



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului final referitor la rezultatul activităților desfășurate de comisia constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022 și privind aprobarea încheierii contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unității de învățământ

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Interimar al Sectorului 5, înregistrat sub nr. 202931/03.08.2022;
- Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport și al Direcției Generale Economice, înregistrat sub nr. 202932/03.08.2022;
- Raportul final înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 202177/01.08.2022 referitor la rezultatul activităților desfășurate de comisia constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022, înregistrat la S.C. Electromagnetica S.A sub nr. 4607/01.08.2022;

Ținând seama de:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022 privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280;

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), ale art. 166, alin 2, lit. l), ale art. 197 și ale art. 243, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare,

CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Raportul final înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 202177/01.08.2022 referitor la rezultatul activităților desfășurate de comisia constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022, conform anexei 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2. – Se aprobă încheierea contractului dintre S.C. Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 pentru asigurarea funcționării unității de învățământ, conform anexei 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3. – Se mandatează directorul, administratorul-financiar și administratorul de patrimoniu ai Școlii Gimnaziale Nr. 280 să semneze contractul menționat la art. 2.

Art. 4 – Primarul Interimar al Sectorului 5, Direcția de Asistență Tehnică și Juridică – Serviciul Evidență Acte Administrative, Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport, Direcția Generală Economică și directorul Școlii Gimnaziale Nr. 280 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Sector 5**

Florin Mănuc

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA GĂINĂ**



Nr. 115 /04.08.2022

***Raportul final referitor la rezultatul activităților desfășurate de comisia
constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022***

Raportul privind negocierea purtată de membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., în vederea asigurării funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 202177/01.08.2022, este anexat prezentului proiect de hotărâre și conține:

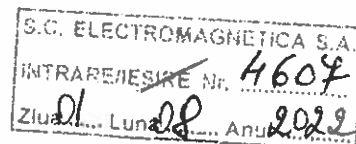
- nr. file raport: 7;
- nr. file anexe raport: 55.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA GĂINĂ**





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

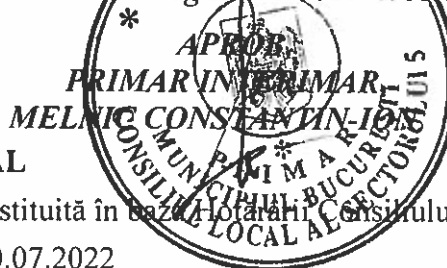


Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Tel.: 021.314.43.18 / int. 1038
Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

E-mail: inyatamant@sector5.ro

Nr. înregistrare: 202177/01.08.2022



RAPORT FINAL

privind rezultatul activităților desfășurate de comisia constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022

Prin Hotărârea nr. 91/20.07.2022 Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Potrivit art. 1 din actul administrativ menționat mai sus, comisia instituită are următoarea componență:

- doamna Aurelia Negru – director executiv al Direcției de Achiziții din cadrul Direcției Generale de Achiziții și Investiții, în calitate de președinte;
- doamna Lenuța Ivănuș – șef serviciu al Serviciului Întreținere, Transport din cadrul Direcției Administrative;
- domnul Petre Mircea Augustin – șef serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;
- doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- domnul Vlad Roată-Parasca – inspector asistent în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Urmărire Derulare Contracte Unități de Învățământ, în calitate de supleant.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 2 din HCL S5 nr. 91/2022, comisia trebuie să înainteze Consiliului Local al Sectorului 5, spre aprobare, un raport final cu privire la rezultatul activităților desfășurate.

În acest context, pentru ducerea la îndeplinire a HCL S5 nr. 91/2022, în data de 20.07.2022, a fost adresată o solicitare către Școala Gimnazială Nr. 280 în scopul fundamentării cerințelor minime pe care trebuie să le îndeplinească imobilul destinat susținerii procesului de învățământ pentru o parte din efectivele de nivel primar ale acestei unități și care va face obiectul unui contract de închiriere.

Instituția școlară a formulat răspunsul nr. 199033/20.07.2022, prin intermediul căruia au fost prezentate două ipoteze de funcționare, astfel:

- în cazul în care suprafața de închiriere va fi de aproximativ 500 mp, în spațiul respectiv se poate asigura funcționarea a 12 clase, în două schimburi. În acest context, spațiile necesare ar fi reprezentate de: 6 săli de curs, o cancelarie și un grup sanitar pentru adulți, un cabinet medical și un izolator, un grup sanitar pentru fete și un grup sanitar pentru băieți, un vestiar pentru îngrijitoare și grupul sanitar aferent, o sală de sport de cel puțin 80 mp și două vestiare pentru copii;
- în cazul în care suprafața de închiriere va fi de aproximativ 1.200 mp, în spațiul respectiv se poate asigura funcționarea a 20 de clase, în două schimburi. În acest context, spațiile necesare ar fi reprezentate de: 10 săli de curs, o cancelarie și un grup sanitar pentru adulți, un cabinet medical și un izolator, două grupuri sanitare pentru fete și două grupuri sanitare pentru băieți, un vestiar pentru îngrijitoare și grupul sanitar aferent, o sală de sport de aproximativ 200 mp și două vestiare pentru copii.

În ambele scenarii, clasele rămase în sediul din Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A vor funcționa tot în trei schimburi, dar sălile desființate în scopul valorificării la maximum a spațiului existent își vor relua destinația inițială: cancelarie, laboratoare, cabinet de consiliere școlară, sală de calculatoare.

În aceeași zi, au fost elaborate solicitări către S.C. Electromagnetica S.A. și către S.C. TATI Grup DDBB S.R.L., în vederea identificării unui spațiu format din imobil și teren, care să se încadreze în cerințele exprimate de Școala Gimnazială Nr. 280 și să se situeze în proximitatea Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A, unde se află actualul sediu al unității. O altă condiție menționată în solicitare a fost ca spațiul să fie dotat corespunzător pentru derularea procesului instructiv-educativ în condiții optime, începând cu 05 septembrie 2022.

Prin adresa înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199173/21.07.2022 și 199949/25.07.2022, S.C. Electromagnetica S.A. a comunicat faptul că deține un spațiu în suprafață totală de aproximativ 1.200 mp și un teren liber aferent clădirii, acestea putând fi oferite spre închiriere. De asemenea, a fost adresată invitația privind desfășurarea unei întâlniri de lucru pe tema Școlii Gimnaziale Nr. 280.

În data de 21.07.2022, s-a desfășurat o primă reuniune la care au participat persoanele desemnate de Consiliul Local al Sectorului 5 și reprezentanți ai S.C. Electromagnetica S.A., fiind încheiat Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la S.C. Electromagnetica S.A. sub nr. 4425/21.07.2022 și la sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199540/21.07.2022.

Discuția a fost centrată pe prezentarea planului amplasamentului constituit dintr-un spațiu având o suprafață de 1.188 mp și care este dispus la etajul 1 al imobilului C5, aflat în proprietatea S.C. Electromagnetica S.A. De asemenea, a fost făcută precizarea că Școlii Gimnaziale Nr. 280 i se poate pune la dispoziție un teren în suprafață de 380 mp. Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. au menționat că spațiul care poate fi disponibilizat respectă cerințele din ambele scenarii de funcționare prezentate de unitatea de învățământ prin adresa nr. 199033/20.07.2022, încăperile (săli de curs, săli specializate, spații conexe și administrative) putând fi reconfigurate/delimitate potrivit propunerilor școlii. A fost totodată subliniat faptul că, pentru stabilirea unui necesar minimal al

dotărilor, respectiv de mobilier școlar, echipamente IT, dotări pentru sala de sport, cabinet medical, izolator, cancelarie, vestiare și în vederea stabilirii unor caracteristici tehnice relevante, trebuie solicitate Școlii Gimnaziale Nr. 280 informații referitoare la cantitatea și tipul de bunuri de care are absolută nevoie, precum și informații privind alte facilități necesare: sisteme de umbrire (jaluzele/rolete), surse de iluminat, pardoseală (linoleum/parchet etc) sau alte dotări și amenajări care se impun.

Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. au făcut referire la termenele de predare a spațiului către chiriaș. Astfel, s-a estimat că, într-o primă etapă, 7 săli de curs și grupurile sanitare pot fi predate locatarului, respectiv Școlii Gimnaziale Nr. 280, până cel târziu în data de 05 septembrie 2022, iar lucrările de amenajare a celorlalte spații, aferente variantei 2 de închiriere, respectiv alte 3 săli de curs și sala de sport, pot fi finalizate până cel târziu 5 noiembrie 2022.

Participanții la ședință au propus ca reprezentanții Școlii Gimnaziale Nr. 280 să fie invitați de asemenea pentru vizionarea amplasamentului, pentru a fi consultați cu privire la delimitarea finală a spațiilor necesare funcționării unității de învățământ și pentru a fi discutat necesarul de dotări.

În urma ședinței sintetizate mai sus, în aceeași zi, respectiv în 21.07.2022, au fost solicitate unității de învățământ informații privind dotările de care școala are nevoie pentru a-și derula activitatea în bune condiții, fiind transmis inclusiv planul amplasamentului, așa cum a fost elaborat de S.C. Electromagnetica S.A. Instituției școlare i s-a cerut să detalieze necesarul minimal de dotări, și să precizeze dacă sunt necesare și alte accesorii și/sau dotări, indicând tipul acestora. Școala Gimnazială Nr. 280 a formulat un răspuns în acest sens, înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr 199814/22.07.2022.

Tot în data de 22.07.2022, conducerii Școlii Gimnaziale Nr. 280 i-a fost adresată invitația de a participa la o ședință de lucru, alături de reprezentanți ai S.C. Electromagnetica S.A. și ai comisiei instituite prin HCL S5 nr. 91/20.07.2022. Ședința s-a derulat la sediul societății comerciale, iar discuțiile au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 2, atașat prezentului Raport, în copie.

În cadrul ședinței, s-a subliniat necesitatea de a fi precizate nu doar informații privind cantitatea de mobilier și echipament IT, așa cum au fost comunicate prin adresa nr. 199814/22.07.2022, ci și caracteristici tehnice ale acestora, astfel încât dotările care vor fi asigurate să răspundă într-o cât mai mare măsură exigențelor unității de învățământ. Directorului-adjunct al Școlii Gimnaziale nr. 280 i s-a comunicat faptul că informațiile respective vor fi folosite pentru realizarea simulării privind utilizarea/configurarea unei săli de clasă, iar modelul va fi replicat la nivelul tuturor celor 10 săli de curs. De asemenea, școlii i s-a solicitat să prezinte caracteristicile tehnice ale dotărilor aferente celorlalte spații: sală de sport, cabinet medical, izolator, cancelarie, vestiare etc.

Discuția a continuat cu analizarea în detaliu a planului de amplasament, a fost vizitat spațiul din Corpul 5, au fost prezentate informații referitoare la: configurarea sistemului de internet, dotarea spațiilor cu sisteme antiincendiu, antiefracție și de supraveghere audio-video, aplicarea tuturor măsurilor ce se impun, astfel încât construcția destinată Școlii Gimnaziale Nr. 280 să respecte standardelor în vigoare.

În urma întrevederii, în data de 25.07.2022, Școala Gimnazială Nr. 280 a comunicat, în scris, informații privind caracteristicile tehnice ale dotărilor aferente spațiului care va face obiectul închirierii. Răspunsul, înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199953, a fost înaintat către S.C. Electromagnetica S.A. prin adresa nr. 199965/25.07.2022, astfel încât operatorul economic să elaboreze o ofertă financiară care să stea la baza contractului de închiriere pentru asigurarea funcționării unității de învățământ în cauză.

În data de 28.07.2022, S.C. Electromagnetica S.A. a transmis oferta înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201336.

