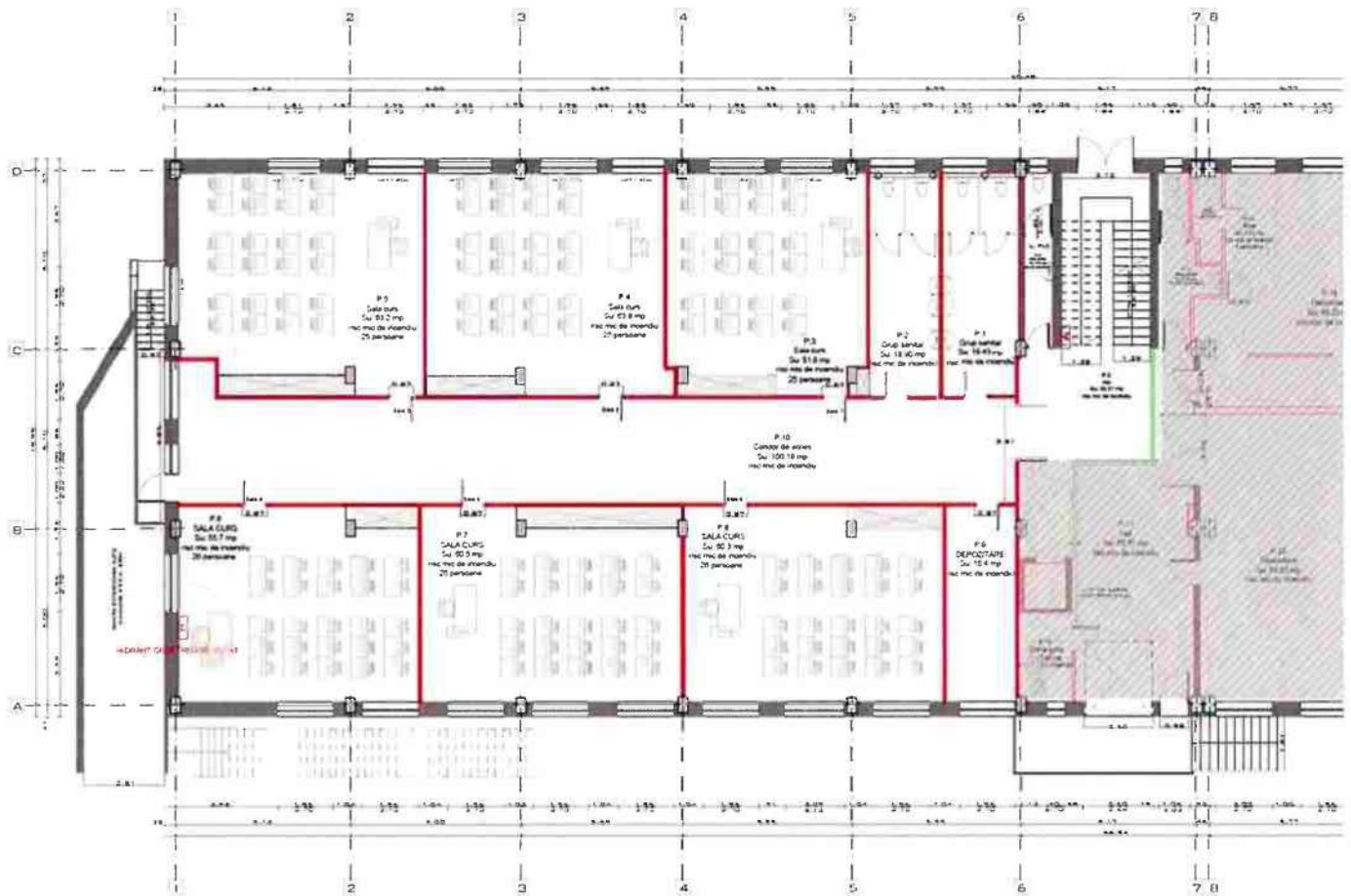
CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,



PRIMAR,
VLAD POPESCU PIEDONE

Anexa nr. 1 a Actului adițional



PROPUNEREA AMENAJARE 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,

PRIMAR,
VLAD POPESCU PĂDONE



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 I7;
9. 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.

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,

PRIMAR,
VLAD POPESCU PIEDONE





SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
11-C (Certificat)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. înregistrare: 91064/29.06.2026

Referat de aprobare

Potrivit prevederilor art. 166, alin. (2), lit. 1), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București *asigură, potrivit competențelor lor, condițiile necesare bunei funcționări a instituțiilor și serviciilor publice de educație, sănătate, cultură, tineret și sport, apărarea ordinii publice, de interes local; urmăresc și controlează activitatea acestora și contribuie la organizarea activităților științifice, culturale, artistice, sportive și de agrement.*

În conformitate cu prevederile art. 8, alin. (1), din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare, *autoritățile administrației publice locale asigură buna desfășurare a învățământului preuniversitar în unitățile administrativ-teritoriale în care acestea își exercită autoritatea.*

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

În considerarea actelor administrative cu caracter normativ menționate mai sus, S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și Școala Gimnazială Nr. 280, în calitate de chiriaș, au încheiat Contractul nr. 1148/2790/29.08.2025.

Art. 1.2 din actul juridic menționat mai sus, referitor la *Extinderea suprafeței închiriate*, conține următoarele prevederi:

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.

Având în vedere:

- 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, autoritățile administrației publice locale au solicitat S.C. Electromagnetica S.A. să analizeze posibilitatea amenajării unor spații suplimentare, situate în Calea Rahovei nr. 266-268, în proximitatea Corpului 5, cărora să le fie conferită destinația sală de curs, pentru a deservi elevii Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Operatorul economic menționat a răspuns prin adresa înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8347/15.06.2026.

Potrivit informării 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.

În acest context, membrii comisiei de negociere instituite în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 au fost convocați în data de 23.06.2026, 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.

De asemenea, 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.

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 25.06.2026, 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, au prezentat rezultatul final al renegocierii, consemnat în Raportul înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9039/29.06.2026 și la S.C. Electromagnetica S.A. sub nr.784/29.06.2026, respectiv:

- 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 m²;
 - b) teren în suprafață de 380 m²;
 - c) imobilul Corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01 – în suprafață de **535,10 m²**;
- **chiria lunară pentru construcțiile în suprafață totală de 1.766,20 m² 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 m² 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 etajul 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 vor fi detaliate 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.

Lucrarile 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, corespunzator 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, 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.

Lucrările de compartimentare 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.

Ținând seama de cele expuse anterior, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 5 proiectul de 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.

