



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Raportului privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 114/17.06.2021 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. în vederea stabilirii condițiilor unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și pentru aprobarea încheierii contractului de închiriere a spațiului menționat

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 91852/16.08.2021;
- Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport și al Direcției Generale Economice, înregistrat sub nr. 91853/16.08.2021;

Ținând seama de:

- Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 114/17.06.2021 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. în vederea stabilirii condițiilor unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica, înregistrat la Primăria Sectorului 5 sub nr. 91158/12.08.2021;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. nr.114/17.06.2021 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile unei posibile modernizări a corpului C36, din Calea Rahovei, nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și condițiile privind construirea unui nou imobil cu destinația unitate de învățământ în Str. Petre Ispirescu, nr. 23-37;
- Adresa emisă de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 91541/13.08.2021,

Luând în considerare avizul Comisiei Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice și cel al Comisiei Educație, Tineret și Sport;

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, precum și în cel al Legii nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L. Sector 5 nr. 114/17.06.2021 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., conform anexei 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2 – Se aprobă încheierea contractului de închiriere a unui spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, reprezentat de corp C36B – clădire, corp C49 – anexă și teren în suprafață de 80 mp, între S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, conform modelului din anexa 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

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

Art. 5 – Primarul Sectorului 5, Direcția de Asistență Tehnică și Juridică – Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport, Direcția Generală Economică și conducerea Grădiniței Electromagnetica vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 5
FLORIN MĂNUC

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN ȚIGĂNUȘ



Nr. 153 /18.08.2021

Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 114/17.06.2021 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. în vederea stabilirii condițiilor unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și pentru aprobarea încheierii contractului de închiriere a spațiului menționat

Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin H.C.L.Sector 5 nr. 114/17.06.2021 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., în vederea stabilirii condițiilor unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica, înregistrat la Primăria Sectorului 5 sub nr. 91158/12.08.2021, este anexat prezentului raport comun de specialitate și conține:

- nr. file raport: 6;
- nr. file anexe raport: 12.

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
MARIAN ȚIGANUȘ**



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 5



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

Cod fiscal: 4433953
E-mail: invatamant@sector5.ro

Nr. de înregistrare: 91158/12.08.2021



al comisiei de negociere instituite prin HCLS 5 nr. 114/17.06.2021 privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. ELECTROMAGNETICA S.A. condițiile unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și condițiile privind construirea unui nou imobil cu destinația unitate de învățământ, în strada Petre Ispirescu nr. 23-37

Ref. negociere privind stabilirea condițiilor unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica

Grădinița Electromagnetica, aflată în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, își desfășoară activitatea în două imobile proprietate a S.C. Electromagnetica S.A., fiind situată într-o zonă rezidențială aglomerată, la intersecția dintre Calea Rahovei și Șoseaua Progresul.

Grădinița a fost înființată la finalul anilor 1950 (ca grădiniță a întreprinderii), iar la începutul anilor 1990 a fost subordonată Ministerului Educației.

Din 2001 până în 2020, unitatea a funcționat doar în corpul C36, închiriat de la S.C. Electromagnetica S.A. cu fonduri asigurate din bugetul local al sectorului 5, în baza acordului de parteneriat nr. 32686/2001, prelungit prin acte adiționale.

Unitatea s-a confruntat cu fenomenul suprapopulării, înregistrând o medie de 29-31 de preșcolari/grupa de program prelungit, spațiile în care se desfășura procesul instructiv-educativ, precum și cele conexe (un cabinet medical, bucătărie, sală de mese, magazie de alimente, toalete) fiind insuficiente în raport cu numărul de beneficiari. De asemenea, sălile de grupă erau reduse ca dimensiune și aveau dublă funcționalitate, fiind destinate atât activității didactice, cât și

odihnei, necorespunzând astfel normelor în vigoare. Conform normelor sanitare impuse de pandemia COVID 19, grupele de program prelungit nu mai puteau funcționa, astfel încât, în 2020, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat extinderea grădiniței, prin închirierea corpurilor C38 și C38 A (parțial), de la S.C. Electromagnetica S.A. Spațiile nou închiriate prin contractul nr. 39/14.04.2020, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Grădinița Electromagnetica, au fost reabilitate și compartimentate conform normelor în vigoare, pentru noua folosință: clădire destinată învățământului preșcolar și antreprescolar.

În anul școlar 2020-2021, instituția are înscriși 190 de preșcolari și funcționează cu 8 grupe: 2 cu program normal și 6 cu program prelungit.

În prezent, spațiile administrative și de învățământ din cadrul corpului C36 nu mai corespund normelor igienico-sanitare, iar pentru obținerea autorizației sanitare de funcționare, se impune reconfigurarea și reabilitarea acestora, conform standardelor în vigoare.

Având în vedere necesitatea reabilitării corpului C36, concomitent cu necesitatea extinderii spațiilor de învățământ dedicate anteprescolarilor/preșcolarilor, în scopul cuprinderii în sistemul educațional public a unui număr cât mai mare de beneficiari, Consiliul Local al Sectorului 5 a adoptat Hotărârea nr. 114/17.06.2021.

Prin actul normativ menționat a fost aprobată constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., condițiile unei posibile modernizări a corpului C36 din Calea Rahovei nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și condițiile privind construirea unui nou imobil cu destinația unitate de învățământ, în strada Petre Ispirescu nr. 23-37.

Potrivit art. 1 din HCL S5 nr. 114/17.06.2021, comisia de negociere are următoarea componență:

- domnul Iulian Constantin Cârlogea – Administrator public al Sectorului 5;
- domnul Cristinel Laurențiu Mateciuc – director general al Direcției Generale de Achiziții și Investiții;
- domnul Adrian Cormoș – director executiv al Direcției de Investiții;
- domnul Petre Mircea Augustin – șef-serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;
- doamna Elena – Roxana Nedelcu - director general al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 2, comisia de negociere menționată va înainta spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 5, pentru fiecare obiectiv în parte, rapoartele finale cu privire la negocierile efectuate.

Prin adresa nr. 87.979/03.08.2021, conducerea S.C. Electromagnetica S.A. a înaintat Primăriei Sectorului 5 propunerea de unificare a actelor juridice încheiate de societate cu Grădinița Electromagnetica, pentru funcționarea acesteia în corpurile C38, C38A și C36 (pentru care expiră termenul de închiriere prevăzut în actul adițional la acordul de parteneriat).

În data de 10.08.2021, Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport a elaborat Referatul nr. 90028, prin intermediul căruia a informat membrii comisiei de negociere cu privire la conținutul adresei mai sus-menționate, subliniind totodată următoarele:

- „acordul de parteneriat și actele adiționale de prelungire a acestuia își încetează aplicabilitatea în data de 31.08.2021”;
- „este imperios necesar ca membrii comisiei instituite prin HCLS5 nr. 114/17.06.2021 să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile închirierii imobilului format din clădire și teren, situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, corp C36, imobil la care societatea va executa lucrări de reparații și modernizări, așa cum este menționat în adresa 87979/03.08.2021”;
- „raportul final de negociere elaborat de comisia constituită prin HCLS5 nr. 114/17.06.2021 va fi înaintat Consiliului Local al Sectorului 5, spre aprobare”;
- „pentru imobilul format din clădire și teren, situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, corp C36, este necesară încheierea unui nou contract de închiriere, în urma negocierilor purtate, care va fi supus aprobării CLS 5”.

În data de 11.08.2021, la sediul Primăriei Sectorului 5, a avut loc o primă întrevedere între reprezentanții Primăriei Sectorului 5 și ai S.C. Electromagnetica S.A., stabilindu-se ca negocierile să se poarte la sediul Primăriei Sectorului 5, în data de 12.08.2021, orele 10⁰⁰.

La întâlnirea din data de 12.08.2021 au participat membrii comisiei de negociere, conform HCL S5 nr. 114/17.06.2021, și reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., respectiv domnul Mihail Stoica – director comercial și doamna Maria Rogoz – șef Departament Administrativ Exploatare și Administrare Proprietăți.

Domnul Mihail Stoica prezintă conținutul propunerii înaintate Primăriei Sectorului 5 și înregistrate sub nr. 87.979/03.08.2021.

Domnul director precizează că, în urma actualizării măsurătorilor cadastrale, a rezultat că spațiile care fac obiectul acordului de parteneriat nr. 32686/2001, prelungit prin acte adiționale, sunt formate din:

- corp C36B (clădire) – 400,70 mp;
- corp C49 (anexă) – 13,70 mp;
- teren – 80 mp;

Domnul Mihail Stoica menționează totodată categoriile de tarife propuse, respectiv:

1. valoare propusă pentru închirierea corpurilor de clădire, în suprafață totală de 414,4 mp: 12,5 euro/mp la care se adaugă TVA;
2. valoare propusă pentru închirierea terenului în suprafață totală de 80 mp: 1,5 euro/mp la care se adaugă TVA.

În egală măsură, s-au prezentat lucrările de modernizare care urmează a fi executate pe cheltuiala proprietarului la corpurile C36B și C49, precum și la terenul în suprafață de 80 mp, aferent corpului C36B, termenul de predare al acestora fiind de 31.08.2021. Astfel, tariful practicat pentru închirierea spațiilor a fost stabilit ținându-se cont și de estimarea privind costurile respective.

Lucrările de modernizare vizează:

1. Corp C36 B:

- decopertare pachet laminat si montare parchet masiv (parțial);
- demolare pereți despărțitori, desființare uși interioare;
- compartimentare interioară cu rigips;
- turnare șapă;
- montare parchet laminat/gresie;
- renovare grupuri sanitare;
- realizare suplimentară a două băi utilizate;
- refacere instalație electrică;
- realizare lift exterior, montare plus structură metalică si protecție;
- reparare terasă;
- renovare bucătărie și sală de mese;
- montare aparate de aer condiționat;
- montare de jaluzele verticale;
- refacere balustradă fier forjat plus mână curentă;
- refacere casa scării cu linoleum antiderapant.

2. Corp 49

- refacere magazie alimente.

3. Teren (curte)

- montare iarbă sintetică.

În același timp, 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 și la prețurile stabilite de furnizorii respectivelor servicii.