Condițiile în care se poate realiza închirierea spațiului din cadrul imobilului C5 aflat în proprietatea operatorului economic menționat, în scopul susținerii procesului de învățământ pentru o parte din efectivele de elevi ale Școlii Gimnaziale Nr. 280, sunt următoarele:

- valoare propusă pentru închirierea construcției în suprafață totală de 1.188 mp: 12,5 euro/mp/lună, cu posibilitatea indexării anuale a chiriei cu rata anuală a inflației;
- valoare propusă pentru închirierea terenului în suprafață totală de 380 mp: 1,5 euro/mp/lună;
- valoarea estimată propusă pentru realizarea amenajărilor specifice: 5,20 euro/mp/lună, pentru o perioadă de trei ani. Valoarea amenajărilor specifice se amortizează în trei ani, astfel că la finalul acestui interval, taxa percepută va fi zero;
- valoare propusă pentru asigurarea serviciilor de mentenanță și a lucrărilor de întreținere a spațiilor: 2,50 euro/mp/lună;
- valoarea estimată propusă pentru dotarea spațiilor: 6.139 euro/lună (suma maximă a dotărilor finale fiind estimată la 221.000 euro).

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.

În oferta nr. 201336/28.07.2022, au fost făcute de asemenea următoarele precizări:

- la valorile de mai sus se adaugă TVA;
- toate cheltuielile cu lucrările de amenajare specifice destinației finale a imobilului, executate conform solicitărilor chiriașului, precum și întreținerea spațiilor pe perioada derulării contractului, vor fi suportate de proprietar;
- termenul de predare a spațiilor va fi de trei luni de la data semnării contractului;
- achiziția dotărilor va fi suportată de proprietar și va fi recuperată de la chiriaș pe baza unei sume lunare, facturate timp de trei ani;
- predarea dotărilor către chiriaș este condiționată de termenul de livrare fixat de furnizorii de bunuri.

În data de 29.07.2022, membrii comisiei constituite în baza prevederilor HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 și reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. s-au reunit la sediul Primăriei Sectorului 5, pentru a participa la o a treia ședință de negociere, care a vizat dezbaterea punctuală a ofertei prezentate de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrate la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201336/28.07.2022, iar discuțiile au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 3, atașat prezentului Raport, în copie.

În data de 01.08.2022, S.C Electromagnetica S.A. a transmis oferta înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201836. Față de oferta inițială, au fost menținute propunerile de preț pentru închirierea spațiilor (construcție și teren) și pentru asigurarea dotării spațiilor, fiind înregistrate modificări astfel:

- reducere cu 0,228 euro/mp/lună a costurilor necesare realizării amenajărilor specifice;
- reducere cu 0,40 euro/mp/lună a costurilor necesare prestării serviciilor de mentenanță a sistemelor antiincendiu, antiefracție și de supraveghere audio-video și a lucrărilor de întreținere a spațiilor.

În plus față de oferta inițială, se vor asigura, cu titlu gratuit, 5 locuri de parcare, în valoare de 225 euro/fără T.V.A./lună, pentru a deservi Școala Gimnazială Nr. 280. Acestea vor fi alocate în funcție de locurile disponibile neînchiriate.

Având în vedere cele mai sus-expuse, membrii comisiei de negociere constituite prin HCL S5 nr. 91/20.07.2022 prezintă rezultatul final al negocierii:

- conform planului de amplasament – varianta 6/26.07.2022, atașată prezentului Raport, construcția propusă pentru a face obiectul închirierii se compune din 10 săli de curs (în suprafață totală de 611,88 mp), o cancelarie (27 mp), o sală de sport de 144,43 mp și două vestiare pentru copii, un grup sanitar pentru adulți, un cabinet medical și un izolator (34,6 mp), două grupuri sanitare pentru fete și două grupuri sanitare pentru băieți, un vestiar pentru îngrijitoare și grupul sanitar aferent;
- chiria lunară pentru construcția în suprafață totală de 1.188 mp va fi de 12,5 euro/mp/lună la care se adaugă TVA. Chiria se va indexa cu rata anuală a inflației;
- chiria lunară pentru terenul în suprafață totală de 380 mp va fi de 1,5 euro/mp/lună la care se adaugă TVA;
- tariful aferent realizării amenajărilor specifice va fi de 4,972 euro/mp/lună la care se adaugă TVA;
- tariful aferent serviciilor de mentenanță și întreținere spații va fi de 2,10 euro/mp/lună la care se adaugă TVA;
- costul aferent dotării spațiilor va fi de cel mult 6.139 euro/lună (pentru o valoare maximă de 221.000 euro a respectivelor dotări).
- asigurarea, cu titlu gratuit, a 5 locuri de parcare, alocate în funcție de locurile disponibile neînchiriate;
- toate cheltuielile cu lucrările de amenajare specifice destinației finale ale imobilului și întreținerea pe perioada derulării contractului, conform solicitărilor chiriașului și care au făcut obiectul prezentei negocieri, vor fi suportate pe cheltuiala proprietarului;
- termenul de predare a spațiilor către locatar va fi de trei luni de la data semnării contractului dintre S.C Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280;
- achiziția dotărilor va fi suportată de proprietar și va fi recuperată de la chiriaș pe baza unei sume lunare, percepute timp de trei ani;
- predarea dotărilor către chiriaș este condiționată de termenul de livrare fixat de furnizorii de bunuri.

- contractul dintre S.C Electromagnetica S.A. și Școala Gimnazială Nr. 280 va avea o durată de valabilitate de cel puțin 3 ani, de la data semnării acestuia, cu posibilitatea prelungirii, numai cu acordul Consiliului Local al Sectorului 5. După expirarea termenului contractual, mijloacele fixe și obiectele de inventar aferente dotărilor vor intra în componența bazei materiale a Școlii Gimnaziale Nr. 280 și vor fi de drept proprietatea unității de învățământ.

Anexele la prezentul raport sunt:

- adresa nr. 198860/20.07.2022, emisă de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport vizând solicitarea de informații Școlii Gimnaziale Nr. 280 în scopul fundamentării cerințelor minime pe care trebuie să le îndeplinească imobilul destinat susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale unității și care va face obiectul unui contract de închiriere;
- răspunsul nr. 199033/20.07.2022, formulat de Școala Gimnazială Nr. 280;
- solicitările nr. 199048/20.07.2022 și 199049/20.07.2022, adresate de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport Societății Comerciale Electromagnetica S.A. și S.C TATI Grup DDBB S.R.L. cu privire la disponibilitatea de spațiu care să se încadreze în cerințele comunicate de Școala Gimnazială Nr. 280;
- adresa nr. 199173/21.07.2022, formulată de S.C. Electromagnetica S.A. și invitația privind desfășurarea unei întâlniri de lucru pe tema Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- adresa nr. 199269/21.07.2022, comunicată de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport către S.C. Electromagnetica S.A.;
- solicitarea comunicată prin intermediul poștei electronice de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199341/21.07.2022, e-mail-ul transmis de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport către Școala Gimnazială Nr. 280 și răspunsul formulat de unitatea de învățământ, înregistrat sub la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199370/21.07.2022 și remis de asemenea către S.C. Electromagnetica S.A.;
- Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la S.C Electromagnetica S.A. sub nr. 4425/21.07.2022 și la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199540/21.07.2022;
- e-mail-ul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport transmis Școlii Gimnaziale Nr. 280 în 21.07.2022, privind transmiterea planului de amplasament al spațiului situat la etajul 1 al corpului C5 și solicitarea de informații referitoare la necesarul minimal de dotări de care școala are nevoie pentru a funcționa în respectivul spațiu;
- răspunsul Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr 199814/22.07.2022;
- invitația comunicată prin intermediul poștei electronice către Școala Gimnazială Nr. 280 și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199823/22.07.2022;
- Procesul-verbal nr. 2, înregistrat la S.C Electromagnetica S.A. sub nr. 4438/22.07.2022 și la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199871/22.07.2022;
- adresa înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199965/25.07.2022 privind înaintarea răspunsului Școlii Gimnaziale Nr. 280 referitor la caracteristicile tehnice ale dotărilor de care unitatea are nevoie;
- planul de amplasament – varianta 6/26.07.2022;

- oferta comunicată prin adresa S.C Electromagnetica S.A. nr. 1581/28.07.2022 și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201336/28.07.2022;
- invitația comunicată prin intermediul poștei electronice către S.C Electromagnetica S.A. și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201500/29.07.2022 și confirmarea operatorului economic privind participarea la ședința de lucru din 29.07.2022;
- răspunsul formulat de S.C TATI Grup DDBB S.R.L. cu privire la indisponibilitatea de a asigura un spațiu care să se încadreze în cerințele comunicate de Școala Gimnazială Nr. 280 și înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201641/29.07.2022;
- Procesul-verbal nr. 3, înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201733/29.07.2022;
- oferta comunicată prin adresa S.C Electromagnetica S.A. nr. 1593/01.08.2022 și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201836/01.08.2022.

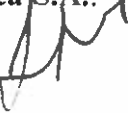
Prezentul raport va fi înaintat Consiliului Local al Sectorului 5 pentru a fi dezbătut și aprobat în plen.

Drept care am încheiat prezentul raport, conținând șapte file și anexele menționate mai sus, conținând 55 de file, 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, 01.08.2022.

Comisia constituită conform HCLS 5 nr. 91/20.07.2022:

- Aurelia Negru – 
- Lenuța Ivănuș – 
- Petre Mircea Augustin – 
- Denisa-Georgiana Bălăeș – 
- Margareta-Alina Crăciun – 

S.C. Electromagnetica S.A.:

- Mihail Stoica – 
- Maria Rogoz – 
- Monica Stănilă – 



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

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

Cod fiscal: 4433953

HOTĂRÂRE

**privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia,
pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Interimar al Sectorului 5, înregistrat sub nr. 197774/18.07.2022;
- Raportul de specialitate al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport, înregistrat sub nr. 197773/18.07.2022;
- Avizul Comisiei Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și Alte Activități Economice;
- Avizul Comisiei Educație, Tineret și Sport;
- Procesul-Verbal al Comisiei de numărare a voturilor încheiat în data de 20.07.2022;

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) și alin. (4), art. 140 alin. (1), art. 166 alin. (2) lit. 1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 și ale art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare,

CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280, având următoarea componență:

- doamna Aurelia Negru – director executiv al Direcției de Achiziții Publice din cadrul Direcției Generale de Achiziții și Investiții, în calitate de președinte;
- doamna Lenuța Ivănuș – șef serviciu al Serviciului Întreținere, Transport din cadrul Direcției Administrative;
- domnul Petre Mircea Augustin – șef serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;

- doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- domnul Vlad Roată-Parasca – inspector asistent în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Urmărire Derulare Contracte Unități de Învățământ, în calitate de supleant.

Art. 2 – Comisia constituită potrivit art. 1 din prezenta hotărâre, va înainta spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 5 un raport final cu privire la rezultatul activităților desfășurate.

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

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Sectorului 5
Florin Mănuc



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA GĂINĂ





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5
Tel.: 021.314.43.18/int. 1038
Tel./Fax: 021.314.70.53

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

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. înregistrare: 198860/20.07.2022

Către:

Școala Gimnazială Nr. 280

În atenția Doamnei Director Violeta Elena Filip

Prin prezenta, vă comunicăm faptul că, în ședința extraordinară din data de 20.07.2022, Consiliul Local al Sectorului 5 a aprobat constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280.

În acest context, vă transmitem atașat, spre informare, Referatul de aprobare elaborat de Primarul Interimar al Sectorului 5, Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport și al Direcției Generale Economice, precum și proiectul de hotărâre aferente demersului menționat anterior, în forma aprobată de CLS 5. Precizăm totodată că, de îndată ce ne va parveni, vă vom înainta inclusiv Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 referitoare la proiectul în cauză.