PRIMAR,
VLAD POPESCU PIEDONE





SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
L.C. (Certification)
NR. CERTIFICAT 400883

Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5

Nr. de înregistrare: 9050/29.06.2026

Sectorul 5 al Municipiului București – Direcția Economică

Nr. de înregistrare: 91068/29.06.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

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

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

În considerarea actelor administrative cu caracter normativ menționate mai sus, S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și Școala Gimnazială Nr. 280, în calitate de chiriaș, au încheiat Contractul nr. 1148/2790/29.08.2025.

Art. 1.2 din actul juridic menționat mai sus, referitor la *Extinderea suprafeței închiriate*, conține următoarele prevederi:

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.*

Având în vedere:

- 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, autoritățile administrației publice locale au solicitat S.C. Electromagnetica S.A. să analizeze posibilitatea amenajării unor spații suplimentare, situate în Calea Rahovei nr. 266-268, în proximitatea Corpului 5, cărora să le fie conferită destinația sală de curs, pentru a deservi elevii Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Operatorul economic menționat a răspuns prin adresa înregistrată la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 8347/15.06.2026.

Potrivit informării 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.

În acest context, membrii comisiei de negociere instituite în temeiul H.C.L. Sector 5 nr. 194/19.12.2024 au fost convocați în data de 23.06.2026, 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.

De asemenea, 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.

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 25.06.2026, 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, au prezentat rezultatul final al renegocierii, consemnat în Raportul înregistrat la Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 5 sub nr. 9039/29.06.2026 și la S.C. Electromagnetica S.A. sub nr.784/29.06.2026, respectiv:

- 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:
 - d) imobilul Corp 5, etaj 1 și casa scării de acces, axele A-D, stâlpii 0-11 – în suprafață de 1.231,10 m²;
 - e) teren în suprafață de 380 m²;
 - f) imobilul Corp 5, parter, axele A-D, stâlpii 1-6, cam 01 – în suprafață de **535,10 m²**;
- **chiria lunară pentru construcțiile în suprafață totală de 1.766,20 m² 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 m² 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 etajul 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 vor fi detaliate 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.

Lucrarile 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.

Ținând seama de cele expuse anterior, considerăm oportună aprobarea, de către Consiliul Local al Sectorului 5, a proiectului de 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, conform Anexei prezentului Raport comun de specialitate.

Cu stimă,

*Direcția de Administrare a
Unităților de Învățământ Sector 5,*

*Director Executiv,
Andreea Cătălina Oprea*



*Sectorul 5 al Municipiului București,
Direcția Economică,*

*Director Executiv,
Ionuț Daniel Perniu*



*Șef Serviciu,
Mihai Boroaga*



*Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț
R.: 3 ex., 29.06.2026*



Anexa Raportului comun de specialitate

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 căroră:**

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.

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 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,

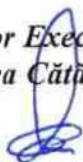
CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

*Direcția de Administrare a
Unităților de Învățământ Sector 5,*

*Director Executiv,
Andreea Cătălina Oprea*

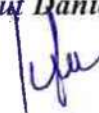


*Șef Serviciu,
Mihai Boșaga*



*Sectorul 5 al Municipiului București,
Direcția Economică,*

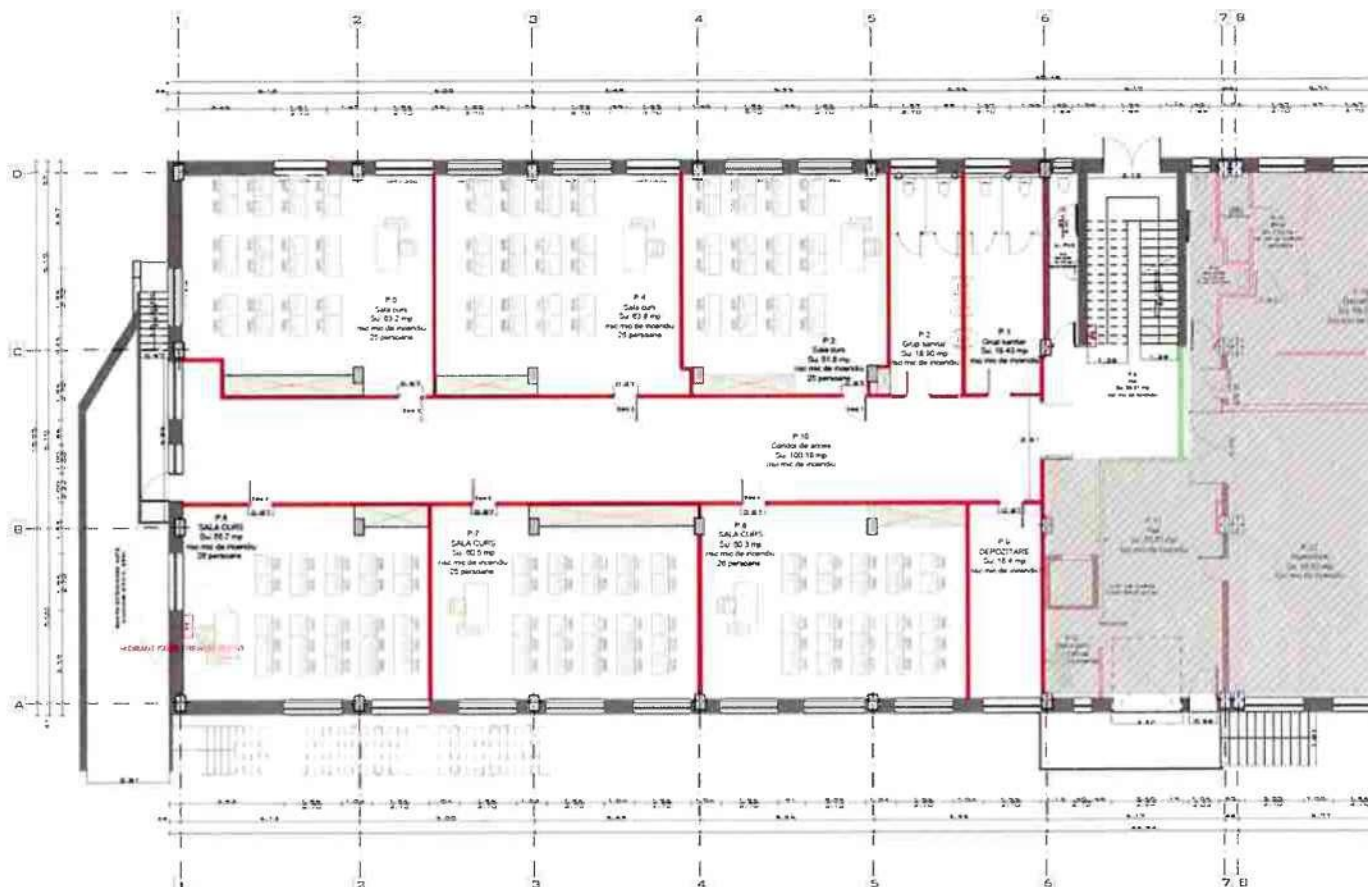
*Director Executiv,
Ionuț Daniel Perniu*



*Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț*



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,

*Direcția de Administrare a
Unităților de Învățământ Sector 5,*

*Sectorul 5 al Municipiului București,
Direcția Economică,*

*Director Executiv,
Andreea Căușalina Oprea*

*Director Executiv,
Ionuț Daniel Perniu*

*Șef Serviciu,
Mihai Botoaga*

*Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeț*

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 I7;
9. 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.