Doamna Elena-Roxana Nedelcu precizează faptul că nu se poate încheia un act adițional la acordul de parteneriat nr. 32686/2001, dat fiind faptul că, ținând seama de prevederile Instituției Prefectului Municipiului București nr. 62.429/18.05.2021, se impune aprobarea unui nou act juridic (contract de închiriere), asumat de S.C. Electromagnetica S.A., în calitate de proprietar, și de Grădinița Electromagnetica, în calitate de chiriaș - beneficiar direct.

De asemenea, ținând cont de data încetării valabilității actului adițional nr. 26 la acordul de parteneriat nr. 32686/08.10.2001 și de data încetării valabilității contractului nr. 39/14.04.2020, doamna Elena-Roxana Nedelcu propune ca închirierea spațiilor în noile condiții să se facă de la data de 01.09.2021 până la data de 14.04.2025 (dată la care expiră contractul de închiriere pentru corpul C38).

Domnul Mihai Stoica subliniază că prețul contractului este ferm, așa cum a fost menționat în adresa 87.979/03.08.2021.

Având în vedere cele mai sus-expuse, membrii comisiei de negociere constituite prin HCL S5 nr. 114/17.06.2021 prezintă rezultatul final al negocierii:

- chiria lunară pentru corpurile de clădire, în suprafață totală de 414,4 mp, va fi de 12,5 euro/mp la care se adaugă TVA;
- chiria lunară pentru terenul în suprafață totală de 80 mp va fi de 1,5 euro/mp la care se adaugă TVA;
- modernizarea spațiilor C36B și C49 și a terenului în suprafață de 80 mp vor fi realizate de S.C. Electromagnetica S.A., până cel târziu la data de 13.09.2021;
- noul act juridic va produce efecte în perioada 01.09.2021 - 14.04.2025.

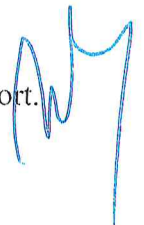
Anexele la prezentul raport sunt:

- adresa nr. 1814/27.07.2021, emisă de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 87.979/03.08.2021 (patru file);
- adresa emisă de Instituția Prefectului Municipiului București, înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 62.429/18.05.2021 (trei file);
- referatul nr. 90028/10.08.2021 privind adresa nr. 87.979/03.08.2021, emisă de conducerea S.C. Electromagnetica S.A., și punerea în aplicare a HCL S5 nr. 114/17.06.2021 (trei file);
- HCL S5 nr. 114/17.06.2021 privind constituirea unei comisii care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile unei posibile modernizări a corpului C36, din Calea Rahovei, nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și condițiile privind construirea unui nou imobil cu destinația unitate de învățământ în Str. Petre Ispirescu, nr. 23-37 (două file);

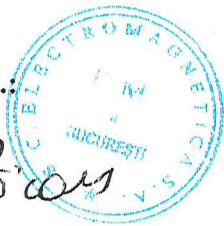
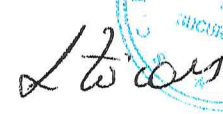
Prezentul raport va fi înaintat Consiliului Local al Sectorului 5 pentru a fi dezbătut și aprobat în plen.

Drept care am încheiat prezentul raport, conținând șase file și anexele menționate mai sus, în patru exemplare, dintre care unu la secretariatul comisiei, două la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică – Serviciul Evidență Acte Administrative și unu la S.C. Electromagnetica S.A., astăzi, 12.08.2020.

Membrii Comisiei de negociere constituite prin HCLS 5 nr. 114/17.06.2021:

- Iulian Constantin Cârlogea – Administrator public al Sectorului 5; 
- Cristinel Laurențiu Mateciuc – director general al Direcției Generale de Achiziții și Investiții; 
- Adrian Cormoș – director executiv al Direcției de Investiții; 
- Petre Mircea Augustin – șef-serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice; 
- Elena – Roxana Nedelcu - director general al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport. 

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

- Mihail Stoica – director comercial; 
- Maria Rogoz – șef Departament Administrativ Exploatare și Administrare Proprietăți. 



Catre:

**DIRECTIA DE INVATAMANT
SERVICIUL ADMINISTRARE UNITATI DE INVATAMANT****D NEI DIRECTOR EXECUTIV ELENA ROXANA NEDELCU**
invatamant@sector5.ro

Spre stiinta:

GRADINITA ELECTROMAGNETICA
Calea Rahovei nr. 266, sector 5, Bucuresti**D NEI DIRECTOR PETRUTA PANCU**Ref: unificare contracte Grădinita Electromagnetica

S.C. Electromagnetica S.A. cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, Bucuresti, România, cu codul unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrului Comertului J40/19/1991, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de proprietar, având în vedere ca perioada Acordului de Parteneriat nr. 32686/08.10.2001 expira la 31.08.2021, va transmitem anexat, Actul aditional nr. 5 la Contractul nr. 39/14.04.2020, prin care se preia și spatiile aferente Acordului de Parteneriat nr. 32686/08.10.2001 sus mentionat.

Având în vedere solicitarile dvs privind reorganizarea salilor de clasa, modernizarile și igienizarea acestora, va înaintăm spre aprobarea în Consiliul Local al Sectorului 5, Bucuresti, Actului aditional nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 39/14.01.2020.

Cu stima,

Director Comercial

Mihail Stoica



Județul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti

Cod fiscal: 4433953

Adresa: Calea FABRICA DE CHIBRITURI, Nr. 9-11

03-08-2021 15:43

Înregistrat de: Gasca Cristian

Bon de înregistrare

Numar înregistrare:	87979	Data:	03.08.2021
Tip document:	Intrare - Adresa		
Descriere conținut:	-ACT ADITONAL NR. 5 DIN 14.04.2020		
Proveniență / Destinatar:	GRADINITA ELECTROMAGNETICA		
Adresă:	Calea RAHOVEI, Nr. 266		
Număr file:			
Termen soluționare:	02.09.2021		

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
INTRARE/ESIRE Nr. 1813
21. Luna 07. 2021

ACT ADIȚIONAL NR. 5
la contractul de închiriere nr. 39 /14.04.2020

ELECTROMAGNETICA S.A., cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, având cod unic de înregistrare 414118, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/19/1991 și cont virament RO19 RNCB 0068 0045 2126 0001, deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de **PROPRIETAR** și

GRADINITA ELECTROMAGNETICA cu sediul în Calea Rahovei nr 266 sector 5 Bucuresti , CUI 33324720, reprezentata prin Petruta Pancu – Director, Cristina Georgescu Administrator financiar si Gina Dogaru –Administrator de patrimoniu, in calitate de **CHIRIAS**,
Prin prezentul Act aditional de comun acord Art. 1, punctul 1.1 si Art.3, punctele 3.1 si 3.23.2 se modifica astfel :

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Incepând cu **01.09.2021**, proprietarul închiriaza suplimentar chiriașului , spațiul situat în Calea Rahovei , nr. 266-268, sector 5, București, astfel:

- corp C 36 B, in suprafata utila de 400,70 mp;
- corp C 49 in suprafata utila de 13,70 mp;
- teren in suprafata de 80,00 mp.

cu destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădinița Electromagnetica (veche), in incinta imobilului din București, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, format din:

Chiriașul mai are închiriat un spațiu situat în Calea Rahovei , nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (parțial), în suprafata de 1.096 mp și teren, cu destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădinița Electromagnetica, in incinta imobilului din București, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, format din:

- constructii in suprafata utila de 1.096 mp;
- teren în suprafata de 520 mp.

3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru spațiile închiriate, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de 12,5 Euro/mp/lună, la care se adaugă TVA, respectiv 1,5 Euro/mp/lună pentru teren , la care se adaugă TVA. Chiria lunară va fi stabilita după cum urmează:

- a) pentru suprafața utila de 1510,40 mp (1.096 mp+ 400,70 mp + 13,70 mp) x 12,5 EUR/mp = 18.880,00 EUR, la care se adauga TVA;
- b) pentru suprafața de teren aferent, de 600 mp (520 mp+80 mp) x 1,5 EUR /mp = 900 EUR, la care se adauga TVA

însumând o chirie lunara totală de **19.780,00 EUR**, la care se adaugă TVA.

Chiria se va factura în primele 10 zile ale lunii pentru luna în curs, în lei, la cursul oficial al Băncii Naționale a României din data facturării.

Facturile emise chiriașului vor fi trimise si se considera primite prin fax conform art.13.2.

Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, facturate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă și canalizare) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emisă de proprietar.

Facturile emise chiriasului vor fi trimise și se considera primite prin e-mail conform art.13.2.

Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de 0,1 % / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat 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;
- energia electrică conform consum înregistrat în contorul individual de măsură la prețul stabilit de furnizor;

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și canalizare.

Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr. 39/14.04.2020 și a actelor adiționale aferente rămân în vigoare.

Prezentul Act Adițional a fost întocmit în trei exemplare originale, pentru fiecare dintre Părți și intră în vigoare la data semnării lui, când devine parte integrantă din Contract.

ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial

Mihail Stoica

D.A.E.A.P.

Maria Rogoz

Oficiul Juridic

Daniela Cucu

GRADINITA ELECTROMAGNETICA

Director

Petruta Pancu

Administrator de patrimoniu

Gina Dogaru

Administrator financiar

Cristina Georgescu

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul suplimentar închiriat de
GRADINITA ELECTROMAGNETICA
Contract nr. 39 din 14.04.2020.

I. Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului corp 36 B

1. Decopertat parchet laminat + parchet masiv (partial);
2. Demolat pereti despartitori , desfiintat usi interior;
3. Compartimentare interioara cu rigips conform schita chirias;
4. Turnat sapa;
5. Montat parchet laminat /gresie;
6. Renovare bai existente;
7. Realizat suplimentar doua bai utilate;
8. Refacere instalatie electrica;
9. Realizat lift exterior, moncharge plus structura metalica si protectie;
10. Reparatii terasa;
11. Renovat bucatarie + sala de mese;
12. Montat aer conditionat;
13. Montat jaluzele verticale;
14. Refacut balustrada fier forjat plus mana curenta;
15. Refacut casa scarii cu linoleum antiderapant.

II. Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului corp 49

1. Refacere magazie alimente.

III. Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului curte 80 mp

1. Montat iarba sintetica.

Termenul de predare al lucrărilor este 31.08.2021

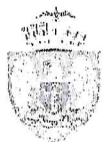
PROPRIETAR



CHIRIAS

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

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

Cod fiscal: 4433953
E-mail: invatamant@sector5.ro

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport

Nr. de înregistrare: 90028/10.08.2021

REFERAT

privind adresa nr. 87.979/03.08.2021, emisă de conducerea
SC ELECTROMAGNETICA SA și punerea în aplicare a HCLS nr. 114/17.06.2021

În atenția Domnului Administrator Public Constantin Iulian Cârlogea

Spre știință: membrilor comisiei de negociere

Grădinița Electromagnetica, unitate de învățământ preuniversitar de stat din sectorul 5, este situată pe Calea Rahovei, nr. 266, într-un spațiu (C36) închiriat de la S.C. Electromagnetica S.A., încă din anul 2001, cu fonduri asigurate din bugetul local al sectorului 5. Grădinița a fost înființată la finalul anilor 50 (ca grădiniță a întreprinderii), iar la începutul anilor 90 a fost subordonată Ministerului Educației.

Pentru spațiul închiriat, Consiliul Local plătește în prezent o chirie lunară de 3.185 euro/lună, exclusiv TVA și utilitățile aferente (suprafață clădire 376,90 mp, inclusiv anexă magazie). Prin HCLS 5 nr.175/18.09.2020, contractul a fost prelungit până la data de 31.08.2021.

Aflată într-o zonă rezidențială aglomerată, la intersecția dintre Calea Rahovei și Șoseaua Progresul, instituția are înscriși, în anul școlar 2019-2020, 206 preșcolari, funcționând cu 8 grupe: 2 cu program normal și 6 cu program prelungit. Unitatea se confruntă cu fenomenul suprapopulării, înregistrând o medie de 29-31 de preșcolari/grupa de program prelungit. Spațiile în care se desfășoară procesul instructiv-educativ, precum și cele conexe (un cabinet medical, bucătărie, sală de mese, magazie de alimente, toalete) sunt insuficiente în raport cu numărul de beneficiari. De asemenea, sălile de grupă sunt reduse ca dimensiune și au dublă funcționalitate, fiind destinate atât activității didactice, cât și odihnei, necorespunzând astfel normelor în vigoare. Conform normelor sanitare impuse de pandemia COVID 19 grupele de program prelungit nu mai puteau funcționa.

Extinderea grădiniței este absolut necesară, atât pentru a îmbunătăți mediul fizic în care se dezvoltă preșcolarii (prin organizarea spațiului astfel încât să fie evitate aglomerarea și restricțiile impuse ca urmare a suprapopulării), cât și pentru a putea asigura cuprinderea cât mai multor copii de vârstă preșcolară din sectorul 5 în sistem. Astfel, au fost inițiate demersuri și numeroase discuții cu reprezentanții SC Electromagnetica SA, pentru a identifica posibilități de extindere a activității unității de învățământ.

În acest context, prin Hotărârea nr. 347/17.12.2019, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea unei comisii care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile unei posibile extinderi a spațiului în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica, într-un imobil aflat în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A.

Prin HCL5 nr 72/23.03.2020 a fost aprobat contractul de închiriere, în vederea extinderii spațiului în care își desfășoară activitatea grădinița.

În conformitate cu prevederile contractului nr. 39/14.04.2020, încheiat între operatorul economic și grădiniță, aprobat prin HCL5 nr. 72/2020, proprietarul, respectiv S.C. Electromagnetica S.A., a închiriat Grădiniței Electromagnetica, un spațiu situat în Calea Rahovei, nr. 266-268, sector 5, București, corp C38 și 38A (partial). Spațiul, format din construcții în suprafață desfășurată totală de 1.054 mp și din teren în suprafață de 520 mp, are destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădiniței Electromagnetica.

Pentru spațiul menționat mai sus, chiriașul, respectiv Grădinița Electromagnetica plătește proprietarului o chirie lunară de 12,5 euro/mp/lună, la care se adaugă TVA, respectiv 1,5 euro/mp/lună pentru teren, la care se adaugă TVA. Chiria lunară este stabilită după cum urmează:

- a) pentru suprafața construită desfășurată, respectiv $1.054 \text{ mp} \times 12,5 \text{ EUR/mp} = 13.175 \text{ EUR}$;
- b) pentru suprafața de teren aferent, respectiv $520 \text{ mp} \times 1,5 \text{ EUR /mp} = 780 \text{ EUR}$.

În acest context, chiria lunară totală, pe care Grădinița Electromagnetica o va achita către S.C Electromagnetica S.A., este de 13.955 EUR, la care se adaugă TVA. Durata contractului este de 5 ani.

Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, încălzire centrală, apă, canalizare, salubritate, deratizare și dezinsecție, utilizare lift etc.) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emise de proprietar.

Prin adresa nr. 87.979/03.08.2021, conducerea SC ELECTROMAGNETICA SA a înaintat Primăriei Sectorului 5 propunerea de unificare a actelor juridice încheiate de societate cu Grădinița Electromagnetica, pentru funcționarea acestora în corpurile C38,



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

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

HOTĂRÂRE

privind constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile unei posibile modernizări a corpului C36, din Calea Rahovei, nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și condițiile privind construirea unui nou imobil cu destinația unitate de învățământ în Str. Petre Ispirescu, nr. 23-37

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5, înregistrat sub nr. 70605/10.06.2021;
- Raportul de specialitate al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport înregistrat sub nr. 70618/10.06.2021;
- Adresa emisă de Grădinița Electromagnetica și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. 69629/08.06.2021;
- Adresa emisă de Grădinița Electromagnetica și înregistrată la Primăria Sectorului 5 sub nr. nr. 69632/08.06.2021;

Luând în considerare Avizul Comisiei Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice și Avizul Comisiei Educație, Tineret și Sport;

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, precum și în cel al Legii nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

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

CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă constituirea comisiei care să negocieze cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. condițiile unei posibile modernizări a corpului C36, din Calea Rahovei, nr. 266-268, în care își desfășoară activitatea Grădinița Electromagnetica și condițiile privind construirea unui nou imobil cu destinația unitate de învățământ în Str. Petre Ispirescu, nr. 23-37, având următoarea componență:

- domnul Iulian Constantin Cârlogea – Administrator public al Sectorului 5;
- domnul Cristinel Laurențiu Mateciuc – director general al Direcției Generale de Achiziții și Investiții;
- domnul Adrian Cormoș – director executiv al Direcției de Investiții;
- domnul Petre Mircea Augustin – Șef-Serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;
- doamna Elena – Roxana Nedelcu - director general al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport.

Art. 2 – Comisia de negociere, constituită potrivit art. 1 din prezenta hotărâre, va înainta spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 5, pentru fiecare obiectiv în parte, rapoartele finale cu privire la negocierile efectuate.

Art. 3 – Primarul Sectorului 5, Direcția Asistență Tehnică și Juridică - Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport și membrii Comisiei de negociere menționați la art. 1 din prezenta hotărâre vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Sector 5,
Florin Mămuc

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MARIAN ȚIGANUS



Decizia de avut
in vedere

Judetul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti
Adresa: Strada FABRICA DE CHIBRITURI, Nr. 9-11
18-05-2021 12:15
Cod fiscal: 4433953
Inregistrat de: Stefan Mariana

Bon de înregistrare

Numar înregistrare:	62429	Data:	18.05.2021
Tip document:	Intrare - Adresa		
Descriere conținut:	referitor adresa nr. 55422/22.04.2021 privind neconformitatea Hotararilor nr. 175/18.09.2020 si nr. 15/28.01.2021 ale Consiliului Local sector 5		
Proveniență / Destinatar:	INSTITUTIA PREFECTULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI		
Adresă:	Localitate SECTOR 1 Strada PIATA PRESEI LIBERE, Nr 1		
Număr file:			
Termen soluționare:	17.06.2021		
Cod bare:			

City - in
HGB
SECRETAR
Judec
Am
Reg. - 66
152021



GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Nr. 21.927/2020/3.507/P/.....
Operator de date cu caracter personal nr. 3058

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5, BUCUREȘTI

Domnului Președinte de ședință

PRIMĂRIA SECTORULUI 5

Domnului Primar, Popescu Cristian Victor Piedone

Spre știință:

Secretarului general al sectorului 5, domnul Florin Mănucu

Stimați domni,

Având în vedere adresa dumneavoastră de răspuns nr. 55.422/22.04.2021 înregistrată la Instituția Prefectului – Municipiul București sub nr. 10.180/23.04.2021, vă facem cunoscute următoarele:

Prin adresele noastre nr. 21.927/07.04.2021 și nr. 3.507/07.04.2021 am pus în vedere, justificat în drept, neconformitățile Hotărârilor nr. 175/18.09.2020 și 15/28.01.2021 ale C.L.S. 5, respectiv faptul că:

- 1) Grădinița Electromagnetica nu are calitatea de parte în Acordul de parteneriat nr. 32686/08.10.2001, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Primăria sectorului 5, fapt pentru care aceasta nu poate semna acte adiționale la acordul de parteneriat;
- 2) Primăria sectorului 5 nu are personalitate juridică, motiv pentru care nu este subiect de drepturi civile, deci nu poate fi parte într-un contract;
- 3) Președintele de ședință a Consiliului Local Sector 5, București, nu poate semna acte adiționale la Acordul de parteneriat nr. 32686/08.10.2001, încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Primăria sectorului 5, întrucât nu este titular de drepturi și obligații ce decurg din acordul de parteneriat, nu este autoritate publică, ci este doar un consilier local ales să conducă ședințele consiliului local, iar atribuțiile acestuia sunt expres prevăzute de lege în acest sens.

În răspunsul dumneavoastră sus menționat, justificați și susțineți hotărârile în discuție, arătând faptul că:

- a) Prin *Hotărârea nr. 80/30.11.2005*, Consiliul Local al Sectorului 5 a abilitat Directorul Liceului Teoretic "Ion Barbu" în a cărei subordonare funcționa, la acea dată, Grădinița Electromagnetica – beneficiara directă a Acordului de parteneriat nr. 32686/08.10.2001 – să semneze actul adițional la acordul de parteneriat;
- b) Ulterior, prin reorganizarea unităților de învățământ de pe raza sectorului 5, București, Grădinița Electromagnetica a căpătat personalitate juridică, astfel că, prin *Hotărârea nr. 80/30.11.2005*, Consiliul Local al Sectorului 5 a abilitat Directorul acesteia să semneze actul adițional la acordul de parteneriat;

„Document care conține date cu caracter personal protejate de Regulamentul general privind protecția datelor”

- c) *Modificarea părților semnate* ale actelor adiționale la Acordul de parteneriat nr. 32686/08.10.2001 *s-a făcut cu acordul Consiliului Local Sector 5*;
- d) Președintele de ședință a Consiliului Local al Sectorului 5, București, a semnat hotărârile și documentele aferente, parte integrantă a acestora, nu actele adiționale în sine.