Având în vedere cele de mai sus, în vederea desfășurării activității comisiei constituite prin HCLS 5/20.07.2022, pentru aplicarea unei soluții imediate și adecvate vizând asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280 în format fizic, începând cu 05 septembrie 2022, este necesar să ne comunicați o serie de informații, în scopul fundamentării cerințelor minime pe care trebuie să le îndeplinească imobilul destinat susținerii procesului de învățământ **pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale unității.**

În acest context, pentru stabilirea estimării prealabile a necesarului din tema de proiect, vă rugăm să precizați:

A. informații privind beneficiarii direcți ai proiectului, respectiv:

- numărul efectiv de clase aparținând ciclului primar propuse pentru a funcționa în noul spațiu;
- numărul de elevi care urmează să frecventeze noul obiectiv în anul școlar 2022-2023;
- numărul de cadre didactice coordonatoare ale efectivelor de elevi;

- situația numerică a personalului nedidactic care trebuie să deservească un spațiu având o suprafață cuprinsă între 500 și 1.200 mp;

B. informații privind spațiile necesare, respectiv:

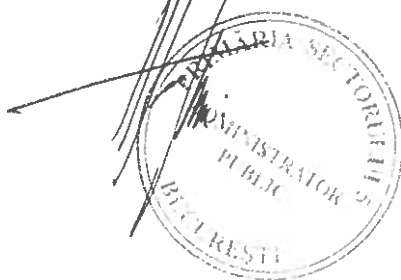
- numărul de săli de curs destinate procesului de învățământ;
- numărul de săli specializate: cabinete/laboratoare.

Vă rugăm să ne comunicați de asemenea dacă sunt necesare spații conexe și administrative, evidențiind funcționalitatea acestora (de ex., cabinet medical, izolator, grupuri sanitare pentru elevi și pentru personal, sală de sport/educație fizică, vestiare, cancelarie, cabinet de consiliere școlară etc.).

Totodată, vă solicităm să prezentați succint modul în care va funcționa Școala Gimnazială Nr. 280 în imobilul din Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A, după mutarea unor efective de elevi într-un spațiu nou, menționând gradul estimat de utilizare a celor 21 de săli de curs și a laboratoarelor/cabinetelor/sălii de sport existente raportat la numărul de clase care își vor desfășura activitatea în actualul sediu, precum și alte informații pe care le considerați relevante.

Cu stimă,

**ADMINISTRATOR PUBLIC,
RAREȘ HOPINCĂ**





MINISTERUL EDUCAȚIEI
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

NR: 3503/20.07.2022

Către:

Primăria Sectorului 5

În atenția Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport

Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, cu numărul 198860/20.07.2022, referitoare la previzionarea funcționării unor colective ale Școlii Gimnaziale Nr 280, într-un spațiu închiriat vă prezentăm cele două scenarii, astfel:

Varianta 1: suprafața de închiriere de aproximativ 500 mp/ 6 clase

A.

- 6 clase pregătitoare vor funcționa în schimbul I, respectiv 6 clase a IV-a în schimbul II;
- **Numărul de elevi :** 331 (144 elevi clasa pregătitoare și 187 clasele a IVa);
- **Numărul de cadre didactice :** 18 (12 profesori pentru învățământ primar, 6 – religie, lb. străine, educație fizică)
- **Personal nedidactic :** 3 (2 îngrijitoare și 1 asistent medical)

B.

- 6 săli clasă
- 1 cancelarie + grup sanitar
- 1 cabinet medical + izolator
- Grup sanitar fete
- Grup sanitar băieți
- Vestiar îngrijitoare + grup sanitar
- 1 sală de sport de aproximativ 80 mp + 2 vestiare

Dacă Școala Gimnazială Nr. 280 va primi aceste 6 săli pentru mutarea efectivelor, în imobilul din strada Serg Gh Donici nr. 4A, sălile desființate anterior își vor relua funcționalitatea inițială (cancelarie, laboratoare, cabinet consiliere, sala de calculatoare).

Varianta 2 : suprafața de închiriere de aproximativ 1200 mp/ 10 clase

A.

- 9 clase pregătitoare + 1 clasa I vor funcționa în schimbul I, respectiv 7 clase a IV-a + 3 clase a III-a în schimbul II;
- **Numărul de elevi** : 533 (231 elevi la schimbul I și 302 elevi la schimbul II);
- **Numărul de cadre didactice** : 26 (20 profesori pentru învățământ primar, 6 – religie, lb. străine, educație fizică)
- **Personal nedidactic** : 3 (3 îngrijitoare și 1 asistent medical)

B.

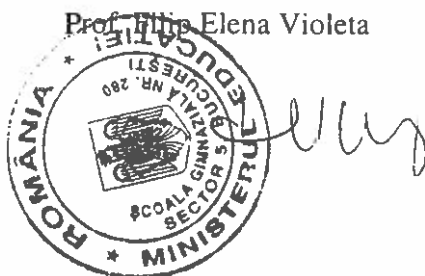
- 10 săli clasă
- 1 cancelarie + grup sanitar
- 1 cabinet medical + izolator
- 2 grupuri sanitare fete
- 2 grupuri sanitare băieți
- Vestiar îngrijitoare + grup sanitar
- 1 sală de sport de aproximativ 200 mp + 2 vestiare

Și în scenariul II, Școala Gimnazială Nr. 280 va funcționa tot în 3 schimburi chiar dacă va primi aceste 10 săli pentru mutarea efectivelor în spațiul închiriat, iar în imobilul din strada Serg Gh Donici nr. 4A sălile desființate anterior își vor relua funcționalitatea inițială (cancelarie, laboratoare, cabinet consiliere, sala de calculatoare).

În anul școlar 2022-2023, în Școala Gimnazială Nr. 280, avem un număr de 1737 elevi, 95 cadre didactice, 7 personal didactic auxiliar, 13 personal nedidactic (10 îngrijitoare, 2 paznici, 1 mecanic), 2 asistente medicale.

Director,

Prof. ~~Elis~~ Elena Violeta





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5
Tel.: 021.314.43.18/int. 1038
Tel./Fax: 021.314.70.53

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

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. înregistrare: 199649/20.07.2022

Către:

S.C. TATI GRUP DDBB S.R.L.

În atenția Domnului Sorin Dumitru

Ca urmare a solicitării Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub. nr. 199033/20.07.2022, atașată prezentei, în copie, vă adresăm rugămintea să ne comunicați, cu celeritate, dacă dispuneți de un spațiu (imobil și teren), destinat susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale unității și care să se încadreze în cerințele exprimate de instituția menționată.

Facem precizarea că spațiul respectiv trebuie să se afle în proximitatea actualului sediu al Școlii Gimnaziale Nr. 280, din Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A. De asemenea, spațiul trebuie să fie dotat corespunzător, pentru derularea procesului instructiv-educativ în condiții optime, începând cu 05 septembrie 2022.

Cu stimă,

ADMINISTRATOR PUBLIC,
RAREȘ HOPINĂ



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5

Tel.: 021.314.43.18/int. 1038

Tel./Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

E-mail: invatamant@sector5.ro

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. înregistrare: 199033/20.07.2022

Către: S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția: Domnului Mihail Stoica – Director Comercial

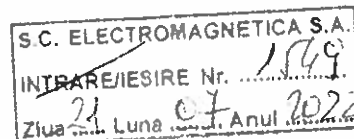
Ca urmare a solicitării Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub. nr. 199033/20.07.2022, atașată prezentei, în copie, vă adresăm rugămintea să ne comunicați, cu celeritate, dacă dispuneți de un spațiu (imobil și teren), destinat susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale unității și care să se încadreze în cerințele exprimate de instituția menționată.

Facem precizarea că spațiul respectiv trebuie să se afle în proximitatea actualului sediu al Școlii Gimnaziale Nr. 280, din Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A. De asemenea, spațiul trebuie să fie dotat corespunzător, pentru derularea procesului instructiv-educativ în condiții optime, începând cu 05 septembrie 2022.

Cu stimă,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

RAREȘ HOPIŢĂ



Catre:

DIRECTIA GENERALA INVATAMANT, CULTURA SI SPORT

SERVICIUL ADMINISTRARE UNITATI DE INVATAMANT

DOMNULUI ADMINISTRATOR PUBLIC RARES HOPINCA

invatamant@sector5.ro

Ref: adresa dvs. 199048/20.07.2022

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, referitor adresa dvs. sus mentionata va comunicam urmatoarele:

- în contextul relatiilor de colaborare existente prin extinderea si modernizarea Gradinitei Electromagnetica va asiguram de intregul nostru suport pentru dezvoltarea in parteneriat a noului dvs proiect;
- va putem oferi spre inchiriere etajul 1 al corpului de cladire C5, în suprafata totala de aprox 1200 mp si terenul liber aferent cladirii ;
- avand în vedere termenul limita foarte redus pana la inceperea anului scolar, va invitam cat mai urgent la o intalnire de lucru pentru vizionare, stabilire conditii contractuale, detalii de executie, etape de lucru si termene de predare atat pentru varianta 1 cat si pentru varianta 2 ;
- oferta economica va fi întocmita dupa clarificarea celor de mai sus.

Mentionam ca toate lucrările vor fi realizate pe cheltulala proprietarului.

Cu stima ,

Director Comercial

Mihail Stoica



Ad. M.R./21.07.2022



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5

Tel.: 021.314.43.18/int. 1038

Tel./Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

E-mail: invatamant@sector5.ro

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport

Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. înregistrare: 19.269/21.07 2022

Către: S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția: Domnului Mihail Stoica – Director Comercial

Prin prezenta, vă mulțumim pentru răspunsul comunicat instituției noastre și pentru invitația privind desfășurarea unei întâlniri de lucru pe tema Școlii Gimnaziale Nr. 280.

De asemenea, propunem ca ședința să aibă loc azi, 21.07.2022, de la ora 15.00 și vă rugăm să confirmați dacă agreeați aceste coordonate.

În egală măsură, vă informăm că, din partea Consiliului Local al Sectorului 5, la ședință vor participa următoarele persoane, desemnate în baza HCL S5 nr. 91/20.07.2022 privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280:

- doamna Aurelia Negru – director executiv al Direcției de Achiziții din cadrul Direcției Generale de Achiziții și Investiții, în calitate de președinte al comisiei;
- doamna Lenuța Ivănuș – șef serviciu al Serviciului Întreținere, Transport din cadrul Direcției Administrative;
- domnul Petre Mircea Augustin – șef serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;
- doamna Denisa-Georgiana Bălăeș – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;

Menționăm că domnul Vlad Roată-Parasca – inspector asistent în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Urmărire Derulare Contracte Unități de Învățământ are calitatea de supleant în cadrul comisiei instituite în baza HCL S5 nr. 91/2022.

Precizăm totodată că doamna Mihaela Anghel, inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Cultură, Tineret și Sport, asigură secretariatul comisiei și va fi prezentă la ședință.

Cu stimă,



invatamant@sector5.ro

199341/21.05.2022

From: Maria Rogoz <maria.rogoz@electromagnetica.ro>
Sent: 21 iulie 2022 12:45
To: invatamant@sector5.ro
Cc: 'Stoica Mihail'
Subject: Re: [EXT] confirmare participare la sedinta de lucru

Buna ziua ,

va multumim si confirmam intalnirea propusa de azi, de la orele 15!

va rog pentru initierea unei schite sa ne dati suprafata min a unei sali de curs!
multumesc,

--
Cu stima,
Maria ROGOZ

Sef Departament Administrativ
Exploatare si Administrare Proprietati

Calea Rahovei 266-268, Sector 5, 050912, Bucuresti, Romania

Telefon: +4021 404 21 50
Mobil: +40722 163 235
Fax: +4021 404.21.92
E-mail: maria.rogoz@electromagnetica.ro
web: <http://www.electromagnetica.ro>

On 7/21/2022 12:04 PM, invatamant@sector5.ro wrote:

Bună ziua.