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,

*Dirrecția de Administrare a
Unităților de Învățământ Sector 5,*

*Director Executiv,
Andreea Cătălina Oprea*



*Șef Serviciu,
Mihai Botocaga*



*Întocmit,
Insp. Denisa-Georgiana Bălăeș*



*Sectorul 5 al Municipiului București,
Dirrecția Economică,*

*Director Executiv,
Ionuț Daniel Perniu*



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. de înregistrare la S.C. Electromagnetica S.A.: 1148 / 29.08.2025

Nr. de înregistrare la Școala Gimnazială Nr. 280: 2790 / 29.08.2025

Între:

ELECTROMAGNETICA S.A. cu sediul social în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, având cont virament RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin Director General George Alin ȘTEFAN, în calitate de **PROPRIETAR**

și

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280 cu sediul în Str. Serg Gh. Donici nr. 4A, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33323539, având cont virament deschis la, reprezentată prin Director – Violeta Elena FILIP, Administrator financiar – Cristina POPESCU și Administrator de patrimoniu – Iulian DOGARU, în calitate de **CHIRIAȘ**

au convenit la încheierea prezentului Contract de Închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul transferă Chiriașului un drept de folosință asupra spațiului și terenului situate în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale nr. 280, după cum urmează:

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

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

1.2. Extinderea suprafeței închiriate:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Asigurare – **Anexa nr. 8**.

aprobă în CA de - 29.08.2025

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

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

2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Contractul se încheie pe o durată de 60 de luni, valabil începând cu data de **01.09.2025** și până la data de **31.08.2030** și poate înceta atât prin voința Chiriașului, cât și prin voința Proprietarului înainte de împlinirea termenului contractual, în condițiile prevăzute la punctul 10.

3. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

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

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

Pentru fiecare din lunile ianuarie ale anilor **2026, 2028 și 2030** de Contract, Proprietarul acordă Chiriașului o scutire de la plata Chiriei, în cuantum de **14.112,10 Euro + TVA** pentru fiecare din lunile aferente.

Chiriașul va plăti suplimentar pentru întreaga suprafață închiriată o Taxă de Servicii și Întreținere Spații de **3,7 Euro / mp / lună calendaristică**, la care se adaugă TVA – respectiv **4.555,07 Euro / lună calendaristică**, sumă la care se adaugă TVA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aceste prețuri (contravaloare utilități) vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații, modificări de circumstanțe, fără act adițional cu o notificare prealabilă facturării, comunicată chiriașului cu 30 (treizeci) zile înainte de aplicarea modificării.

Prin „modificarea de circumstanțe” se înțelege:

- apariția unor evenimente sau circumstanțe excepționale (care includ, fără a se limita la modificări survenite pe piața energiei electrice și/sau a gazelor naturale, la evenimente de natură economică, tehnică, de reglementare sau juridică) cu efecte economice sau juridice asupra relației dintre Proprietar și Chiriaș;

- intrarea în vigoare a unor legi/reglementări, precum și modificarea / abrogarea celor existente, ulterior încheierii prezentului contract;

- modificarea tarifelor reglementate referitoare la energie (transport, distribuție, servicii de sistem, administrare piață, accize, cota certificate verzi, contribuție cogenerare, costuri echilibrare, costuri de furnizare, taxe, impozite, etc.) sau gaz, apă, canal, salubritate, combustibil centrală termică;

- modificări semnificative ale pieței engross de energie electrică determinate de evenimente care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului (cum ar fi, dar fără a se limita la: pandemii, secete prelungite, ieșirea din funcțiune pe durată îndelungată a unor capacități importante de producție, creșterea prețului petrolului, gazelor, creșterea certificatelor de carbon, etc) precum și cele apărute în alimentarea cu gaz, apă, canal, salubritate.

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

1. "În cazul în care utilizatorul (Chiriașul) deține echipamente sau instalații la care întreruperea energiei electrice poate conduce la efecte economice și/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugerii de utilaje, accidente cu victime umane, poluarea mediului), Chiriașul are obligația ca, prin soluții proprii, tehnologice și/sau energetice să asigure evitarea unor astfel de evenimente în cazurile în care se întrerupe furnizarea energiei electrice."

2. "În situația în care, din cauza specificului activităților desfășurate, întreruperea alimentării cu energie electrică îi poate provoca utilizatorului pagube materiale importante și acesta consideră că este necesară o siguranță în alimentare mai mare decât cea oferită de operatorul de rețea, responsabilitatea pentru luarea măsurilor necesare evitării acestor pagube, inclusiv pentru analiza și stabilirea oportunității de a se dota cu surse proprii de energie electrică, revine utilizatorului (Chiriașului)."

3. În cazul nerespectării prevederilor (1) și (2), utilizatorului (Chiriașului) îi revine răspunderea pentru pagubele produse din acest motiv propriei unități sau altor utilizatori ai rețelelor electrice.

Regularizarea costurilor

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Plata Chiriei și a tuturor cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la Banca Transilvania.

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

3.5. În cazul în care Chiriașul nu evacuează Spațiul în termenul menționat la art.3.4., nu se prezintă la solicitarea Proprietarului în vederea eliberării / predării Spațiului, Proprietarul are dreptul de a inspecta

Spațiul, de a inventaria bunurile aflate în Spațiul respectiv și de a depozita bunurile într-un spațiu propriu, actul unilateral întocmit în acest sens fiind opozabil Chiriașului, care fie nu s-a prezentat, fie refuză să semneze Procesul-Verbal de predare primire a Spațiului. Totodată, Proprietarul are drept de retenție asupra bunurilor până la plata integrală a datoriilor Chiriașului.

În acest caz, Chiriașul are obligația de a plăti taxa de depozitare, reprezentând dublul Chiriei lunare stabilite la art. 3.1., respectiv 27.084,20 EURO / lună la care se adaugă TVA, calculată începând cu data începerii depozitării și până la data ridicării bunurilor de către Chiriaș, respectiv până la împlinirea termenului de 30 (treizeci) zile stabilit ca termen maxim pentru depozitare bunuri.