Față de susținerile dumneavoastră, vă solicităm ca la viitoarele hotărâri ale Consiliului Local Sector 5, adoptate în aceeași materie, să aveți în vedere următoarele:

1. Modificarea, prin acte adiționale, a Acordului de parteneriat nr. 32686/08.10.2001 încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Primăria sectorului 5 nu se poate realiza *unilateral (doar de către Consiliul Local Sector 5)* ci de ambele părți. În acest sens, art. 13 al Acordului de parteneriat are un conținut suficient de clar și lipsit de echivoc: "Orice modificare la prezentul Acord se va face numai prin Act adițional semnat de părți";

2. Pentru introducerea unei noi părți în contractul/actul inițial, care, ulterior, să aibă dreptul de a iniția și semna acte adiționale la acord, respectiv pentru introducerea Grădiniței Electromagnetica, ca beneficiar direct al acordului de parteneriat, este necesară modificarea acordului de parteneriat, respectiv modificarea punctului "I PĂRȚILE", de altfel, întreg conținutul actului, cu acordul S.C. Electromagnetica S.A., astfel încât să rezulte că S.C. Electromagnetica S.A. își dă acordul scris pentru ca Grădinița Electromagnetica să devină parte în acord, calitate în care aceasta beneficiază de dispozițiile acordului de parteneriat, dobândind drepturi și asumându-și obligații care rezultă din executarea acordului;

Sub acest aspect, Hotărârile CLS 5 nr. 80/30.11.2005, nr. 87/06.10.2014, 93/06.11.2014 sau alte hotărâri ale CLS 5 nu conțin dispoziții din care să rezulte că se modifică și se completează Acordul de parteneriat nr. 32686/08.10.2001 încheiat între S.C. Electromagnetica S.A. și Primăria sectorului 5, în sensul că Liceul Teoretic "Ion Barbu" sau, ulterior, Grădinița Electromagnetica, devine parte a acordului de parteneriat și are, ca atare, drepturi și obligații în executarea acordului de parteneriat. Aceste hotărâri doar abilitează/mandatează directorul unității de învățământ să semneze actul adițional, dar fără a se preciza calitatea în care acesta semnează: "Se mandatează Directorul Liceului Teoretic Ion Barbu să semneze actul adițional menționat la art. 1" sau "Se mandatează Doamna Ungureanu Ionela – Director al Grădiniței Electromagnetica să semneze actul adițional menționat la art. 1";

3. Frecvențele și numeroasele modificări aduse acordului de parteneriat (foarte multe la număr, din documentația anexată adresei dumneavoastră de răspuns rezultă cu au intervenit 26 de modificări ale acordului de parteneriat în perioada anilor 2001 - 2021) generate de modificarea contextului juridico-economic în care s-au desfășurat relațiile contractuale încheiate între S.C. Electromagnetica S.A. și Primăria sectorului 5, impun:

a) redactarea și aprobarea unui nou acord de parteneriat, prin care să înceteze acordul de parteneriat încheiat în anul 2001 și în care să fie incluse dispoziții conform cărora:

a. 1 – "Primăria Sectorului 5, București", să fie înlocuită cu "*Sectorul 5, București, prin Primarul Sectorului 5, București*";

a.2 – Grădinița Electromagnetica să capete calitatea de parte în acord;

a.3 – Drepturile și obligațiile părților să vizeze și Grădinița Electromagnetica, ca beneficiar direct al acordului de parteneriat

4. Președintele de ședință a Consiliului Local Sector 5 semnează și ștampilează actele care fac parte integrantă din hotărârea aprobată în cadrul ședinței, atribuțiile acestuia fiind expres indicate de art. 123 alin. (4) din Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, iar alte atribuții ale acestuia trebuie să rezulte fie din lege, fie din regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local sau dintr-o hotărâre a consiliului local, prin care se stabilesc alte însărcinări ale acestuia.

În consecință, nu pot exista concomitent aceleași tipuri de documente semnate și de președintele de ședință, ca anexe la hotărâre, dar și de alte persoane, documente care urmează să aibă un regim juridic propriu (ex, contracte, acorduri, acte adiționale etc) și care produc efecte

juridice în varii domenii de activitate specifice fie dreptului public, în general, dreptului administrativ, în special, sau dreptului privat.

Ca atare, dacă în conținutul hotărârii se utilizează expresia "Se aprobă încheierea actului adițional la acordul de parteneriat, conform anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri", iar în anexă se regăsește conținutul unui act juridic, respectiv anexa reprezintă în fapt actul adițional la care se referă hotărârea, acest act adițional nu poate fi semnat de președintele de ședință, ci trebuie semnat doar de titularii actului juridic/persoanele care dobândesc drepturi și își asumă obligații, cu privire la care s-a pronunțat consiliul local, conținutul acestui act, după intrarea în vigoare a hotărârii de aprobare, devenind obligatoriu față de părțile semnatare.

În cazul Hotărârilor nr. 175/18.09.2020 și 15/28.01.2021 ale C.L.S. 5, același act adițional este anexă la hotărâre și este semnat de președintele de ședință, dar este și anexă la raportul de specialitate al compartimentului de resort din subordinea primarului, fiind semnat de către șefii structurilor de specialitate ale primarului.

În concluzie, Consiliul Local Sector 5 aprobă doar modelul actului juridic (acord, contract, act adițional etc), propus de către compartimentul de specialitate din subordinea primarului, pe proiectul acestui act, la finalul documentului, fiind obligatoriu a fi inserate mențiunile referitoare la titularii/semnatarii actului juridic, exemplu:

" **PROPRIETAR**
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.,

CHIRIAȘ
SECTORUL 5, BUCUREȘTI
PRIN PRIMAR,

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
DIRECTOR, "

urmând ca, după intrarea în vigoare a hotărârii, părțile contractului/actului juridic ale căror denumiri au fost trecute pe modelul actului (proiectului de act) să semneze actul, al cărui conținut a fost stabilit de către consiliul local, nu președintele de ședință a consiliului local.

Președintele de ședință poate semna și ștampila modelul acordului de colaborare/contractului/actului adițional, pe colțul din dreapta sus, nu la finalul actului juridic, unde se trec doar titularii/semnatarii actului, cărora le revin drepturi și obligații în executarea acestuia.

Cu deosebită considerație,


Prefect
Stoica Alin-Bogdan

Anexa 2 la H.C.L. Sector 5 nr. 152 /18.08.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN TIGANUS



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. _____ (MODEL)

Între:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A. cu sediul principal în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118 , nr.de ordine în Registrului Comerțului J 40/19/1991, având cont virament RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial _____, în calitate de **PROPRIETAR**
Și

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

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

1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul închiriază chiriașului un spațiu situat în Calea Rahovei , nr. 266-268, sector 5, București, corp C36B și C 49, având suprafața de **414.40mp și teren**, cu destinația unitate de învățământ preuniversitar de stat, pentru desfășurarea activității Grădinița Electromagnetica(veche), în incinta imobilului din București, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5, format din:

- corp C 36B în suprafața utilă de 400.70 mp;
- corp C 49 în suprafața utilă de 13.70 mp;
- teren în suprafață de 80 mp; (conform Anexei 1 la prezentul contract).

1.2. Spațiul este evidențiat în **Anexa nr. 1** la prezentul contract și va fi amenajat conform **Anexei nr. 8**.

1.3. Predarea – primirea spațiului închiriat se face pe bază de **Proces verbal semnat de ambele părți** – **Anexa nr. 2**.

1.4. Traseul de acces pentru intrare/ieșire chiriaș este prevăzut în **Anexa nr. 3** la prezentul contract.

1.5. Planul de evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 4** la prezentul contract.

1.6. Condițiile de mediu care trebuie respectate sunt prevăzute în **Anexa nr. 5** la prezentul contract.

1.7. Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale - **Anexa nr. 6**.

1.8. Sistemul de control acces pietonal și auto – **Anexa nr. 7**.

Anexele de la 1 la 8 fac parte integrantă din contract.

2. PERIOADA ÎNCHIRIERII

2.1. Prezentul contract se încheie pentru perioada **01.09.2021- 14.04.2025**, cu posibilitatea de prelungire pe baza de act adițional.

3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru spațiul închiriat, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de **12,5 Euro/mp/lună**, la care se adaugă TVA, respectiv **1,5 Euro/mp/lună** pentru teren , la care se adaugă TVA.

Chiria lunară va fi stabilită după cum urmează:

- pentru suprafața **suprafața utilă de 414.40 mp**;; respectiv $414.40 \text{ mp} \times 12,5 \text{ EUR/mp} = 5180 \text{ EUR}$;
- pentru suprafața de teren aferent, respectiv $80 \text{ mp} \times 1,5 \text{ EUR /mp} = 120 \text{ EUR}$

însușind o chirie lunară totală de **5300 EUR**, la care se adaugă TVA.

Chiria se va factura în primele 10 zile ale lunii pentru luna în curs, în lei, la cursul oficial al Băncii Naționale a României din data facturării.

Facturile emise chiriașului vor fi trimise și se considera primite prin fax conform **art.13.2**. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de **20 (douăzeci)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,1 %** / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, din valoarea neachitată și dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, facturate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă și canalizare) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emise de proprietar.

Facturile emise chiriaşului vor fi trimise si se considera primite prin e-mail conform **art.13.2.**

Chiriaşul poate proceda si la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului.

Factura va fi achitată în termen de **20 (douăzeci)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,1 %** / pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua următoare scadenţei, din valoarea neachitată si dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, daca întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului, fără a fi exonerat de plata datoriilor curente.

Pentru utilităţi, chiriaşul va plăti următoarele sume la care se adaugă TVA :

- apa si canalizare conform consum înregistrat în contorul individual de măsură la preţul stabilit de furnizor ;
- energie termica conform consum înregistrat în contorul individual de măsură la preţul stabilit de furnizor;
- energia electrica conform consum înregistrat în contorul individual de măsură la preţul stabilit de furnizor;

Aceste preturi vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de preţuri la gaz metan, combustibil lichid uşor, apă şi canalizare.