Vă transmitem atașat adresa nr. 199269/21.07.2022, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport

10

1

(RO) Continutul acestui mesaj este confidential! Acest mesaj poate contine date cu caracter personal si este trimis exclusiv destinatarului specificat sau anumitor persoane autorizate sa il primeasca. Modificarea, distribuirea sau prelucrarea datelor cu caracter personal fara acordul implicit al celor in cauza este ilegala.

Daca ati primit acest e-mail din greseala va rugam sa anuntati expeditorul printr-un reply si sa stergeti acest e-mail din sistemul dumneavoastra informatic.

(EN) The content of this message is confidential! This message may contain personal data and is sent only to the specified recipient or to certain persons authorized to receive it. Changing, distributing or processing your personal data without the default of those concerned is illegal. If you have received this email by mistake, please notify the sender by reply and delete this email from your computer system.

invatamant@sector5.ro

From: sc 280 <scoala_280@yahoo.com>
Sent: 21 iulie 2022 13:17
To: invatamant@sector5.ro
Subject: Re: solicitare urgentă

Bună ziua,

Având în vedere solicitarea dvs., vă informăm că suprafața unei săli de clasă de la Școala Gimnazială Nr.280 are: lățime = 5,70 m, lungime = 8.78 m , suprafața totală fiind de 50,04 mp.

O zi cu spor!

On Thursday, July 21, 2022 at 01:00:48 PM GMT+3, invatamant@sector5.ro <invatamant@sector5.ro> wrote:

Bună ziua,

Având în vedere că astăzi, 21.07.2022, de la ora 15.00, persoanele desemnate în baza HCL S5 nr. 91/20.07.2022 privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280, vor participa la o ședință de lucru, vă rugăm să ne comunicați informații privind suprafața minimă a unei săli de curs.

Vă mulțumim.

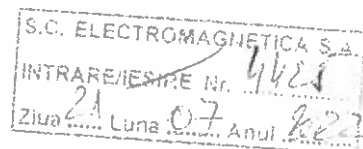
Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport

199 370 / 21.07.2022



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, București Cod fiscal: 4433953
Tel: 021.314.43.18, int. 1038
Tel/Fax: 021.314.70.53



Nr. 199540/21.07.2022

Proces verbal nr. 1

*Încheiat în data de 21 iulie 2022, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada Calea
Rahovei nr. 266-268 etaj 2, sector 5, București,*

Având în vedere:

- Prevederile HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- Adresa nr. 198860/20.07.2022, emisă de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport vizând solicitarea de informații Școlii Gimnaziale Nr. 280 în scopul fundamentării cerințelor minime pe care trebuie să le îndeplinească imobilul destinat susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale unității și care va face obiectul unui contract de închiriere;
- Răspunsul nr. 199033/20.07.2022, formulat de Școala Gimnazială Nr. 280;
- Solicitarea nr. 199048/20.07.2022, adresată de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport Societății Comerciale Electromagnetica S.A. cu privire la disponibilitatea de spațiu care să se încadreze în cerințele comunicate de Școala Gimnazială Nr. 280;
- Adresa nr. 199173/21.07.2022, formulată de S.C. Electromagnetica S.A. și invitația privind desfășurarea unei întâlniri de lucru pe tema Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- Adresa nr. 199269/21.07.2022, comunicată de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport către S.C. Electromagnetica S.A.;
- Solicitarea comunicată prin intermediul poștei electronice de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199341/21.07.2022, e-mail-ul transmis de Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport către Școala Gimnazială Nr. 280 și răspunsul formulat de unitatea de învățământ, înregistrat sub la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199341/21.07.2022 și remis de asemenea către S.C. Electromagnetica S.A.

Comisia constituită în baza prevederilor HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 și reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. s-au reunit astăzi, 21.07.2022, ora 15.00, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada Calea Rahovei nr. 266-268 etaj 2, sector 5, București, pentru a participa la o primă ședință de negociere a condițiilor comerciale și juridice aferente închirierii unui spațiu aflat

în proprietatea operatorului economic menționat, constând din imobil și teren, în scopul susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale Școlii Gimnaziale Nr. 280.

La ședință participă următoarele persoane:

- Din partea *Consiliului Local al Sectorului 5*:

- o doamna Aurelia Negru – director executiv al Direcției de Achiziții din cadrul Direcției Generale de Achiziții și Investiții;
- o doamna Lenuța Ivănuș – șef serviciu al Serviciului Întreținere, Transport din cadrul Direcției Administrative;
- o domnul Petre Mircea Augustin – șef serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;
- o doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- o doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- o doamna Mihaela Anghel – inspector principal în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Cultură, Tineret și Sport, care asigură secretariatul comisiei.

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

- o domnul Mihail Stoica – director comercial;
- o doamna Maria Rogoz – șef departament DAEAP;
- o doamna Monica Stănilă – șef Birou Dezvoltări Imobiliare.

Doamna Aurelia Negru prezintă prevederile HCLS nr. 91/20.07.2022, precum și scopul ședinței. De asemenea, expune pe scurt etapele aferente închirierii spațiului necesar funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280. Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. sunt informați cu privire la data estimată de susținere a ședinței ordinare din luna iulie a Consiliului Local al Sectorului 5. Se preconizează că proiectul de hotărâre privind negocierea purtată de către membrii comisiei constituite prin HCLS 5 nr. 91/20.07.2022, cu reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A., va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 5 în ședința din 29.07.2022.

Domnul Director Mihail Stoica punctează etapele principale ale colaborării dintre societatea pe care o reprezintă și Primăria Sectorului 5, expunând argumentele de oportunitate ale noii relații contractuale dintre cele două entități, în conformitate cu politica comercială, strategia de dezvoltare a instituției, precum și cu legislația în vigoare. Sunt prezentate date privind spațiul ce urmează a fi pus la dispoziție pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Doamna Rogoz prezintă planul de amplasament al spațiilor care vor face obiectul unui contract de închiriere și pe care îl atașăm prezentului proces-verbal.

Domnul Stoica precizează că spațiul care poate fi disponibilizat pentru Școala Gimnazială Nr. 280 respectă cerințele din ambele scenarii de funcționare prezentate de unitatea de învățământ prin adresa nr. 199033/20.07.2022. Doamna Rogoz menționează că detaliile de execuție aferente

variantei 1 de închiriere, pot fi finalizate până la data de 05.09.2022, respectiv până la data de începere a cursurilor din anul școlar 2022-2023. Astfel, S.C. Electromagnetica S.A. dă asigurări că, într-o primă etapă, 7 săli de curs și grupurile sanitare pot fi predate chiriei cu respectarea termenului menționat mai sus. Totodată, domnul Stoica estimează că lucrările de amenajare a celorlalte spații, aferente variantei 2 de închiriere, respectiv alte 3 săli de curs și sala de sport, pot fi finalizate până cel târziu 5 noiembrie 2022.

Doamna Aurelia Negru aduce în discuție problema dotării corespunzătoare a spațiilor, cu mobilier și alte facilități, astfel încât acestea să fie propice susținerii procesului de învățământ.

Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. își exprimă disponibilitatea de a preda la cheie spațiile, potrivit cerințelor Școlii Gimnaziale Nr. 280.

În acest context, doamna Aurelia Negru menționează că, pentru stabilirea unui necesar minimal al dotărilor, pentru fiecare spațiu, respectiv de mobilier școlar, echipamente IT, dotări pentru sala de sport, cabinet medical, izolator, cancelarie, vestiare și în vederea stabilirii unor caracteristici tehnice relevante, se va solicita Școlii Gimnaziale Nr. 280 să indice cantitatea și tipul de bunuri de care are absolută nevoie, precum și informații privind alte facilități necesare: sisteme de umbrire (jaluzele/rolete), surse de iluminat, pardoseală (linoleum/parchet etc) sau alte dotări și amenajări care se impun.

Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. precizează că spațiile pot fi reconfigurate/delimitate potrivit propunerilor școlii, iar doamna Ivănuș subliniază necesitatea ca sălile de curs să aibă alocată cea mai mare suprafață posibilă, iar dimensiunea spațiilor auxiliare și a sălii de sport să respecte normativele în vigoare.

Doamna Aurelia Negru consideră că, din punct de vedere tehnic, soluția prezentată de S.C. Electromagnetica S.A. pentru aplicarea variantei 2, respectă cerințele exprimate de Școala Gimnazială Nr. 280 și solicită să se precizeze termenele de predare a spațiilor dotate și amenajate corespunzător, pentru fiecare dintre cele două etape de execuție menționate la începutul ședinței.

Doamna Rogoz precizează că aceste termene de predare, precum și o oferta financiară și tehnică propriu-zise, pot fi elaborate după ce Școala Gimnazială Nr. 280 va comunica necesarul de dotări la care s-a făcut referire anterior.

De asemenea, doamna Rogoz solicită informații privind programul de funcționare a școlii, în vederea stabilirii sistemului de control al persoanelor și al autoturismelor în incinta S.C. Electromagnetica S.A. Domnul director Stoica sugerează că problema accesului auto în curtea societății necesită o analiză suplimentară, în condițiile unui flux mare de persoane.

Reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. invită membrii comisiei să vizioneze amplasamentul, pentru prezentarea, în teren, a detaliilor din planul spațiului care se preconizează că va fi destinat Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Membrii comisiei procedează la vizitarea unui spațiu din Corpul 5, dispus la etajul 1 al imobilului. Se constată inclusiv existența terenului având o suprafață de 380 mp, care poate fi amenajat pentru susținerea, de către elevii școlii, a unor activități în aer liber și recreative. Domnul director Stoica prezintă varianta ca pardoseala din sălile de curs să fie de tip linoleum standard,

cea de pe scări - antiderapant, holuri - de trafic intens, în sala de sport - linoleum de tip PVC sportiv, iar din grupurile sanitare, din cabinetul medical și izolator - de tip linoleum antibacterian. Totodată, se prezintă soluția ca, pentru asigurarea unor condiții de siguranță, ferestrele din PVC cu geam termopan să aibă opțiunea modului oscilobatant.

Domnul director Stoica propune ca reprezentanții Școlii Gimnaziale Nr. 280 să fie invitați de asemenea pentru vizionarea amplasamentului, pentru a fi consultați cu privire la delimitarea finală a spațiilor necesare funcționării unității de învățământ.

Doamna Aurelia Negru adresează secretarului comisiei constituite în baza HCLSS nr. 91/2022, rugămintea de a fi solicitate Școlii Gimnaziale Nr. 280, în scris, informații privind un necesar minimal al dotărilor, pentru a fi comunicat S.C. Electromagnetica S.A. în vederea elaborării unei oferte tehnice și financiare și a unui draft de contract de închiriere.

Drept care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare, azi, 21.07.2022.

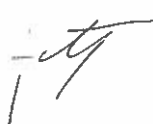
Comisia constituită conform HCLSS 5 nr. 91/20.07.2022:

o Aurelia Negru - 

o Lenuța Ivănuș - 

o Petre Mircea Augustin - 

o Denisa-Georgiana Bălăeț - 

o Margareta-Alina Crăciun - 

S.C. Electromagnetica S.A.:

o Mihail Stoica - 

o Maria Rogoz - 

o Monica Stănilă - 

invatamant@sector5.ro

From: invatamant@sector5.ro
Sent: 21 iulie 2022 17:02
To: 'scoala_280@yahoo.com'
Subject: urgent!
Attachments: plan de amplasament.pdf

Bună ziua,

Prin prezenta, vă comunicăm faptul că, azi, 21.07.2022, de la ora 15.00, comisia constituită prin HCLS 5/20.07.2022, pentru aplicarea unei soluții imediate și adecvate vizând asigurarea funcționării unității pe care o reprezentați, a participat la o ședință de lucru la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada Calea Rahovei nr. 266-268, în vederea stabilirii etapelor procedurale aferente închirierii spațiului necesar funcționării unității dumneavoastră în format fizic, începând cu 05 septembrie 2022.