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

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

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

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

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

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

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

4. SERVICII

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

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

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

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

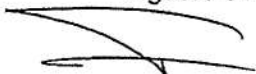
4.5. Instalarea de echipamente voce / date, se va face pe bază de cerere, direct către operatorii aferenți, cu plata cheltuielilor aferente de către Chiriaș (instalare post, întreținere rețea, service, cost aparat, etc.). Sunt prezenți cu rețele active în toate spațiile de închiriat următorii operatori: Digi, Vodafone, GTS Telecom, Orange s.a.

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

5. FOLOSIREA SPAȚIULUI, REPARTIZARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

5.1. Chiriașul va folosi spațiul doar pentru scopuri care au legătura cu obiectul său de activitate și administrarea acestor activități, respectiv pentru: unitate de învățământ preuniversitar de stat, CAEN 8520 și 8531. Chiriașul se obligă să folosească bunul închiriat conform destinației sale, să nu tulbure liniștea proprietăților vecine prin folosința sa. Schimbarea obiectului de activitate declarat la încheierea prezentului contract se va face cu notificarea prealabilă făcută Proprietarului, cu minimum 10 zile lucrătoare înainte de schimbare. Depozitarea bunurilor în Spațiul Închiriat se va face obligatoriu pe europaletă/rafturi de marfă.

5.2. Chiriașul va desfășura în Spațiul Închiriat numai activități care nu contravin legilor și normativelor în vigoare din România.



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

5.4. Chiriașul va răspunde de protecția contra incendiilor și va lua măsuri pentru stingerea rapidă și eficientă a incendiilor, inclusiv instructajul personalului propriu, în conformitate cu legislația și normativele în vigoare, pentru prevenirea și stingerea incendiilor. Chiriașul va fi tras la răspundere de toate consecințele rezultate din incapacitatea de a lua și pune în aplicare toate măsurile adecvate de protecție contra incendiilor.

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

5.5. În incinta **Electromagnetica Business Park**, este strict interzis fumatul pe scări, căi acces, holuri, grupuri sociale. Fumatul este permis numai în locuri special amenajate de către Chiriaș, în Spațiul Închiriat sau în incinta societății numai în locul precizat de Proprietar în **Anexa nr. 4** la prezentul Contract marcat cu inscripția "Loc pentru fumat".

5.6. Chiriașul nu va încărca, împovăra structura Spațiului Închiriat peste limita de 500 Kg/mp și nu va repartiza sau subînchiria acest Spațiu fără a avea în prealabil consimțământul Proprietarului în orice împrejurare.

5.7. Chiriașul va asigura paza și securitatea bunurilor din Spațiile Închiriate.

5.8. Chiriașul are obligația să întrețină în deplină stare de funcționare toate instalațiile (electrică, apă, canalizare, scurgere pluvială, termică, etc.) din incinta Spațiului Închiriat. În caz contrar, va fi responsabil de plata daunelor pentru avariile produse / rezultate în urma unor defectiuni.

5.9. Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija Chiriașului, neputând fi depozitate decât în Spațiul Închiriat.

5.10. Gunoiul menajer se va depune în containere puse la dispoziția Chiriașului, prin grija Proprietarului.

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

5.12. Chiriașul va permite cu minimum 60 zile calendaristice înaintea încetării Contractului, accesul neîngrădit al Proprietarului de a vizita Spațiul Închiriat cu anexele sale, împreună cu reprezentanții potențialilor chiriași, fără ca aceste vizite să conducă la întreruperea activității acestuia.

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

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

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

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

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

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

a) alimentarea discontinuă cu apă, curent electric, aer condiționat și a altor utilități nerezultate din fapta proprie ;

b) furt sau altă acțiune dăunătoare a unui terț împotriva Chiriașului;

c) evenimente de forță majoră.

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

6. ÎMBUNĂTĂȚIRI ȘI MODIFICĂRI ÎNTREPRINSE DE CHIRIAȘ

6.1. Chiriașul va avea dreptul, cu aprobarea prealabilă a Proprietarului, pe cheltuiala proprie, oricând în perioada de închiriere, să facă îmbunătățiri și modificări în Spațiul Închiriat, pe care acesta le va considera necesare, sau de dorit, pentru a-l adapta la conveniențele lui, sau la cerințele afacerilor sale, fără a afecta structura clădirii de care aparține Spațiul, pe baza schiței / proiectului avizat și de Proprietar. Obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare modificărilor aferente revin în sarcina Chiriașului.

6.2. Toate mijloacele fixe, instalațiile, echipamentele și alte utilaje aduse de Chiriaș, necesare desfășurării activității acestuia, vor rămâne în proprietatea Chiriașului. Îmbunătățirile pe care Chiriașul nu le îndepărtează înainte de încheierea perioadei de închiriere, vor rămâne în proprietatea Proprietarului, fără ca acesta să plătească contravaloarea lor Chiriașului.

7. ACCESUL PROPRIETARULUI ÎN SPAȚIU

7.1. Proprietarul și reprezentanții Proprietarului au dreptul de a intra în Spațiul închiriat oricând pentru a face inspecții. Proprietarul va anunța Chiriașul înainte de intrarea în Spațiu și se vor lua măsuri rezonabile pentru a evita întreruperea activității Chiriașului.

8. CAZ DE FORȚĂ MAJORĂ

8.1. Nicio Parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de eșecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor aferente acestui Contract, dacă acest eșec sau întârziere se datorează evenimentelor și motivelor care împiedică sau întârzie îndeplinirea acestui Contract.

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

8.2. Părțile vor decide, după o consultare reciprocă, dacă să suspende sau să anuleze anumite obligații din acest Contract, în funcție de seriozitatea evenimentelor, numai cu aprobarea Consiliului Local al Sectorului 5..

Dacă asemenea evenimente imprevizibile împiedică realizarea acestui Contract pe o perioadă mai lungă de 6 (șase) luni, Părțile vor decide de comun acord dacă Contractul se va încheia și în ce condiții poate fi încheiat înainte de termen.

9. REGLEMENTAREA DISPUTELOR

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

Încercarea de rezolvare amiabilă va fi considerată eșuată de îndată ce oricare din Părți va informa în scris Partea cealaltă despre acest fapt.

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

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar în situația în care Chiriașul nu respectă vreuna din clauzele contractuale. În acest caz Chiriașul are obligația să evacueze Spațiul care face obiectul închirierii în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii somației scrise a Proprietarului, fără a se înlătura executarea obligațiilor contractuale scadente și angajarea contractuală.

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

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

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

11. LEGISLAȚIA

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

12. AMENDAMENTE ALE CONTRACTULUI

12.1. Amendamentele sau modificările prezentului Contract se pot face numai cu acordul scris al părților și al Consiliului Local al Sectorului 5.

13. FORMA SCRISĂ

13.1. Orice declarație sau aducere la cunoștință de către o Parte va fi validă și obligatorie numai dacă a fost confirmată în scris de către funcționarii sau reprezentanții autorizați ai acelei Părți, în scris, prin scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și confirmării comunicării (e-mail ș.a).