3.3. Plata chiriei si a cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr. RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR sucursala Ghencea.

3.4. Dacă chiriaşul întârzie la plată mai mult de 90 de zile de la emiterea facturii, acesta se obligă să elibereze spaţiul necondiţionat fără nici-o somaţie din partea proprietarului în termen de 15 zile calendaristice.

3.5. In cazul în care chiriaşul nu evacuează spaţiul în termenul menţionat la **art.3.4.**, proprietarul are dreptul de a inventaria bunurile aflate în spaţiul respectiv, de a întocmi în acest sens un Proces verbal de inventariere si de a depozita bunurile respective intru-un spaţiu propriu, chiriaşul urmând a plăti o taxa de depozitare, reprezentând 5% din chiria lunara, respectiv 697,75 EURO/luna plus TVA, calculată începând cu data depozitarii şi până la data ridicării bunurilor de către chiriaş.

Totodată proprietarul are drept de retenţie asupra bunurilor pana la plata integrala a debitului.

4. SERVICII.

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalaţia de iluminat în limita a 200 lucsi precum şi 2 prize duble la fiecare 100 mp suprafaţă închiriată, în limita unei puteri instalate de

max 7 KW. În situația în care chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată de proprietar pe cheltuiala chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică se va instala pe cheltuiala proprietarului contor de măsură.

4.2. Toate avizele (de mediu, PSI, sanitare, etc.) cad în sarcina chiriașului. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea este exclusivă a chiriașului.

4.3. Măsurile și planurile de evacuare în caz de calamitate sau incendiu se stabilesc împreună cu proprietarul.

4.4. Instalarea de posturi telefonice se va face pe bază de cerere, direct către operatorii 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 : RDS-RCS, UPC, GTS Telecom, Romtelecom s.a.

Chiriașul poate apela la aceștia sau la alt operator cu precizarea că oricare va fi alegerea, pozarea cablurilor se va face prin canalizația realizată de proprietar și pusă gratuit la dispoziția chiriașilor. Soluția de cablare va fi obligatoriu avizată de proprietar, respectiv la telefon **0755 706 362**.

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 preșcolar, de stat, cu program normal și prelungit.**

5.2. Chiriașul va desfășura în spațiul închiriat numai activități care nu contravin legilor 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 paza contra incendiilor și va lua măsuri de stingere a 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 cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgență privat, precum și funcționarea acestuia conform reglementărilor în vigoare ori să încheie contract cu un alt serviciu de urgență voluntar sau privat, capabil să intervină operativ și eficient pentru stingerea incendiilor.

5.5. În incinta **Electromagnetica Business Park** , este **STRICT INTERZIS** fumatul pe scări, cai acces, holuri, grupuri sociale. Fumatul este permis numai în locuri special amenajate de

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 spațiul 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.) de pe spațiul închiriat. În caz contrar va plăti daune pentru stricăciunile pricinuite.

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. Chiriașul va permite cu 60 zile 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.

5.12. Chiriașului îi este interzisă intrarea cu animale de companie în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

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 spațiu 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 cad în sarcina chiriașului.

6.2. Toate mijloacele fixe, instalații, echipamente și alte utilaje aduse de chiriaș vor rămâne în proprietatea acestuia. Îmbunătățirile pe care chiriașul nu le îndepărtează înainte de trecerea perioadei de închiriere, vor rămâne în proprietatea proprietarului, fără ca aceasta să plătească contravaloarea lor chiriașului.

7. ACCESUL PROPRIETARULUI ÎN SPATIU

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 FORTA MAJORA

8.1. O parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de eșecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor reieșite din acest 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 sau fax, fără întârziere, trimițând apoi scrisoare în termen de 5 zile 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 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, funcție de seriozitatea evenimentelor.

Dacă asemenea evenimente imprevizibile împiedică realizarea acestui contract pe o perioadă mai lungă de **șase luni**, părțile vor decide de comun acord dacă contractul va lua sfârșit 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 legătura cu acest contract sau cu derularea lui, va fi în cele din urmă rezolvată prin judecătoreie, în concordanță cu procedurile de judecată, conform legislației din România.

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de proprietar în situația în care chiriașul nu respectă vreuna din clauzele contractuale. În acest caz chiriașul are obligația să evacueze spațiul care face obiectul închirierii în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii somației scrise a proprietarului, fără a se înlătura executarea obligațiilor contractuale scadente și angajarea contractuală.

10.2. De drept, pentru neplata chiriei în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii de plată a chiriei.

10.3. Contractul se poate denunța și de chiriaș în condițiile în care proprietarul nu își respectă obligațiile asumate prin prezentul contract, cu notificare făcută de acesta în termen de 30 de zile, înainte de rezilierea contractului.

10.4. Chiriașul poate solicita încetarea contractului, cu condiția notificării scrise adresate Proprietarului cu cel puțin 60 zile înainte de producerea efectelor de încetare a contractului. În

acest caz, chiriașul urmează să achite o penalitate pentru încetarea contractului înainte de termen, valoarea penalității reprezentând valoarea a 2 chirii lunare.

10.5 Proprietarul poate solicita încetarea contractului, cu o notificare prealabilă de 60 zile, în cazul în care apar circumstanțe neprevăzute la momentul încheierii contractului

11. LEGISLATIA

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.

13. FORMA SCRISA.

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 fax, 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: S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

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

Telefon/Fax: 021 404 21 50 / 021 404 21 92

**In atenția: Departamentului Administrativ Exploatare și Administrare
Proprietăți**

e-mail: _____

Chiriașul: GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Adresa: București, str. Calea Rahovei, nr.266, sector 5

Telefon/Fax: 021.423.21.10

In atenția: Director _____

e-mail : _____

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

14. ALTE CLAUCZE

14.1. Contractul de închiriere încetează de drept când împotriva uneia dintre părți se deschide procedura de insolvență, prevăzută de Legea nr. 85/2014, de la data pronunțării sentinței , respectiv

a încheierii de către judecătorul sindic, încetarea contractului nu exonerează părțile de plata obligațiilor contractuale asumate deja scadente.

15. PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

16. INTRAREA ÎN VIGOARE.

16.1. Prezentul contract a fost semnat astăzi, încheiat în trei exemplare, doua pentru chiriaș și unul pentru proprietar și va intra în vigoare la **01.09.2021** .

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

D.A.E.A.P.