În cadrul reuniunii, au fost solicitate informații privind dotările de care școala are nevoie pentru a-și derula activitatea în bune condiții.

În acest context, vă transmitem atașat planul amplasamentului și vă solicităm să detaliați necesarul minimal de dotări, respectiv de mobilier școlar, echipamente IT, precum și caracteristici tehnice relevante, pentru 10 săli de curs, personalizat, pentru fiecare dintre acestea.

De asemenea, vă rugăm să indicați necesarul minimal de dotări aferente spațiilor specializate, având funcțiunea sală de sport, cabinet medical, izolator, cancelarie, vestiar îngrijitoare. Veți preciza dacă sunt necesare și alte accesorii și/sau dotări, indicând tipul acestora: sisteme de umbrire (jaluzele/rolete), surse de iluminat, pardoseală (linoleum/parchet etc) sau alte dotări pe care le considerați absolut necesare.

Totodată, vă rugăm să ne comunicați programul de funcționare pentru cele 10 clase care se preconizează că își vor derula activitatea în noul spațiu.

Cu stimă,

***Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ***

NR: 1998/14/22 07.2022



MINISTERUL EDUCAȚIEI
ȘCOALA GIMNAZIALA 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

NR: 3532/21.07.2022

Către:

Primăria Sectorului 5

În atenția Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport

Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Ca urmare a solicitării dumneavoastră privind dotarea claselor din imobilul închiriat, acestea trebuie să îndeplinească următoarele condiții astfel:

sala	dotări
sala 1	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuiere elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 2	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuiere elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 3	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice

	cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 4	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 5	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 6	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 7	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m)

	tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 8	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 9	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
sala 10	32 pupitre individuale 32 scaune elev ergonomice 1 catedră cadru didactic 1 scaun birou 2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice cuier elevi si profesor internet aer condiționat laptop/sistem all in-one sistem audio 1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m) tablă Interactivă cu proiector (2mx1,20m)
cabinet medical	1 Măsuță pentru instrumentar 1 Canapea pentru consultatii 2 scaune sala așteptare 1 Dulap cu usi din sticlă (pentru medicamente si instrumente) frigider cântar persoane aer condiționat chiuvetă cu apă curentă filtru apă consum birou +scaun ergonomic , cadru medical 1 dulap cu sistem închidere pentru fișele medicale dotare internet laptop
izolator	1 canapea consultații 1 masă instrumentar

	1 chiuvetă apă curentă 1 scaun ergonomic
cancelarie	masă ședință modulară 20 scaune tapitate ergonomice dulap cu separatoare pentru închiderea cataloagelor dulapuri modulare(20 separatoare) cuier internet laptop Xerox aer condiționat frigider tablă magnetică 2mx1,20m
vestiar îngrijitoare	3 dulapuri tip vestiar 3 scaune 1 masă
vestiar fete	25 vestiare scolare alcatuite din rafturi cu compartimente, bancă si bare metalice pentru incaltaminte și dotate cu agățători metalice
vestiar băieți	25 vestiare scolare alcatuite din rafturi cu compartimente, bancă si bare metalice pentru incaltaminte și dotate cu agățători metalice
sală de sport	suprafață sintetică 6 bănci gimnastică 4 m dulapuri încastrate pentru depozitare materiale 3 dulapuri tip vestiar încastrate, pentru cadrele didactice 2 panouri baschet aer condiționat

OBSERVAȚII:

PROGRAM DE FUNCȚIONARE:

SCHIMBUL I: 8,00 – 11,00

SCHIMBUL II: 11,10 – 14,55

- echipamentele de iluminat din sălile de clasă vor avea la baza o tehnologie LED
- peretele va prezenta o protecție pentru a proteja peretele de eventuale deteriorari
- la ferestre se vor monta jaluzele verticale bicolore, în culori galben/verde, dat fiind faptul că în clase sunt elevi ai ciclului primar
- pupitrele vor fi cu structură metalică din țeava rectangulară 40x20 mm și 20x20 mm, având un profil curbat monobloc pentru părțile laterale, vopsită în câmp electrostatic, cu elemente reglabile și cu protecție pentru pardoseală, blat, polița și frontala din PAL melaminat cantuit cu cant ABS, colțuri rotunjite pentru protecție. Toate aceste elemente tehnice au rolul de a spori siguranța elevilor, de preferat în culori prietenoase, de preferat galbene

Director:

Filip Violeta



Nr. 199323/22.07.2022

invatamant@sector5.ro

De la: invatamant@sector5.ro
Trimis: vineri, 22 iulie 2022 12:09
Către: scoala_280@yahoo.com
Subiect: Invitație cu caracter urgent. În atenția doamnei director

Bună ziua,

Prin prezentul e-mail, vă invităm să participați azi, 22.07.2022, de la ora 12.30, la o ședință de lucru pentru asigurarea funcționării unității pe care o reprezentați și care va avea loc la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București.

Scopul întâlnirii este de a viziona amplasamentul din Corpul 5, dispus la etajul 1 al imobilului, pentru prezentarea, în teren, a detaliilor din planul spațiului care se preconizează că va fi destinat Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Cu stimă,
Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 5

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

Tel: 021.314.43.18, int. 1038

Tel/Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

Nr. 199871/22.07.2022

Proces-verbal nr. 2

Încheiat în data de 22 iulie 2022, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada Calea Rahovei nr. 266-268 etaj 2, sector 5, București,

Având în vedere:

- Prevederile HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- Procesul-verbal nr. 1, înregistrat la S.C. Electromagnetica S.A. sub nr. 4425/21.07.2022 și la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199540/21.07.2022;
- Solicitarea Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport comunicată în 21.07.2022 Școlii Gimnaziale Nr. 280 prin intermediul poștei electronice;
- Răspunsul Școlii Gimnaziale Nr. 280, înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199814/22.07.2022;
- Invitația comunicată prin intermediul poștei electronice către Școala Gimnazială Nr. 280 și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199823/22.07.2022;

Comisia constituită în baza prevederilor HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 și reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. s-au reunit astăzi, 22.07.2022, ora 12.30, la sediul S.C. Electromagnetica S.A., din strada Calea Rahovei nr. 266-268 etaj 2, sector 5, București, pentru a participa la o a doua ședință de negociere a condițiilor comerciale și juridice aferente închirierii unui spațiu aflat în proprietatea operatorului economic menționat, constând din imobil și teren, în scopul susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale Școlii Gimnaziale Nr. 280.

La ședință participă următoarele persoane:

- Din partea **Consiliului Local al Sectorului 5**:
 - o doamna Aurelia Negru – director executiv al Direcției de Achiziții din cadrul Direcției Generale de Achiziții și Investiții;
 - o doamna Lenuța Ivănuș – șef serviciu al Serviciului Întreținere, Transport din cadrul Direcției Administrative;

- domnul Petre Mircea Augustin – șef serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;
- doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
- doamna Mihaela Anghel – inspector principal în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Cultură, Tineret și Sport, care asigură secretariatul comisiei.
- Din partea **S.C. Electromagnetica S.A.:**
 - domnul Mihail Stoica – director comercial;
 - doamna Maria Rogoz – șef departament DAEAP;
 - doamna Monica Stănilă – șef Birou Dezvoltări Imobiliare.
- Din partea **Școlii Gimnaziale Nr. 280:**
 - doamna Mariana Dosaru – director adjunct;

Doamna Bălăeț prezintă scopul principal al întâlnirii și anume vizionarea, de către reprezentantul Școlii Gimnaziale Nr. 280, a spațiului din Corpul 5, dispus la etajul 1 al imobilului menționat, precum și stabilirea detaliilor din planul spațiului care se preconizează că va fi destinat unității de învățământ.

Doamna Rogoz subliniază necesitatea de a fi precizate nu doar informații privind cantitatea de mobilier și echipament IT, așa cum au fost comunicate de conducerea Școlii Gimnaziale Nr. 280 prin adresa nr. 199814/22.07.2022, ci și caracteristici tehnice ale acestora, astfel încât dotările care vor fi asigurate să răspundă într-o cât mai mare măsură exigențelor unității de învățământ. Caracteristicile respective sunt esențiale pentru realizarea simulării privind utilizarea/configurarea unei săli de clasă, iar modelul va fi replicat la nivelul tuturor celor 10 săli de curs. De asemenea, este necesar să se prezinte caracteristicile tehnice ale dotărilor aferente celorlalte spații: sală de sport, cabinet medical, izolator, cancelarie, vestiare și holuri. Doamnei Mariana Dosaru i se cere să răspundă în regim de urgență acestei solicitări, în condițiile în care spațiul care se preconizează că va fi închiriat pentru a deservi Școala Gimnazială Nr. 280 și dotările corespunzătoare primelor 7 săli de clasă trebuie să fie predate până cel târziu în data de 05.09.2022.

Discuția continuă cu analizarea planului de amplasament, iar doamna Dosaru indică necesitatea delimitării vestiarelor și sălii de sport astfel încât intrarea directă din vestiar în sală să fie eliminată și să fie realizat un spațiu suplimentar destinat schimbării încălțămintei de exterior a elevilor. De asemenea, doamna director adjunct solicită crearea unui vestiar pentru îngrijitoare și un birou pentru direcțiune. Reprezentanții Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport solicită S.C. Electromagnetica S.A să analizeze posibilitatea compartimentării celor două spații fără a afecta suprafața alocată sălilor de curs.

Domnul Stoica menționează că S.C. Electromagnetica S.A va realiza configurarea sistemului de internet (instalații/cablări/montarea prizelor în spațiile în care este necesar), iar școlii îi va reveni responsabilitatea asigurării conexiunii la internet și telefonie. Societatea comercială va dispune măsuri pentru întocmirea proiectelor aferente sistemelor antiincendiu, antiefracție și de supraveghere audio-video, fiind necesar totodată ca Electromagnetica S.A să

asigure mentenanța respectivelor sisteme, în condițiile în care acestea sunt interconectate la nivelul întregului parc comercial.

Membrii comisiei, împreună cu reprezentantul Școlii Gimnaziale Nr. 280 și cu cei ai S.C. Electromagnetica S.A., procedează la vizitarea spațiului din Corpul 5, dispus la etajul 1 al imobilului. Doamna director-adjunct Dosaru abordează necesitatea respectării cerințelor de siguranță a elevilor, în concordanță cu normele de securitate în vigoare. Astfel, casa scării trebuie reamenajată, trebuie analizată posibilitatea asigurării ferestrelor cu gratii sau cu alte sisteme de siguranță.

Doamna director Dosaru reiterează necesitatea ca echipamentele de iluminat din sălile de clasă să aibă la bază tehnologia LED, cu lumină caldă (galbenă), iar pereții din sălile de clasă să prezinte o protecție suplimentară în dreptul băncilor.

Domnul director Stoica abordează tema accesibilizării spațiului pentru persoane cu dizabilități precizând faptul că, în prima etapă, se va amenaja un grup sanitar adaptat. Ulterior, spațiul va fi dotat cu platformă verticală mobilă.

La finalul întrevederii, doamna Aurelia Negru adresează directorului Școlii Gimnaziale Nr. 280, rugămintea de a comunica, în scris, informații privind caracteristicile tehnice ale dotărilor aferente spațiului care face obiectul închirierii.