13.2. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Proprietarul: ELECTROMAGNETICA S.A.

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

Telefon: 021 404 21 50

În atenția: Departamentul Dezvoltare Exploatare Proprietăți

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



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

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

14. ALTE CLAUZE

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

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

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

15. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

16. INTRAREA ÎN VIGOARE

16.1. Presentul contract a fost semnat astăzi 29.08.2025 încheiat în două exemplare, unul pentru Chiriaș și unul pentru Proprietar și va intra în vigoare la data semnării sale de către părți.

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
George-Alin ȘTEFAN

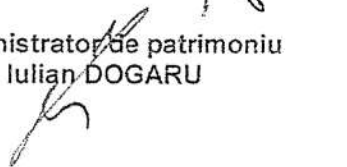


CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU



Approbat în CA din 29.08.2025



CONDIȚII DE MEDIU

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Obiectul de activitate: unitate de învățământ preuniversitar de stat
cod CAEN 8520 și 8531

1. Chiriașul are obligația de a cunoaște și de a respecta prevederile legale specifice:
 - OUG 195 /2005 privind protecția mediului
 - Legea 265 /2006 de aprobare a OUG 195 /2005 privind protecția mediului
 - Legea 211 /2011 privind regimul deșeurilor
 - toate reglementările legale cu privire la: protecția apei, solului, aerului, regimul substanțelor și amestecurilor periculoase, regimul deșeurilor ș.a.
2. La începerea activității în spațiul închiriat și ori de câte ori intervin schimbări în activitatea desfășurată în spațiul închiriat, Chiriașul are obligația de a identifica aspectele de mediu ale activității desfășurate și de a le pune la dispoziția responsabilului de mediu al Electromagnetica S.A.
3. Chiriașul are obligația de a gestiona pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.
4. Deșeurile reciclabile rezultate din activitatea desfășurată se vor valorifica prin unități specializate în acest sens, iar cele nereciclabile se vor preda spre gestionare firmelor specializate.
Se interzice depozitarea la deșeurii menajere a altor tipuri de deșeurii (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeurii electrice și electronice, deșeurii de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeurii se colectează separat, conform prevederilor legale).
Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului.
Este interzisă arderea / neutralizarea și / sau abandonarea deșeurilor în incinta societății.
5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipienti etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase.
Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibil, vopsele, diluanți etc).
6. Utilajele și mijloacele de transport folosite de chiriaș trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului (zgomot, noxe rezultate din combustibil, mirosuri ș.a.).
7. Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu din spațiul închiriat, care pot determina un impact semnificativ asupra mediului înconjurător periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate în timp util Responsabilului de mediu al proprietarului.
8. În incinta Electromagnetica S.A., chiriașul nu va introduce mijloace de transport care prezintă scurgeri de combustibili sau lubrifianți și nici nu va face reparații la mijloace de transport, în urma cărora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrifianți, fără a lua măsurile necesare evitării poluării solului (folosirea de recipienti în care să se scurgă aceste substanțe și material absorbant corespunzător).
În cazul producerii accidentale de astfel de scurgeri, chiriașul va lua imediat măsurile necesare îndepărtării acestora și nu va lăsa în incinta Electromagnetica S.A. recipienti cu combustibili, lubrifianți sau deșeurii de materiale absorbante.
9. Ca urmare a aplicării legislației și reglementărilor de mediu, Chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a proteja factorii de mediu din incinta societății și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor sau utilităților puse la dispoziție de proprietar, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.
10. Chiriașul este obligat să soluționeze orice reclamație / sesizare rezultată din propria vină și din cauza nerespectării legislației / reglementărilor de mediu și care se dovedește a fi întemeiată.

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.Director General
George-Alin ȘTEFANCHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280Director
Violeta Elena FILIPAdministrator financiar
Cristina POPESCUAdministrator de patrimoniu
Iulian DOGARU

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

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

1. Obligațiile chiriașului:

- 1.1. Să respecte în spațiile Electromagnetica S.A. prevederile legale cu privire la securitatea și sănătatea în muncă și situațiile de urgență. Potrivit Legii 319 /2006, chiriașul răspunde de desfășurarea activităților în condiții care să asigure evitarea accidentelor de muncă și a îmbolnăvirilor profesionale.
- 1.2. Să asigure instruirea, însușirea și respectarea de către personalul propriu a indicatoarelor de securitate care reglementează circulația internă în spațiile Electromagnetica S.A.;
- 1.3. Să nu creeze blocaje ale căilor de acces și să asigure permanent eliberarea căilor de circulație comune, ocupate cu materiale sau mijloace de transport proprii;
- 1.4. Să interzică accesul salariaților săi în spațiile sau echipamentele tehnice ale proprietarului (tablouri electrice ș.a.) altele decât cele menționate în contractul de închiriere. În cazul eventualelor accidente suferite de salariații chiriașului pe spațiile proprietarului, chiriașul va suporta în totalitate consecințele;
- 1.5. În cazul producerii unui eveniment, în sensul prevederilor legislației în vigoare din domeniul securității și sănătății în muncă, în care sunt implicați reprezentanții săi, să își asume responsabilitățile ce decurg din prevederile legale în acest sens și să-l comunice instituțiilor abilitate;
- 1.6. În cazul producerii unui accident / incident în spațiile comune se va proceda astfel:
 - se va acorda primul ajutor și se va face transportul accidentatului la primul punct sanitar din partea ambelor Părți. Se va solicita ajutorul, dacă este necesar, la serviciul național de urgență (112) sau la Cabinetul Medical al Electromagnetica S.A. (021.4042100 interior 213) între orele 8 - 16);
 - se îndepărtează și / sau se controlează pericolele în scopul prevenirii de noi accidente / incidente;
 - accidentele de muncă se comunică, se înregistrează și se raportează conform prevederilor legale în vigoare și cu respectarea prezentului protocol;
 - în cazul unui accident / incident grav nu se va modifica starea de fapt rezultată din producerea accidentului / incidentului, cu excepția cazurilor în care menținerea acestei stări ar genera alte accidente ori ar periclita viața accidentului și /sau a altor persoane participante la procesul de muncă;
 - accidentul de muncă cu incapacitate temporară de muncă produs pe spațiile comune, în care sunt implicate ambele părți (chiriaș și proprietar) se va cerceta în comun de către o comisie formată din personal atât de la proprietar cât și de la chiriaș, în urma emiterii deciziilor de cercetare de către conducătorii părților. Comisia va întocmi un singur proces verbal de constatare. Înregistrarea și raportarea accidentului / incidentului va fi făcută de unitatea din a cărei cauză s-a produs evenimentul.
 - comunicarea, cercetarea, înregistrarea și raportarea oricărui eveniment de muncă se va face în deplină concordanță cu prevederile Legii 319 /2006 și HG 1425 /2006 cu modificările și completările ulterioare. Acelorași prevederi se supun și accidentele de muncă colective, cu invalidități sau mortale.
 - accidentul de muncă produs pe spațiile comune în care sunt implicate persoane aflate în interes de serviciu / vizită la chiriaș se va raporta, cerceta și înregistra de către chiriaș, proprietarul fiind exonerat de orice răspundere.
- 1.7. Să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de proprietar prin semnalistica aferentă;
- 1.8. Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de proprietar, după caz;
- 1.9. Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
- 1.10. Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului, asupra construcției, instalațiilor din spațiul închiriat după caz;
- 1.11. Să coopereze pentru îndeplinirea măsurilor de protecție civilă pentru întregul imobil sau ansamblu de imobile;
- 1.12. Să aducă la cunoștința proprietarului, după caz, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu
- 1.13. Prezentul protocol va fi prelucrat și însușit atât de personalul chiriașului cât și de personalul proprietarului.