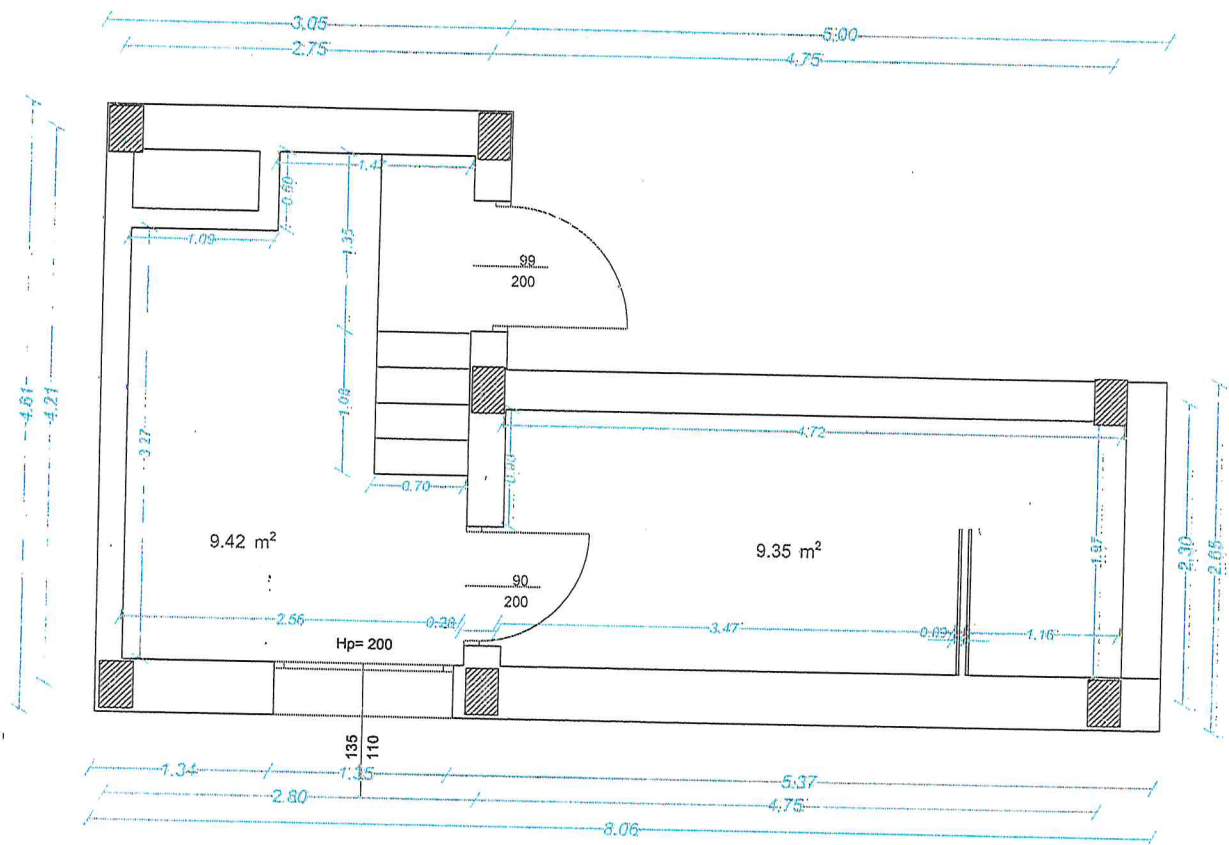
Oficiul Juridic

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

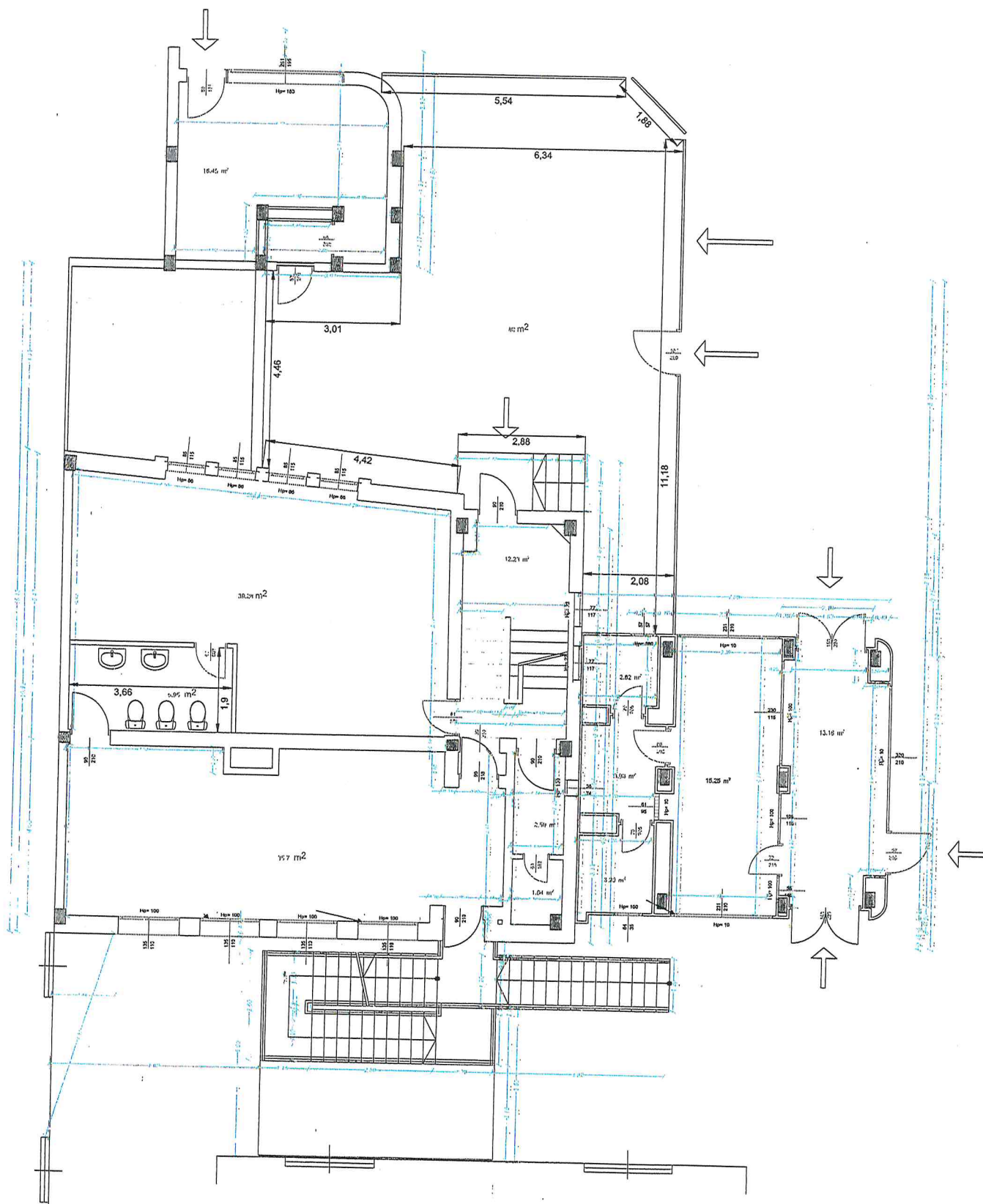
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

CORP 36 SUBSOL

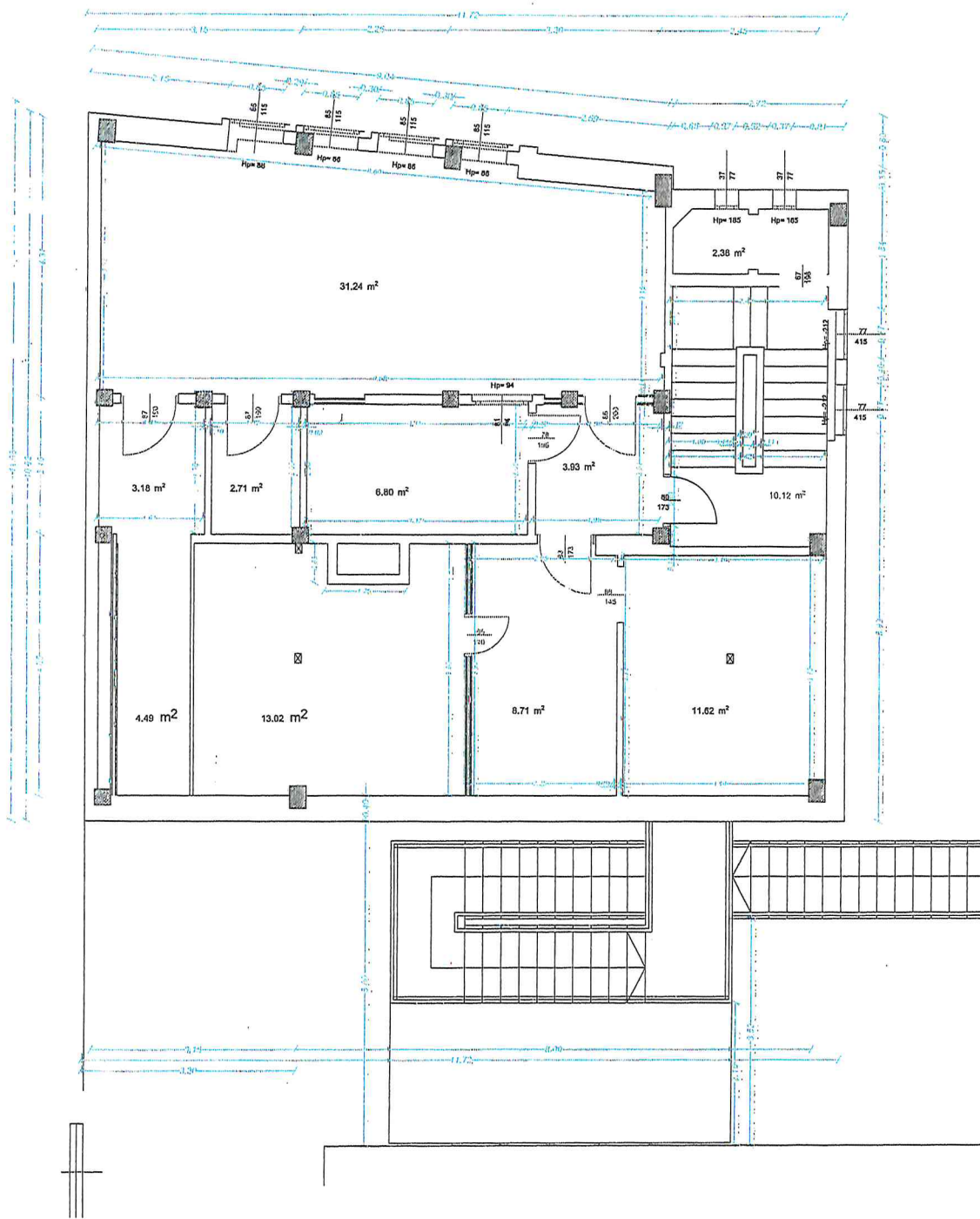


CORP 36 PARTER.



[illegible]

CORP 36 MANSARDA.



PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spațiului situat în Corp, Etaj, camera, având suprafața de mp

Starea în care se predă și se preia:

Pereți / pardoseli / tavan:

.....

Uși / ferestre / jaluzele:

.....

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

.....

Instalație termică:

.....

Climatizare:

.....

Instalație sanitară:

.....

Cartele acces auto:

.....

Cartele acces persoane:

.....

Operator internet:

.....

Observații:

.....

.....

.....

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

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial,

D.A.E.A.P.

Oficiul Juridic

CHIRIAȘ:

GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA

Director,

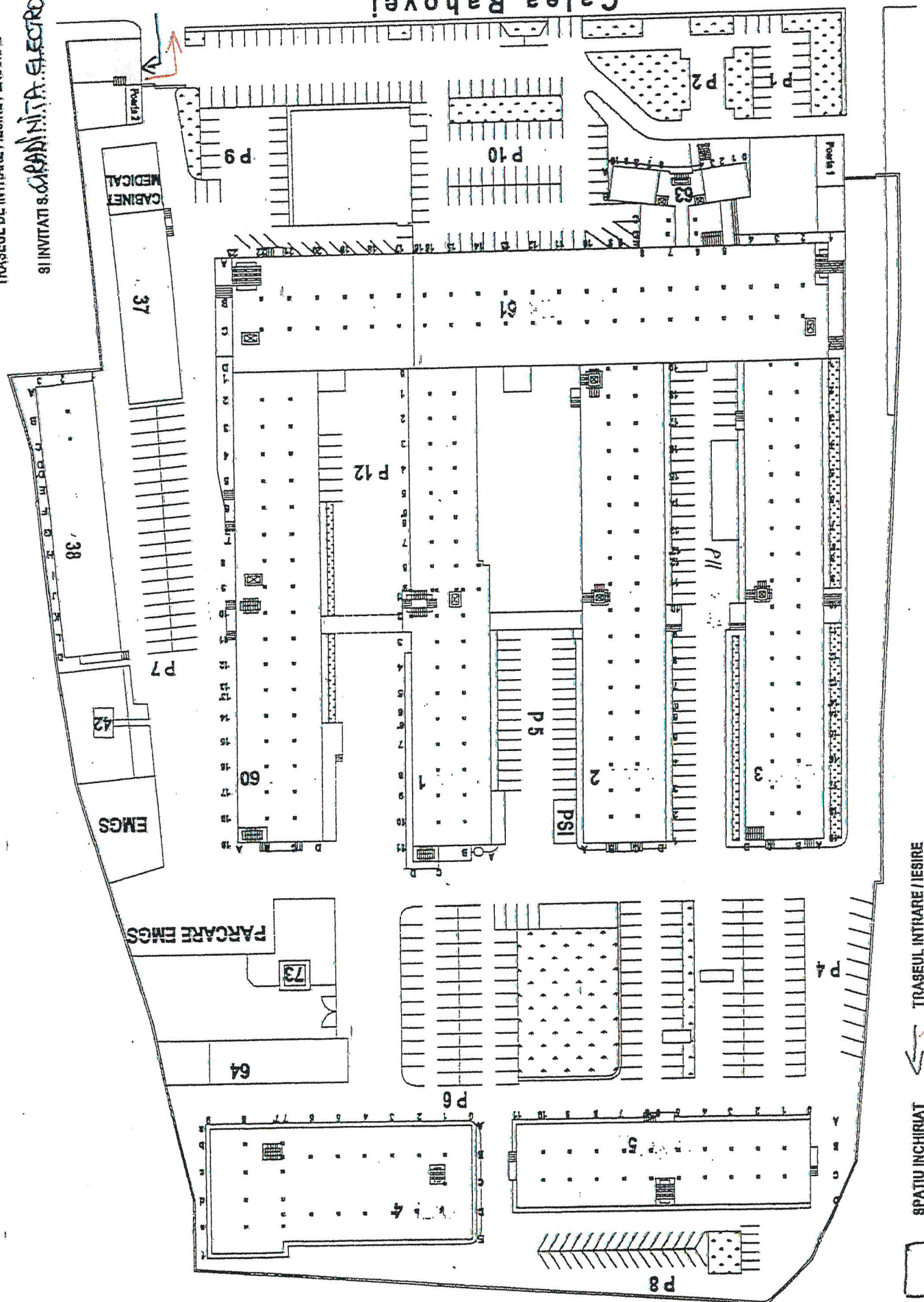
Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