Drept care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare, azi, 22.07.2022.

Comisia constituită conform HCLS 5 nr. 91/20.07.2022:

- Aurelia Negru – 
- Lenuța Ivănuș – 
- Petre Mircea Augustin – 
- Denisa-Georgiana Bălăeș – 
- Margareta-Alina Crăciun – 

S.C. Electromagnetica S.A.:

- Mihail Stoica – 
- Maria Rogoz – 
- Monica Stănilă – 



MINISTERUL EDUCAȚIEI
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

NR. 199953/25.07.2022

NR: 3533/22.07.2022

Către:

Primăria Sectorului 5

În atenția Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport

Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Având în vedere solicitarea transmisă în cadrul ședinței de lucru de vineri, vă informăm cu privire la caracteristicile tehnice minimale ale dotărilor de care școala are nevoie pentru a funcționa în C5.

	dotări	caracteristici
sala de clasă	32 pupitre individuale	Set de mobilier școlar reglabil
	32 scaune elev ergonomice	Pupitrul are dimensiune adaptabilă fiecărui elev. Astfel înălțimea mesei este reglabilă în 3 trepte între 68cm și 80cm Șezutul și spătarul scaunului sunt confecționate din Werzalit de culoare verde, materialul de rezistență premium cu avantajele prezentate deja mai sus: Dimensiunea șezutului este : 39cm x 36cm Dimensiunea spătarului este : 39cm x 15cm
	1 catedră cadru didactic	Blatul catedrei are dimensiunea de 130cm x 50cm și are loc suficient de larg pentru scaun și pentru poziționarea la masă. Catedra este prevăzută cu 3 sertare cu yală centralizată, foarte potrivite pentru depozitarea diverselor materiale utile la clasă. Dulapul înalt destinat diferitelor echipamente are dimensiunile 520mm x 500mm x 890mm, cu blat superior din MDF termoformat
	1 scaun birou	
	2 dulapuri depozitare materiale didactice cadru didactice	Realizat din Pal laminat, cu 4 compartimente mari, fiecare cu un raft. 4 usi cu manere, din MDF in culori: rosu, albastru, verde si galben. Placat cu MDF. Dim. 86 x 40 x 192 cm.
	cuier elevi si profesor internet	Cuier din lemn laminat cu 6 agatatori din plastic dur, de culori diferite. Dim. 100 x 32
	aer condiționat	

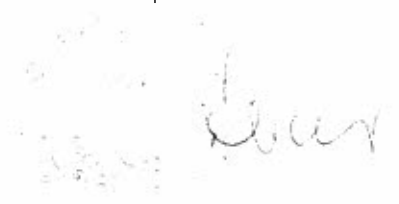
	laptop/sistem all in-one	all in one : Sistem PC All in One ASUS A5401WRAK-WA073T, Intel Core i7-10700T pana la 4.4GHz, 23.8" Full HD, 16GB, SSD 2 x 256GB + HDD 1TB, Intel UHD Graphics 630, Windows 10 Home
	sistem audio	
	1 tablă sticlă/magnetică (4mx1,20m)	
	tablă Interactivă cu projector (2mx1,20m)	Tabla interactivă MATTE 20X, cu dimensiunea 2m x 1,2m
cabinet medical	1 Măsuță pentru instrumentar	
	1 Canapea pentru consultatii	Pat reglabil pentru cabinet medical Pat de reabilitare destinat cercetării medicale. Are structura metalica si o canapea acoperita cu piele. Patul este din două piese cu unghi reglabil pentru tetieră. Caracteristici: • unghi de înclinare a tăbliei 0 ° , 30 ° • Dimensiune: 182 x 50 x 55 cm
	2 scaune sala așteptare	
	1 Dulap cu usi din sticlă (pentru medicamente si instrumente)	Dulap metalic alb prevazut cu incuietoare, cu rafturi ajustabile, 2 usi metalice cu geamuri din sticla si 2 usi inferioare metalice. Corpul vestiarului este realizat din otel de 0,7 mm vopsit in camp electrostatic. Dim. 90x40x185 cm
	frigider cântar persoane aer condiționat chiuvetă cu apă curentă filtru apă consum	
	birou +scaun ergonomic , cadru medical	Echipat cu polita pentru tastatura, dulap cu incuietoare si orificiu pentru cabluri. Compartimentul pentru unitate nu are placa din spate pentru ventilatie optima. Dim. 120 x 55 x 76 cm
	1 dulap cu sistem închidere pentru fișele medicale	
	dotare internet laptop	
izolator	1 canapea consultații 1 masă instrumentar 1 chiuvetă apă curentă 1 scaun ergonomic	
cancelarie	masă ședință modulară 20 scaune tapițate	

	ergonomice dulap cu separatoare pentru închiderea cataloagelor dulapuri modulare(20 separatoare) cuier internet laptop Xerox aer condiționat frigider tablă magnetică 2mx1,20m	
vestiar îngrijitoare	3 dulapuri tip vestiar 3 scaune 1 masă	
vestiar fete	25 vestiare scolare alcatuite din rafturi cu compartimente, bancă și bare metalice pentru încălțăminte și dotate cu agățători metalice	Cuier cu 5 compartimente din PAL nuanța artar, cu raft, compartiment cu cuier pentru haine și spațiu pentru încălțăminte cu bare, pentru a păstra spațiul curat cu ușurință. Dimensiune 108 x 50 x 130 cm.
vestiar băieți		
sală de sport	suprafață sintetică 6 bănci gimnastică 4 m dulapuri încastate pentru depozitare materiale 3 dulapuri tip vestiar încastate, pentru cadrele didactice 2 panouri baschet aer condiționat	

- echipamentele de iluminat din sălile de clasă vor avea la bază o tehnologie LED
- peretele va prezenta o protecție pentru a proteja peretele de eventuale deteriorări
- la ferestre se vor monta jaluzele verticale bicolore, în culori galben/verde, dat fiind faptul că în clase sunt elevi ai ciclului primar
- pupitrele vor fi cu structură metalică din țeava rectangulară 40x20 mm și 20x20 mm, având un profil curbat monobloc pentru părțile laterale, vopsită în câmp electrostatic, cu elemente reglabile și cu protecție pentru pardoseală, blat, polița și frontala din PAL melaminat cantuit cu cant ABS, colțuri rotunjite pentru protecție. Toate aceste elemente tehnice au rolul de a spori siguranța elevilor, de preferat în culori prietenoase, de preferat galbene/verde

Director:

Filip Violeta





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5

Tel.: 021.314.43.18/int. 1038

Tel./Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

E-mail: invatamant@sector5.ro

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. înregistrare: 199953/25.07.2022

Către: S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția: Domnului Mihail Stoica – Director Comercial

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022, având în vedere solicitarea formulată de dumneavoastră în cadrul ședinței de lucru din 22.07.2022, vă transmitem atașat, spre analiză și spre a dispune măsurile ce se impun, informarea Școlii Gimnaziale Nr. 280 privind o serie de caracteristici tehnice minimale pentru dotările de care unitatea are nevoie pentru a-și derula activitatea în spațiul din Corpul 5, dispus la etajul 1 al imobilului aflat în proprietatea societății pe care o reprezentați.

Precizăm că răspunsul menționat anterior a fost înregistrat la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199953/25.07.2022.

Cu stimă,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

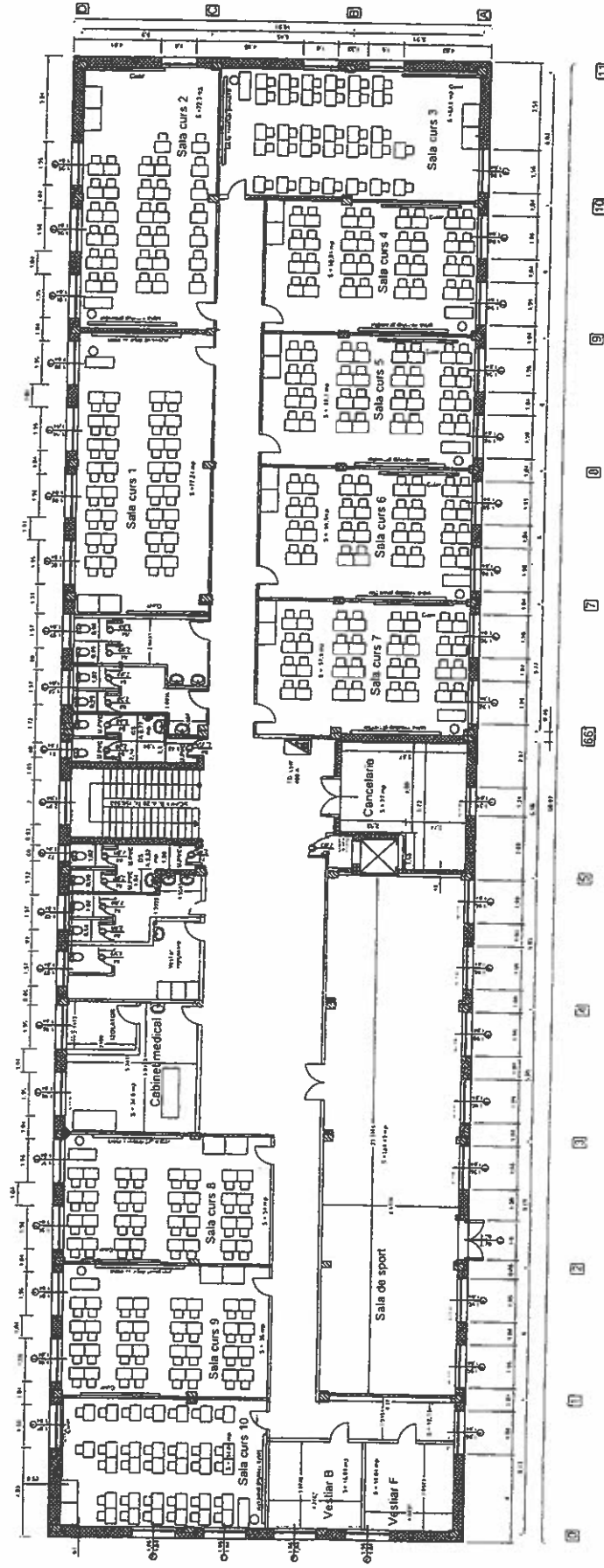
RAREȘ IONESCU



SC Electromagnetica SA

Spatiu inchiriat de Scoala
Gimnaziala nr 280 in
CORP 5 ETAJ 1

Anexa nr.1.1



St = 1188 mp

NR: 201336/28.07.2022

Către,

Primăria Sectorului 5, Bucuresti

Direcția de Învățământ și Relații Comunitare

În atenția :

D-nei Director Executiv - Elena Roxana Nedelcu

Referitor : OFERTA DE EXTINDERE SCOALA 280 IN CADRUL ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK

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 J 40/19/1991, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de proprietar, ofera spre inchiriere in scopul sus mentionat, corpul 5, etajul1, în suprafata totala de 1188 mp si teren aferent de 380 mp in urmatoarele conditii:

- pentru suprafata propusa inchirierii de 1188 mp, chiria va fi de 12,5 Euro/mp/luna calendaristica, cu posibilitatea indexarii anuale a chiriei cu rata anuala a inflatiei;
- pentru terenul aferent de inchiriat de 380 mp, chiria va fi de 1,5 Euro/mp/luna calendaristica;
- taxa de amenajari specifice de 5,20 Euro/mp/luna calendaristica, pentru o perioada de trei ani, iar dupa trei ani de inchiriere, taxa de amenajari specifice va fi zero;
- taxa mentenanta si intretinere spatii 2,50 Euro/mp/luna calendaristica;
- tarif de dotari aferente salilor de clasa si spatii aferente solicitate va fi de 6139 euro/luna (pentru o suma maxima de 221 000 euro);
- energie termica pentru lunile cu furnizare agent termic functie de pretul gazelor si al utilitatilor aferente stabilite de furnizorii de utilitati;
- energie electrică conform consum inregistrat in contorul individual de masura la pretul stabilit de furnizor;

Mentiuni:

- la tarifele de mai sus se adauga TVA;
- toate cheltuielile cu lucrarile de amenajare specifice destinatiei finale ale imobilului si intretinerea pe perioada derularii contractului, conform solicitarilor chirieasului, vor fi suportate pe cheltuiala proprietarului;
- termenul de predare va fi de trei luni de la data semnarii contractului;
- achizitia dotarilor va fi suportata de proprietar si va fi recuperata de la chirieas pe baza unei sume lunare, pentru o perioada de trei ani, iar termenul de predare al acestora va fi functie de termenul de livrare furnizori, pe care la data prezentei nu l avem.