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
George-Alin STEFĂN



CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU



ASIGURARE

1. Asigurarea Chiriasului

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

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

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

În cazul în care distrugerile produse (a) vor avea ca rezultat transformarea Spațiului Închiriat într-unul în întregime sau în cea mai mare parte de nefolosit pentru o durată de timp estimată de către un contractor responsabil ales de către Proprietar a fi de 2 (două) luni sau mai mare sau (b) vor avea ca rezultat deteriorarea sau distrugerea totală sau substanțială a Proprietății, Proprietarul poate alege să nu mai reconstruiască Spațiul, caz în care Chiria datorată până la data deteriorării sau distrugerii va fi achitată de către Chiriaș, fapt pentru care prezentul Contract va înceta Proprietarul va transmite Chiriasului o notificare scrisă conținând deciziile, estimările și opțiunile sale, în termen de 60 de zile de la producerea deteriorărilor sau distrugerilor respective. Încetarea în condițiile prezentului articol prin denunțare se poate realiza inclusiv de către Chiriaș.

În cazul în care din culpa sa, Chiriasul aduce prejudicii imobilului în care se află spațiul în locație, Chiriasul este obligat să suporte toate cheltuielile de remediere a spațiului avariat precum și lipsa de folosință, tarifele pentru utilități și servicii aferente acestuia, până la data la care acesta este adus la starea inițială și va putea fi reutilizat conform destinației

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

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

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

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
George-Alin ȘTEFAN

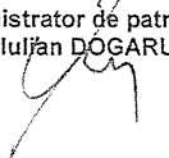


CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU



TAXĂ DE SERVICII ȘI ÎNTREȚINERE SPAȚII

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

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

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

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

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

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
George-Alin STEFAN



CHIRIAȘ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director
Violeta Elena FILIP

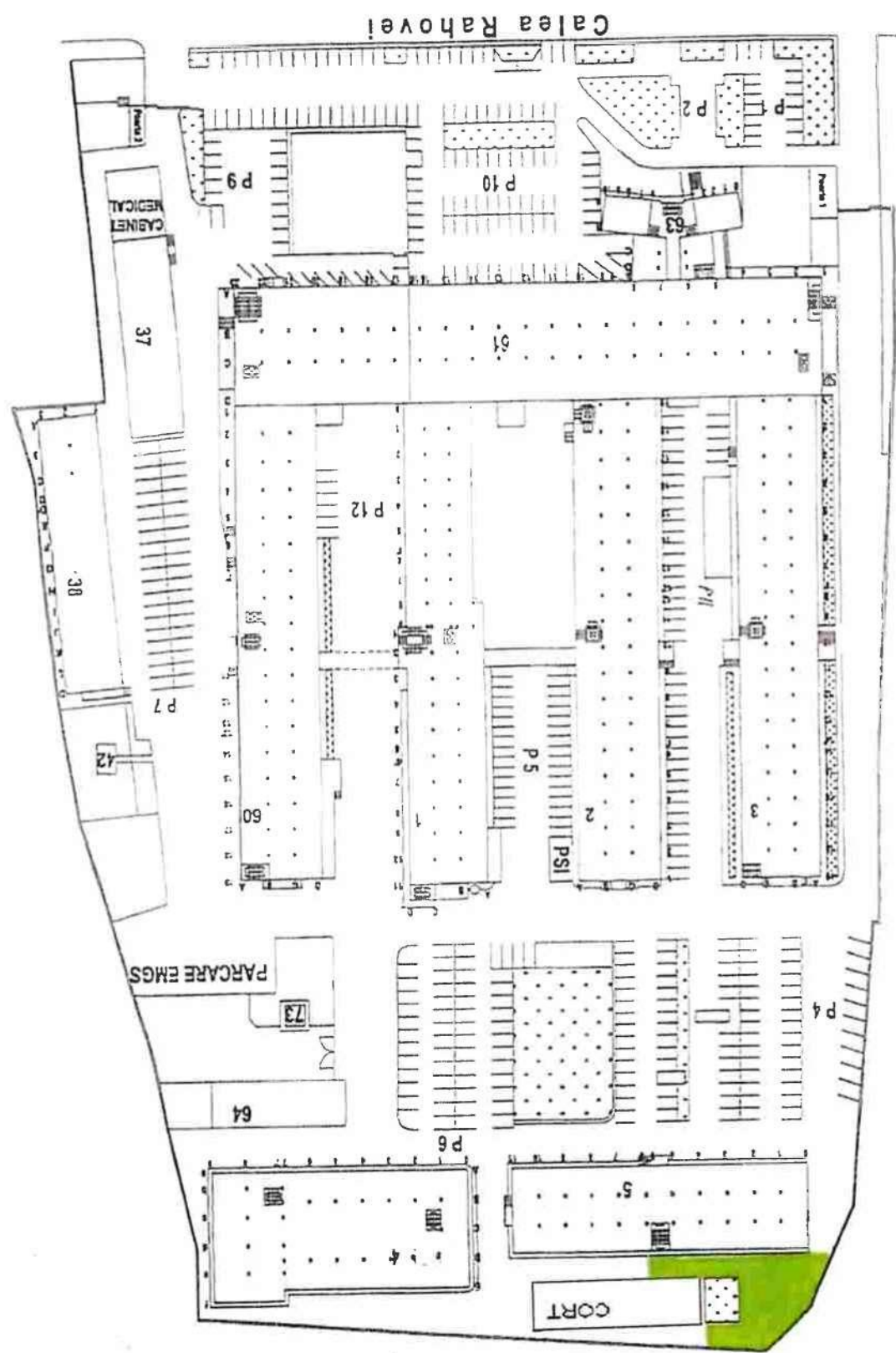
Administrator financiar
Cristina POPESCU