ANEXA NR. 3

TRASEUL DE INTRARE / IESIRE PERSONAL

81 INVITATI S. GRADINI T.A. ELECTRONAGNETII

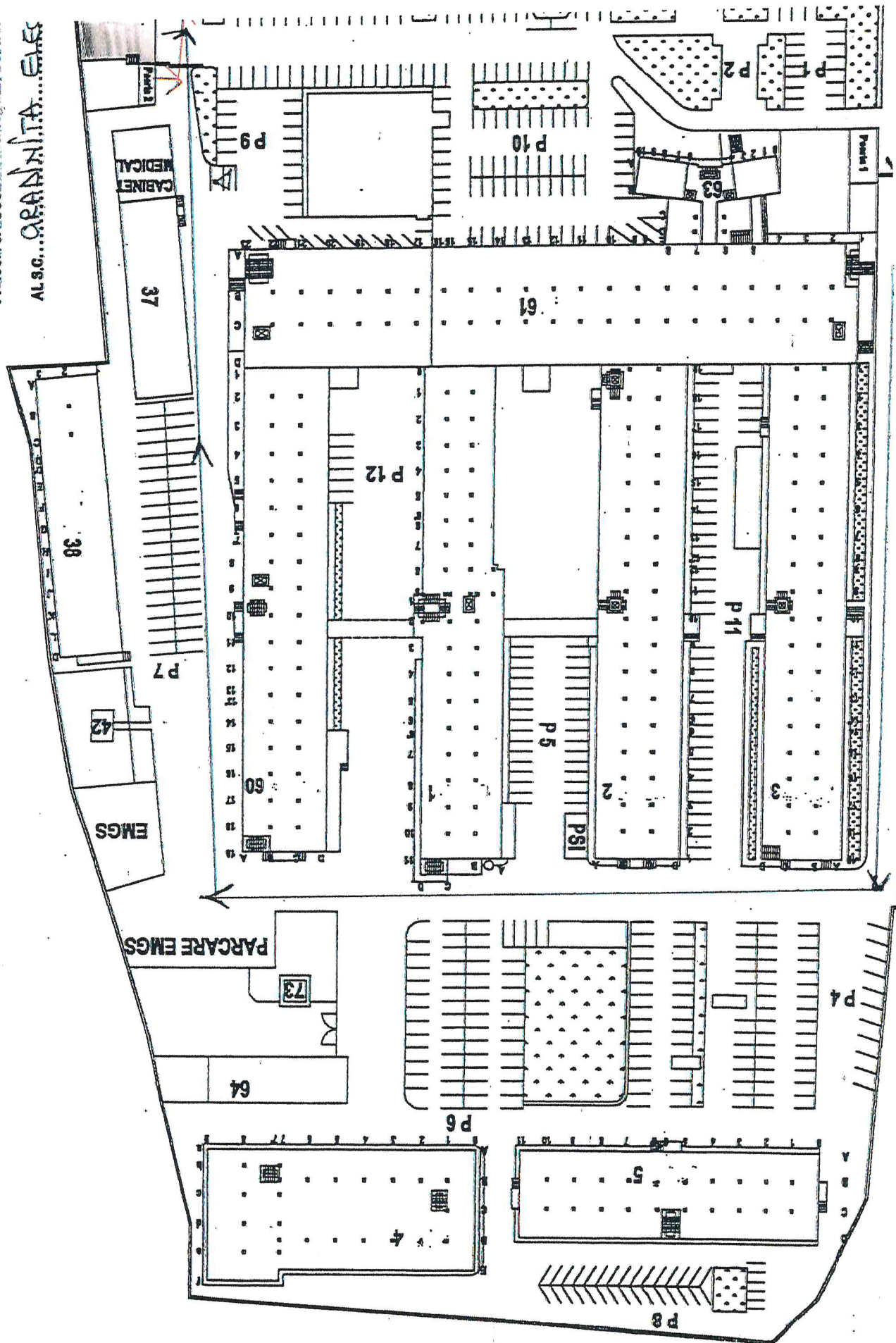


ANEXA NR. 4

TRASEUL DE INTRARE / IESIRE MASINI
PRECUM SI LOCUL DE INCARCARE / DESCAR

AL S.C. ORANINITA S.R.L.

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.



CONDIȚII DE MEDIU

Grădinița Electromagnetica

Obiectul de activitate: unitate de învățământ preșcolar, de stat, cu program normal și prelungit.

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

- OUG 195 /2005 privind protecția mediului
- Legea 265 /2006 de aprobare a OUG 195 /2005 privind protecția mediului
- Legea 211 /2011 privind regimul deșeurilor
- toate reglementările legale cu privire la: protecția apei, solului, aerului, regimul substanțelor și amestecurilor periculoase, regimul deșeurilor ș.a.

2. La începerea activității în spațiul închiriat și ori de câte ori intervin schimbări în activitatea desfășurată în spațiul închiriat, Chiriașul are obligația de a identifica aspectele de mediu ale activității desfășurate și de a le pune la dispoziția responsabilului de mediu al Electromagnetica S.A.

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

4. Deșeurile reciclabile rezultate din activitatea desfășurată se vor valorifica prin unități specializate în acest sens, iar cele nereciclabile se vor preda spre gestionare firmelor specializate.

Se interzice depozitarea la deșeuri menajere a altor tipuri de deșeuri (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeuri electrice și electronice, deșeuri de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeuri se colectează separat, conform prevederilor legale).

Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului.

Este interzisă arderea / neutralizarea și / sau abandonarea deșeurilor în incinta societății.

5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipiente etanșe 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 periclitanând calitatea acestuia, vor fi comunicate în timp util Responsabilului de mediu al proprietarului.

8. În incinta Electromagnetica S.A., chiriașul nu va introduce mijloace de transport care prezintă scurgeri de combustibili sau lubrefianți și nici nu va face reparații la mijloace de transport, în urma cărora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrefianți, fără a lua măsurile necesare evitării poluării solului (folosirea de recipiente în care să se scurgă aceste substanțe și material absorbant corespunzător).

În cazul producerii accidentale de astfel de scurgeri, chiriașul va lua imediat măsurile necesare îndepărtării acestora și nu va lăsa în incinta Electromagnetica S.A. recipiente cu combustibili, lubrefianți sau deșeuri de materiale absorbante.

9. Ca urmare a aplicării legislației și reglementărilor de mediu, Chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a proteja factorii de mediu din incinta societății și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor sau utilităților puse la dispoziție de proprietar, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.

10. Chiriașul este obligat să soluționeze orice reclamație / sesizare rezultată din propria vină și din cauza nerespectării legislației / reglementărilor de mediu și care se dovedește a fi întemeiată.

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

D.A.E.A.P.

Oficiul Juridic

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

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.....

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 societăți. 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 munca 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 seminaristica 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 . Sa coopereze pentru îndeplinirea masurilor de protecție civilă pentru întregul imobil sau ansamblu de imobile;

1.12 .Să aducă la cunoștința proprietarului, după caz, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu

1.13. Prezentul protocol va fi prelucrat și însușit atât de personalul chiriașului cât și de personalul proprietarului.

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

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

D.A.E.A.P.
Oficiul Juridic

Administrator de patrimoniu,
Administrator financiar,

SISTEM DE CONTROL ACCES PIETONAL ȘI AUTO

**REGULI DE CONDUITĂ OBLIGATORIE ÎN CADRUL ELECTROMAGNETICA
BUSINESS PARK**

CAP. I. Dispozitii generale

Art.1. Chiriașul prin reprezentantul sau legal are obligația de a aduce la cunoștință tuturor angajaților, contractorilor, agenților și vizitatorilor săi, precum și oricărei alte persoane ce are legătură cu acesta, conținutul prezentelor reguli de conduita. Aceste reguli sunt afișate în mod vizibil la porțile de acces.

Art.2. Accesul în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** se face individual, atât auto cât și pietonal .

Art.3. Nu se trece de bariera fără să se citească *Legitimația de acces* (cardul) .

Art.4. *Legitimația de acces* (cardul) se citește și la intrare și la ieșire.

Art.5. Tot personalul/vizitatorii care intră în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** sunt obligați să respecte instrucțiunile agenților de paza, semnele indicatoare afișate și **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** cuprinse în aceasta Anexă

Art.6. Agentul de paza poate:

- Interzice accesul pietonal sau/și accesul auto;
- Să asigure evacuarea din incinta a oricărei persoane recalcitrante, ce manifestă un comportament indisciplinat la adresa conducerii **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**, a chiriașilor sau a vizitatorilor acestora, comportament de natura să producă prejudicii de orice fel și care perturbă activitatea locatarilor din land, putând, după caz, să apeleze la organele abilitate;
- Să acționeze pentru prevenirea infracțiunilor și contravențiilor;
- Atrage atenția conducătorilor autovehiculelor care nu respectă regulile de circulație în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;
- Intervine în orice moment pentru aplanarea oricărui conflict;
- să supună la control conținutul bagajelor pe care le transportă (auto sau de mână).

Art.7. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi sau pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor și a locurilor de fumat special amenajate.

Art.8. Este interzisă pozarea de cabluri electrice și de telecomunicații, pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă și asistența reprezentanților desemnați ai **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art.9. Fotografiatul / filmatul în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** este strict interzis.