Cu consideratie,

Director Comercial

Mihail Stoica





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5
Tel.: 021.314.43.18/int. 1038
Tel./Fax: 021.314.70.53

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

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport
Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr. înregistrare: 201500129/2022

Către: S.C. Electromagnetica S.A.

În atenția: Domnului Mihail Stoica – Director Comercial

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 91/20.07.2022 și oferta comunicată prin adresa dumneavoastră nr. 1581/28.07.2022, vă invităm să participați azi, 29.07.2022, de la ora 11.00, la sediul nostru, din Str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, la o reuniune al cărei scop îl reprezintă negocierea condițiilor contractuale, a detaliilor de execuție și a termenelor de predare a spațiului aflat în proprietatea societății pe care o reprezentați și care se preconizează că va fi închiriat cu fonduri de la bugetul local, pentru asigurarea funcționării a 20 de clase de elevi din cadrul Școlii Gimnaziale Nr. 280.

Cu stimă,

ADMINISTRATOR PUBLIC,
RAREȘ HOPINCA



invatamant@sector5.ro

De la: Maria Rogoz <maria.rogoz@electromagnetica.ro>
Trimis: vineri, 29 iulie 2022 10:06
Către: invatamant@sector5.ro
Cc: 'Stoica Mihail'; Monica Stanila
Subiect: Re: [EXT] invitație

Multumim, vom onora invitatia!

--

Cu stima,
Maria ROGOZ

Sef Departament Administrativ
Exploatare si Administrare Proprietati

Calea Rahovei 266-268, Sector 5, 050912, Bucuresti, Romania

Telefon: +4021 404 21 50

Mobil: +40722 163 235

Fax: +4021 404.21.92

E-mail: maria.rogoz@electromagnetica.ro

web: <http://www.electromagnetica.ro>

On 7/29/2022 9:48 AM, invatamant@sector5.ro wrote:

Bună ziua,

Vă transmitem atașat invitația înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201500/29.07.2022 și vă rugăm să confirmați primirea acesteia.

Cu stimă,

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport

(RO) Continutul acestui mesaj este confidential! Acest mesaj poate contine date cu caracter personal si este trimis exclusiv destinatarului specificat sau anumitor persoane autorizate sa il primeasca. Modificarea, distribuirea sau prelucrarea datelor cu caracter personal fara acordul implicit al celor in cauza este ilegala. Daca ati primit acest e-mail din greseala va rugam sa anuntati expeditorul printr-un reply si sa stergeti acest e-mail din sistemul dumneavoastra informatic.

(EN) The content of this message is confidential! This message may contain personal data and is sent only to the specified recipient or to certain persons authorized to receive it. Changing, distributing or processing your personal data without the default of those concerned is illegal.

If you have received this email by mistake, please notify the sender by reply and delete this email from your computer system.

invatamant@sector5.ro

De la: Secretariat TATI Grup DDBB <secretariat@tatigrupddb.ro>
Trimis: vineri, 29 iulie 2022 11:12
Către: invatamant@sector5.ro
Subiect: Re: re. Școala Gimnazială Nr. 280
Atașări: adresa DITS.pdf

Buna ziua,

Atasat va transmit raspunsul la solicitarea dvs de mai sus

O zi cat mai placuta,
Rodica Stancu

0736337367
TATI GRUP DDBB SRL

On Thu, Jul 21, 2022 at 8:35 AM <invatamant@sector5.ro> wrote:

Bună ziua,

Vă transmitem atașat adresa nr. 199049/20.07.2022, cu rugămintea de a confirma primirea acesteia.

Cu stimă,

Direcția Generală Învățământ, Cultură și Sport

Serviciul Administrare Unități de Învățământ

Nr.96/29.07.2022

Catre

Directia Generala Invatamant, Cultura si Sport

In urma primirii adresei nr. 199049/20.07.2022 va aducem la cunostinta ca nu dispunem de spatii conform solicitarilor dvs.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL
DUMITRU SORIN ALEXANDRU



TATI GRUP D.D.B.B. SRL
Bd. Tudor Vladimirescu 45, Sector 5, Bucuresti
RO16114702
J40/1628/2004
Capital social: 14.045.830 RON
Email: secretariat@tatigrupddbb.ro



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Tel: 021.314.43.18, int. 1038
Tel/Fax: 021.314.70.53

Cod fiscal: 4433953

Nr. 201733/29.07.2022

Proces-verbal nr. 3

Încheiat în data de 29 iulie 2022, la sediul Primăriei Sectorului 5, din Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5, București,

Având în vedere:

- Prevederile HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 privind constituirea comisiei care să identifice un spațiu, în vederea închirierii acestuia, pentru asigurarea funcționării Școlii Gimnaziale Nr. 280;
- Procesul-verbal nr. 2, înregistrat la S.C Electromagnetica S.A. sub nr. 4438/22.07.2022 și la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 199871/22.07.2022;
- Oferta comunicată prin adresa S.C Electromagnetica S.A. nr. 1581/28.07.2022 și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201336/28.07.2022;
- Invitația comunicată prin intermediul poștei electronice către S.C Electromagnetica S.A. și înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201500/29.07.2022;

Comisia constituită în baza prevederilor HCLS 5 nr. 91/20.07.2022 și reprezentanții S.C. Electromagnetica S.A. s-au reunit astăzi, 29.07.2022, ora 11.00, la sediul Primăriei Sectorului 5, din Strada Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5, București, pentru a participa la o a treia ședință de negociere a condițiilor comerciale și juridice aferente închirierii unui spațiu aflat în proprietatea operatorului economic menționat, constând din imobil și teren, în scopul susținerii procesului de învățământ pentru o parte din contingentele școlare de nivel primar ale Școlii Gimnaziale Nr. 280.

La ședință participă următoarele persoane:

- Din partea **Consiliului Local al Sectorului 5**:
 - o doamna Aurelia Negru – director executiv al Direcției de Achiziții din cadrul Direcției Generale de Achiziții și Investiții;
 - o doamna Lenuța Ivănuș – șef serviciu al Serviciului Întreținere, Transport din cadrul Direcției Administrative;
 - o domnul Petre Mircea Augustin – șef serviciu al Serviciului Buget din cadrul Direcției Generale Economice;

- o doamna Denisa-Georgiana Bălăeț – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
 - o doamna Margareta-Alina Crăciun – inspector superior în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Administrare Unități de Învățământ;
 - o doamna Irina Stănică – inspector principal în cadrul Direcției Generale Învățământ, Cultură și Sport – Serviciul Cultură, Tineret și Sport, care asigură secretariatul comisiei.
- Din partea S.C. **Electromagnetica S.A.**:
- o domnul Mihail Stoica – director comercial;
 - o doamna Maria Rogoz – șef departament DAEAP;
 - o doamna Monica Stănilă – șef Birou Dezvoltări Imobiliare.

Ședința de negociere a vizat dezbaterile punctuală a ofertei prezentate de S.C. Electromagnetica S.A. și înregistrate la Sectorul 5 al municipiului București sub nr. 201336/28.07.2022.

Doamna Bălăeț a solicitat S.C. Electromagnetica S.A. să rețină în draftul contractului de închiriere care va fi înaintat comisiei exclusiv prețul ferm al chiriei aferente construcției și terenului aflate în discuție, urmând ca, în cazul în care apare necesitatea indexării chiriei cu rata anuală a inflației, chiriașul să fie notificat, iar noul preț să fie supus aprobării Consiliului Local al Sectorului 5. Domnul Stoica insistă să se mențină prevederea ca indexarea chiriei să se actualizeze în funcție de indicele de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică, în contextul instabilității economice actuale. Domnul director precizează totodată faptul că actul juridic prin care se vor stabili relațiile contractuale dintre proprietar, respectiv S.C. Electromagnetica S.A., și chiriaș, respectiv Școala Gimnazială Nr. 280, trebuie să aibă o durată de valabilitate de 3 ani, cu posibilitatea prelungirii.

Având în vedere experiența relațiilor contractuale ale Sectorului 5 al municipiului București cu alți operatori economici în ceea ce privește închirierea unor spații, doamna Negru solicită reprezentanților S.C. Electromagnetica S.A. să analizeze posibilitatea diminuării prețurilor chiriei activelor fixe (teren și construcție), propuse prin oferta nr. 201336/2022.

Domnul Stoica evidențiază faptul că prețul propus pentru închirierea acestor active fixe este similar cu cel perceput în cazul Grădiniței Electromagnetica. Astfel, se pot reanaliza doar costurile care au condus la stabilirea taxelor de amenajări specifice, mentenanță și întreținere spații, urmând ca rezultatul să fie comunicat printr-o nouă ofertă, în cel mai scurt timp posibil. Domnul director precizează că valoarea amenajărilor specifice se amortizează în trei ani, astfel că la finalul acestui interval, taxa percepută chiriașului, respectiv Școlii Gimnaziale Nr. 280, va fi zero.

Domnul Stoica subliniază de asemenea faptul că termenele de predare avansate în prima ședință de lucru nu pot fi asumate în acest moment, în condițiile în care executanții de lucrări și furnizorii de bunuri și servicii sunt dificil de contractat în perioada estivală. În egală măsură, din experiența S.C. Electromagnetica S.A., s-a constatat că furnizorii au nevoie de cel puțin 30 de zile pentru a-și putea onora obligațiile contractuale, astfel că se estimează că termenul de predare a spațiilor va fi de trei luni de la data semnării contractului, în timp ce predarea dotărilor către chiriaș este condiționată de termenul de livrare fixat de furnizorii de bunuri, iar acesta nu poate fi estimat la data prezentei ședințe.

Doamna Negru solicită să se facă o prezentare a categoriilor de lucrări și servicii aferente amenajărilor specifice, precum și o prezentare a serviciilor pentru care se asigură mentenanță și întreținere în cadrul proiectului privind funcționarea Școlii Gimnaziale Nr. 280 în spațiul aflat în proprietatea S.C Electromagnetica S.A.

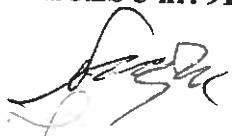
Domnul Stoica precizează că se vor face clarificări în acest sens în noua ofertă și că, ulterior, se pot pune la dispoziție documente justificative privind cheltuielile angajate pentru fiecare tip de intervenție realizată în scopul amenajării și dotării spațiului destinat unității de învățământ în cauză. De asemenea, se precizează că societatea va obține avizul de securitate la incendiu pentru spațiile care vor fi amenajate, urmând ca în perspectivă să se facă demersuri pentru autorizarea ISU a acestuia. Se aduce în discuție faptul că autorizația de securitate la incendiu e posibil să fie obținută doar dacă spațiul situat la parterul imobilului C5 (care nu face obiectul prezentei negocieri) va fi destinat de asemenea procesului de învățământ.