Administrator de patrimoniu
Iulian DOGARU



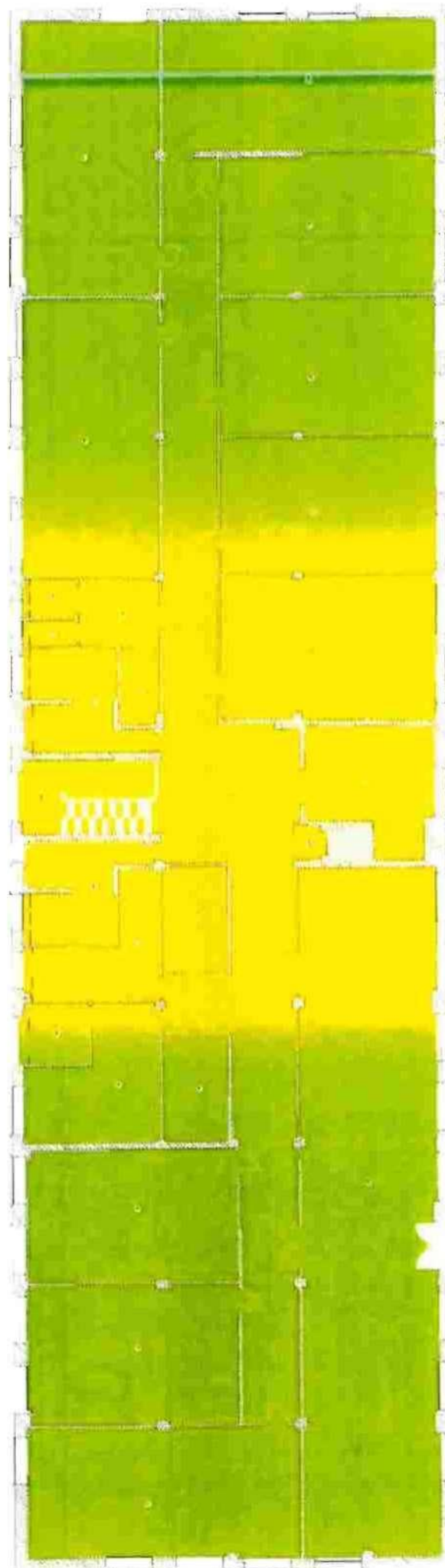
Schita terenului inchiriat de
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

ELECTROMAGNETICA S.A.





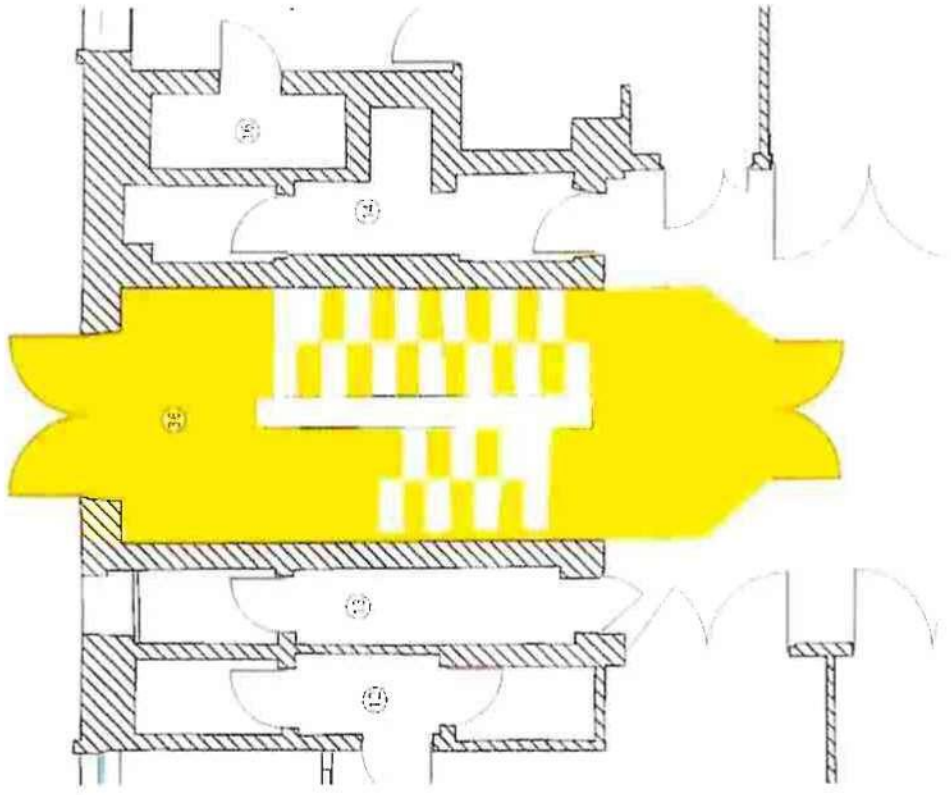
Schita spatiului inchiriat de
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Din Corp 5, Etaj 1



Schita spatiului inchiriat de

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Din Corp 5, Parter



PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spatiului situat in Corp 5, Parter și Etaj 1, având suprafața totală de 1231,10 mp

Starea în care se predă și se preia:

Pereți / pardoseli / tavan: ...pereți igienizați.....

Uși / ferestre / jaluzele:

Instalație electrică (prize, întrerupătoare, iluminat cu tub fluorescent/lampa modulara cu LED ARIES/ALCOR, tablou electric, contor): ..index contor 1: 29273 kWh;.....

.....index contor 2: 1445 kWh.....

Instalație termică:da.....

Climatizare: ...da.....

Instalație sanitară:

Cartele acces persoane:

Observații:

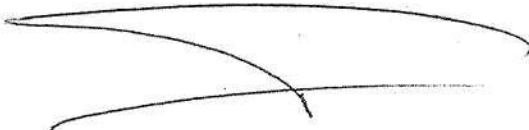
Prezentul Proces Verbal a fost întocmit în data de 01.09.2025, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