Cap. II. Accesul pietonal

Art.1. Chiriașul va transmite proprietarului în termen de 2 (doua) zile de la semnarea **Procesului verbal de preluare a spațiului**, lista cu personalul propriu, pentru care, achita taxa pentru consum apa, salubritate și întreținere spații comune, așa cum este prevăzut la **art. 3.2.** din contract .

Art.2. Pentru fiecare persoană nominalizată, conform **Art. 1.**, proprietarul eliberează o **Legitimă de acces**, ce va da posibilitatea fiecăruia să primească acces la trecerea prin **turnicheții** instalați la ambele porți (**Poarta nr.1 și Poarta nr.2**) .

Art.3. Legitimă de acces (cardul) primită gratuit de la proprietar, este netransmisibilă și este proprietatea S.C. Electromagnetica S.A; pierderea cardului trebuie anunțată imediat la Departamentul Administrativ al S.C. Electromagnetica S.A. **tel. 0755 706 362 Alexandru Macu.**

Art.4. Colaboratorii externi ai chiriașului precum și partenerii de afaceri sau personalul aflat în probe pentru angajare vor fi tratați ca **vizitatori**. Aceștia se vor prezenta la **Biroul de informații** , existent la fiecare poartă unde vor primi, în schimbul **Cărții de identitate** sau **Pașaportului** , următoarele :

- **Legitimă de acces**, pe care are obligația să o poarte la vedere pe toată durata șederii sale pe teritoriul S.C. Electromagnetica S.A., și s-o predea la plecare , urmând ai fi restituit /a **Pașaportul** sau **Cartea de identitate**.

Un flyer ce conține **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** ce trebuie respectate în incinta S.C. Electromagnetica S.A.

Art. 5. Chiriașul va lua măsuri asigurătorii de recuperare a legitimațiilor de acces de la salariații cu care încetează contractele de muncă și să le restituie proprietarului sau să le predea noilor angajați, cunoscând că pierderea sau nerecuperarea unei legitimații costă 10 EURO / buc plus TVA.

Art. 6. Pentru situațiile nedorite dar posibile în care un salariat uită sau pierde Legitimă de acces, acesta va primi permisiunea de intrare, numai după legitimarea sa și identificarea acestuia pe listele puse la dispoziție de chiriaș. În aceeași zi chiriașul trebuie să rezolve această situație prin achiziția unei noi Legitimații de acces , la tariful prevăzut la **Art. 5** , deoarece în ziua următoare nu va mai primi acces.

Art.7. Cu **Legitimă de acces** (cardul) pietonal, nu se va putea accesa porțile prevăzute pentru acces auto.

Art.8. Ieșirea pietonală din incinta societății, se face obligatoriu pe la punctele de control de la **Poarta nr. 1** sau **Poarta nr. 2**.

CAP. III. Accesul auto

Art.1. Circulația auto în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** este cu sens unic.

Art. 2. Accesul este permis pe baza de *Legitimație de acces auto* , numai pe **Poarta nr.1** (lângă stația benzina OMV), iar ieșirea numai pe **Poarta nr. 2**.

Art. 3. Se circulă cu atenție și cu viteza maximă de **10 km / ora**.

Art. 4. Pentru posesorii de mijloace auto , cu spații de parcare închiriate , accesul le este permis în baza *Legitimației de acces auto* cu respectarea locului / locurilor de parcare ale autovehiculului / autovehiculelor, prevăzut / prevăzute în contract și inscripționat / inscripționate pe carosabil, cu sigla chirieșului .

Art. 5. Chirieșul va trebui să-și respecte locurile de parcare obținute. Orice schimbare va conduce automat la blocarea ieșirii din incinta. Dacă aceasta abatere se repeta se va anula accesul în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** sau la locul de parcare.

Art. 6. Pe timp de iarnă conducătorii auto/proprietarii autovehiculelor vor colabora cu personalul desemnat de proprietar pentru crearea cu operativitate a condițiilor de dezăpezire .

Art. 7. Este interzisă și-n același timp periculoasă trecerea pe sub bariera cu autoturismul fără activarea ridicării acesteia cu *Legitimația de acces auto*. Eventualele pagube aduse semibarierei sau autoturismului, printr-o astfel de manevră, vor fi suportate de conducătorul auto sau chirieșul proprietar al autoturismului .

Art. 8 Este interzis trecerea de bariera de acces auto , atât la intrare cât și la ieșire , fără sa se citească *Legitimația de acces auto* (cardul); riscați să rămâneți blocați în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**; sau riscați să nu mai puteți intra din nou în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art. 9. În situația în care, în autoturismul ce are dreptul de acces, sunt mai multe persoane, este de înțeles obligația acestora de a îndeplini , individual , formalitățile de intrare , prevăzute la **CAP. II., Art. 2. și Art. 4.** În caz contrar , conducătorul auto și chirieșul vor fi răspunzători de eventualele accidente/incidente cauzate de aceștia , sau ale căror victime pot deveni .

Art. 10. Posesorii de autoturisme ce au calitatea de vizitatori așa cum sunt descriși la **CAP. II. , Art. 4. nu vor primi** Legitimație de acces auto . Aceștia vor fi invitați sa parcheze autoturismul în **Parcarea de Protocol** a societății din fața intrării principale (lângă Poarta nr. 1), în limita locurilor disponibile .

Art. 11. Posesorii de mijloace auto care sunt în relații comerciale cu chirieșul vor primi acces de la personalul de paza al proprietarului în următoarele condiții :

a) cei care doresc intrarea pe teritoriul societății pentru a descărca marfa , sunt obligați să prezinte la personalul de paza actele de însoțire a acestora;

b) cei care doresc să ridice marfa de la chiriaș pot primi acces de la personalul de paza al proprietarului numai după ce prezintă acestora actele de ridicare a mărfii : Aviz de expediție sau Factura cu data recenta de eliberare. Până la obținerea acestor documente autovehiculele vor fi parcate fie în Parcarea de Protocol a societății din fața intrării principale (lângă Poarta nr. 1), în limita locurilor disponibile sau în afara societății.

c) toți conducătorii auto aflați în situația celor nominalizați la alineatele “a” si “b” după primirea accesului pe teritoriul proprietarului, sunt obligați să parcheze autovehiculul numai în zona “ rampelor de încărcare / descărcare” , să reducă perioada de staționare la minimum și să colaboreze cu personalul de paza în efectuarea acelor manevre menite să nu congestioneze circulația .

Art. 12. Conducătorilor de mijloace auto le este interzisă ieșirea cu oricare alte bunuri, care nu sunt înscrise în documentele de însoțire marfa și sunt obligați a nu da curs eventualelor cereri ale personalului ce-și desfășoară activitatea pe teritoriul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**; de a le scoate / transporta pe poarta , articole/produse fără acte legale de însoțire a acestora. Nerespectarea prevederilor acestui articol atrage după sine răspunderea legală prevăzută de legislația în vigoare .

Art. 13. Chiriașul se angajează, ca în situația finalizării contractului de închiriere la termen / înaintea termenului contractual, sa nu ridice bunurile din spațiul închiriat până nu a semnat și ștampilat la **D.A.E.D.I. - Serviciu Administrativ**, „ **Procesul verbal de predare primire spațiu**”, având în vedere ca, reprezentanții firmei de securitate sunt obligați să verifice acest document, la ieșirea din societate cu mobilier.

Art. 14. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât cele repartizate prin prezentul contract. Nu se permite staționarea mijloacelor de transport pe timpul nopții decât cu aprobarea conducerii **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art. 15. Este interzisă staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spatii verzi, ori în oricare alt loc din incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

Art. 16. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare .

Art. 17. Toți conducătorii auto / personalul sunt obligați sa respecte indicatoarele de circulație /avertizare, montate în locuri vizibile, indicațiile agenților de paza si ale personalului cu funcții de conducere din **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

CAP. IV. DAUNE LA VEHICULE

Art. 1. Pentru eventualele daune , furturi, incendii la vehiculele parcate/staționate în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**, conducerea **ELECTROMAGNETICA** nu este responsabila civil sau penal.

CAP. V. REGULILE PROPRIETATII

Art. 1. Întrucât în interiorul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** există sistem de supraveghere video, orice persoană care pătrunde în incinta parcului este de acord cu privire la supravegherea video realizată de proprietar, precum și cu privire la prelevarea, stocarea și folosirea justificată a imaginilor rezultate în care apare respectiva persoana.

CAP. VI. SANCTIUNI

Art.1. Dacă după atenționări din partea reprezentanților **PROPRIETARULUI**, personalul **CHIRIASULUI** continuă să ignore regulile stabilite prin acest regulament, autovehiculul sau persoana responsabilă de încălcarea regulamentului se pot aplica sancțiuni:

- blocarea autoturismului;
- nu vor mai avea acces în incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

CAP. VIII. ALTE CAUZE

Art. 1. PROPRIETARUL își rezerva dreptul de a modifica , completa sau renunța la prezentele reguli precum și dreptul de a institui și alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranța , grija și curățenia landului și a persoanelor care o utilizează, cu înștiințarea prealabilă a **CHIRIASULUI** în sensul modificărilor intervenite.

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

D.A.E.A.P.

Oficiul Juridic

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,

SC ELECTROMAGNETICA SA

Anexa nr. 8

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul suplimentar închiriat de

GRADINITA ELECTROMAGNETICA

Contract nr.

I. Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului corp 36 B

1. Decopertat parchet laminat + parchet masiv (parțial);
2. Demolat pereți despărțitori , desființat uși interior;
3. Compartimentare interioară cu rigips conform schița chiriaș;
4. Turnat sapa;
5. Montat parchet laminat /gresie;
6. Renovare bai existente;
7. Realizat suplimentar doua bai utilate;
8. Refacere instalație electrica;
9. Realizat lift exterior, moncharge plus structura metalica si protecție;
10. Reparații terasa;
11. Renovat bucătărie + sala de mese;
12. Montat aer condiționat;
13. Montat jaluzele verticale;
14. Refăcut balustrada fier forjat plus mana curenta;
15. Refăcut casa scării cu linoleum antiderapant.

II. Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului corp 49

1. Refacere magazie alimente.

III. Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului curte 80 mp

1. Montat iarba sintetica.

Termenul de predare al lucrărilor este cel târziu **13.09.2021.**

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

D.A.E.A.P.

Oficiul Juridic

CHIRIAȘ:
GRĂDINIȚA ELECTROMAGNETICA
Director,

Administrator de patrimoniu,

Administrator financiar,