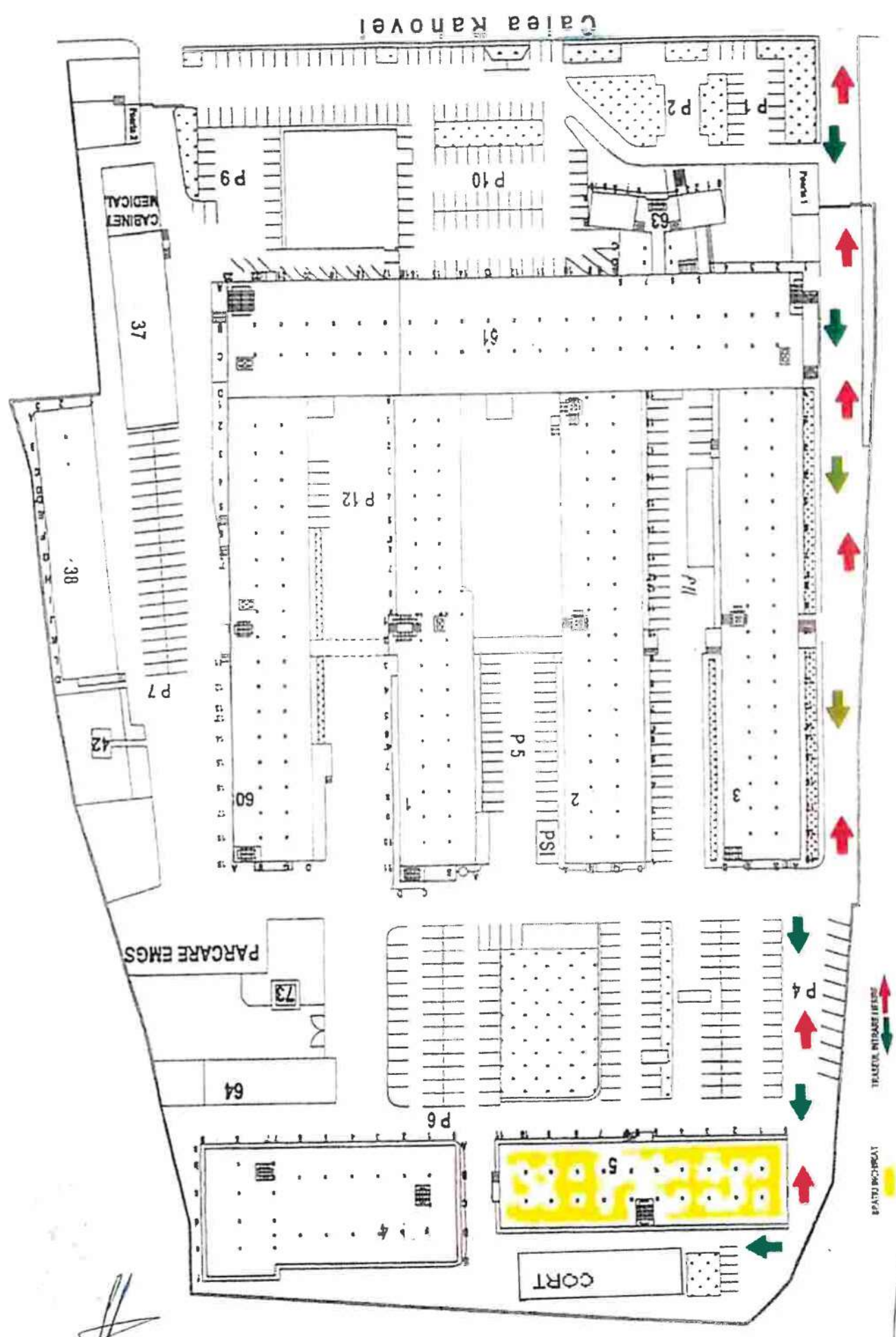
Am predat,

ELECTROMAGNETICA S.A.

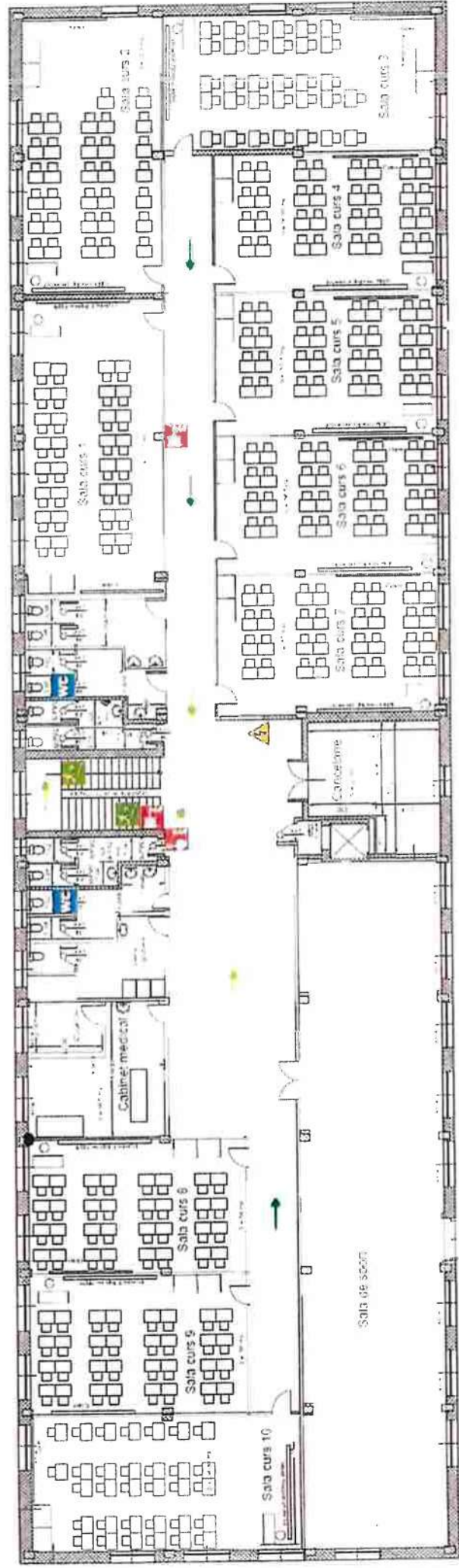
Am primit,

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280





Plan evacuare pers/bunuri pentru
SCOALA GIMNAZIALA NR. 280
Corp 5, Etaj 1



LEGENDA:

- Furtun de incendiu
- Extinctori
- Sistem de alarmare incendiu mobil
- Alarma de incendiu
- Scara
- Pericol electric
- DIRECTIE EVACUARE
- IESIRE
- Loc pentru fumatori
- Bravardă
- WC GRUP SANITAR

PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spatiului situat in Corp 5, Etaj 1. având suprafața totală de 1188 mp

Starea în care se predă și se preia:

Pereți / pardoseli / tavan: ...pereți murdari.....

Uși / ferestre / jaluzele:

Instalație electrică (prize, întrerupătoare, iluminat cu tub fluorescent/lampa modulara cu LED ARIES/ALCOR, tablou electric, contor): ...index contor 1: 29273 kWh;

.....index contor 2: 1445 kWh.....

instalație termică. da .

Climatizare: ..da

Instalație sanitară:

Cartele acces persoane:

Observații:

Prezentul Proces Verbal a fost întocmit în data de 31.08.2025, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



Am predat

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Handwritten signature of the school representative.

Am primit,

ELECTROMAGNETICA S.A.

Handwritten signature of the company representative.