Doamna Negru solicită S.C Electromagnetica S.A. să analizeze posibilitatea asigurării unor locuri de parcare, cu titlu gratuit, care să faciliteze accesul părinților/personalului de învățământ în incinta parcului comercial.

La finalul întrevederii, doamna Aurelia Negru adresează directorului S.C Electromagnetica S.A. rugămintea de a comunica atât o nouă ofertă vizând Școala Gimnazială Nr. 280, cât și un draft al contractului având ca obiect închirierea terenului și spațiului situat la etajul 1 al imobilului C5, precum și dotarea și întreținerea acestora.

Drept care am încheiat prezentul proces-verbal, în două exemplare, azi, 29.07.2022.

Comisia constituită conform HCLS 5 nr. 91/20.07.2022:

- Aurelia Negru – 
- Lenuța Ivănuș – 
- Petre Mircea Augustin – 
- Denisa-Georgiana Bălăeț – 
- Margareta-Alina Crăciun – 

S.C. Electromagnetica S.A.:

- Mihail Stoica – 
- Maria Rogoz – 
- Monica Stănilă – 

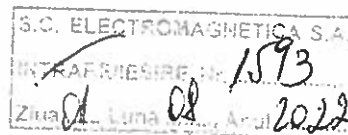
Către,

Primăria Sectorului 5, Bucuresti

Direcția de Învățământ și Relații Comunitare

În atenția :

D-nei Director Executiv - Elena Roxana Nedelcu



NR. 755/201836/1
01.08.2022

Referitor : **OFERTA DE EXTINDERE SCOALA 280 IN CADRUL ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**

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 J 40/19/1991, reprezentată prin Director Comercial Mihail Stoica, în calitate de proprietar, revenim la oferta noastră de inchiriere in scopul sus mentionat, corpul 5, etajul 1, in suprafata totala de 1188 mp si teren aferent de 380 mp in urmatoarele conditii:

- pentru suprafata propusa inchirierii de 1188 mp, chiria va fi de **12,5 Euro/mp/luna calendaristica**, cu posibilitatea indexarii anuale a chiriei cu rata anuala a inflatiei;
- pentru terenul aferent de inchiriat de 380 mp, chiria va fi de **1,5 Euro/mp/luna calendaristica**;
- taxa de amenajari specifice de **4,972 Euro/mp/luna calendaristica** (realizat acces separat cu usi antipanica si riflaje, compartimentari si tavan fals sali curs, cabinet medical, izolator, vestiare, sala sport, cancelarie, retea curent electric, instalatii sanitare, grupuri sanitare copii, retea curenti slabi, detectie incendiu, alarmare efracție si supraveghere video, linoleum antibacterian, antiderapant, sportiv, tamplarie termopan cu sisteme de siguranta pentru copii, jaluzele verticale s.a. cf adresa nr. 3503/20.07.2022, Primaria sector 5) pentru o perioada de trei ani, iar dupa trei ani de inchiriere, taxa de amenajari specifice va fi zero;
- taxa mentenanta si întreținere spații **2,10 Euro/mp/luna calendaristica** (paza, control acces, monitorizare video, detectie incendiu, alarmare, efracție, mentenanta instalatii electrice, sanitare, climatizare, tamplarie aluminiu, jaluzele, igienizare spatii s.a.);
- **5 (cinci) locuri de parcare gratuit**, repartizate functie de locurile disponibile neinchiriate, echivalentul lunar a **225 Euro fara TVA**;
- tarif de dotari aferente salilor de clasa si spatii aferente solicitate va fi de **6139 euro/luna** (pentru o suma maxima de **221 000 euro**, cf adresa nr. 3503/20.07.2022, Primaria sector 5);
- energie termica pentru lunile cu furnizare agent termic functie de pretul gazelor si al utilitatilor aferente stabilite de furnizorii de utilitati;
- energie electrică conform consum inregistrat in contorul individual de masura la pretul stabilit de furnizor;

Mentiuni:

- la tarifele de mai sus se adauga TVA;
- toate cheltuielile cu lucrarile de amenajare specifice destinatiei finale ale imobilului si intretinerea pe perioada derularii contractului, conform solicitarilor chirasului, vor fi suportate pe cheltuiala proprietarului;
- termenul de predare va fi de trei luni de la data semnarii contractului;
- achizitia dotarilor va fi suportata de proprietar si va fi recuperata de la chirias pe baza unei sume lunare, pentru o perioada de trei ani, iar termenul de predare al acestora va fi functie de termenul de livrare furnizori, pe care la data prezentei nu l avem.

Deasemenea atasam draftul contractului de inchiriere.

Cu consideratie,

Director Comercial

Mihail Stoica



red: M.R./ 01.08.2022

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.

Intre:

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 Comerțului J 40/19/1991, având cont virament RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial, în calitate de **PROPRIETAR**

Si

SCOALA GIMNAZIALA NR.280, Bucuresti, sector 5, str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A, cu codul unic de înregistrare 33323539, cont virament deschis la, reprezentată prin Director, în calitate de **CHIRIAȘ**, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul închiriaza chirasului un spatiu situat în Calea Rahovei , nr. 266-268, sector 5, București, corp 5, etaj 1, axele A-D, stalpii 0-11, având suprafața de **1188mp, și 380mp** teren, cu destinația unitate de învățământ , pentru extinderea activității Scolii Gimnaziale nr. 280, în incinta imobilului din București, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5 .

De asemenea chirasul va beneficia, cu titlu gratuit, pe intreaga perioada contractuala de 5 (cinci) locuri de parcare, în incinta societatii.

1.2. Spațiul este evidențiat în **Anexa nr. 1.1 și 1.2** 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 începând cu data de **05.08.2022** și până la data de **31.08.2025**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al partilor .

3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru spațiul închiriat, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de **12,5 Euro/mp**, la care se adaugă TVA, respectiv **1,5 Euro/mp/lună** pentru teren , la care se adaugă TVA și taxa de amenajari specifice de **4,972 Euro/mp luna** la care se adauga TVA.

Chiria lunară va fi stabilita după cum urmează:

⑩ pentru suprafața de 1188 mp x 12,5 EUR/mp = 14850 EUR;

⑩ pentru suprafața de teren aferent, respectiv 380 mp x 1,5 EUR /mp = 570 EUR;

⑩ taxa de amenajari specifice, respectiv 4,972 Euro/mp luna x 1188 mp= 5906,74 EUR;

⑩ tarif dotari , respectiv 6139 EUR

Însumând o chirie lunara totală de **27465,74 EUR**, la care se adaugă TVA; cu mentiunea ca dupa expirarea termenului contractual nu vor mai fi solicitate taxa de amenajari specifice și tariful de dotari lunar.

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.

În perioada contractuala proprietarul are dreptul indexarii anuale a chiriei cu rata anuala a inflatiei cu o notificarea prealabila de 30 zile.

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

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

Factura va fi achitata 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 si dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, daca întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente spatiului închiriat, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termica, apa, mentenanta) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emisă de

proprietar.

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

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

Factura va fi achitata in 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 si dă dreptul proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 30 zile calendaristice, de la emiteria 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 utilitati, chiriasul va plati pe toata durata contractuala contravaloarea serviciilor de utilitati conform consumurilor inregistrate, la preturile stabilite de furnizori, la care se adauga TVA , astfel:

- energia electrica: va fi furnizata in conditiile de calitate asigurate de rețeaua de distributie, administrata de E-DISTRIBUTIE MUNTENIA conform citire contor la pret de 0,8393 lei/kwh, pana la data de 31.03.2023, (incluzand toate componentele reglementate (in vigoare) de catre ANRE, respectiv tarife de transport, distributie, servicii sistem, cogenerare inalta eficienta, cota certificate verzi, costuri furnizare, accize (inclusiv tariful intern de distributie joasa tensiune, in valoare de 70,47 lei / MWh).

Mai multe detalii despre taxele si tarifele reglementate le regasiti pe adresa www.electromagnetica.ro.

- ⑩ energie termica pentru lunile cu furnizare agent termic functie de pretul gazelor si al utilitatilor aferente stabilite de furnizorii de utilitati, lei/mp;
- ⑩ apa si canalizare lei/mc;
- ⑩ taxa mentenanta si intretinere spatii 2,10 euro/mp/luna calendaristica.

Aceste prețuri (utilitati) vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la furnizorii de utilitati, energie electrica, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanta si intretinere spatii, modificari de circumstante, fara act aditional cu o notificare prealabila facturarii, comunicata chiriasului cu 30 zile inainte de aplicarea modificarii.

Prin „modificarea de circumstante” se intelege :

- aparitia unor evenimente sau circumstante exceptionale (care includ, fara a se limita la modificari survenite pe piata energiei electrice si/sau a gazelor naturale, la evenimente de natura economica, tehnica, de reglementare sau juridical) cu efecte economice sau juridice asupra relatiei dintre proprietar si chirias

- intrarea in vigoare a unor legi/reglementari, precum si modificarea / abrogarea celor existente, ulterior incheierii prezentului contract

- modificarea tarifulor reglementate referitoare la energie (transport, distributie, servicii de sistem, administrare piata, accize, cota certificate verzi, contributie cogenerare, costuri echilibrare, costuri de Furnizare, taxe, impozite, etc.) sau gaz, apa, canal, salubritate, combustibil centrala termica ;

- modificari semnificative ale pietei engross de energie electrica determinate de evenimente care nu puteau fi prevazute la incheierea contractului (cum ar fi , dar fara a se limita la : pandemii, secete prelungite, iesirea din functiune pe durata indelungata a unor capacitati importante de productie, cresterea pretului petrolului, gazelor , cresterea certificatelor de carbon, etc) precum si cele aparute in alimentarea cu gaz, apa, canal, salubritate.

Energia electrica: va fi furnizata in conditiile de calitate asigurate de rețeaua de distributie, administrata de E-Distributie MUNTENIA si retea interna Electromagnetica cu respectarea urmatoarelor prevederi :

1.,,In cazul in care utilizatorul (chiriasul) detine echipamente sau instalatii la care intreruperea energiei electrice poate conduce la efecte economice si/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugerii de utilaje, accidente cu victim umane, poluarea mediului), chiriasul are obligatia ca prin solutii proprii, tehnologice si/sau energetice sa asigure evitarea unor astfel de evenimente in cazurile in care se intrerupe furnizarea energiei electrice.”

2.,,In situatia in care, din cauza specificului activitatilor desfasurate, intreruperea alimentarii cu energie electrica ii poate provoca utilizatorului pagube materiale importante si acesta considera ca este necesara o siguranta in alimentare mai mare decat cea oferita de operatorul de retea, responsabilitatea pentru luarea masurilor necesare evitarii acestor pagube, inclusiv pentru analiza si stabilirea oportunitatii de a se dota cu surse proprii de energie electrica, revine utilizatorului (chiriasului).”

3.In cazul nerespectarii prevederilor (1) si (2), utilizatorului (chiriasului) ii revine raspunderea pentru pagubele produse din acest motiv propriei unitati sau altor utilizatori ai retelelor electrice

3.3. Plata chiriei si a cheltuielilor suplimentare se va efectua prin banca în contul proprietarului nr. RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR sucursala Ghencea , nr. RO55OTPV110000011338RO02 deschis la OTPBANK sau cu numerar la casieria proprietarului.

3.4. Dacă chiriasul întârzie la plată mai mult de 90 de zile de la emiteria facturii, acesta se obligă să elibereze spațiul necondiționat fără nici-o somație din partea proprietarului în termen de 15 zile calendaristice.

3.5. In cazul in care chiriasul nu evacueaza spatiul in termenul mentionat la art.3.4., proprietarul are dreptul de a

5A

inventaria bunurile aflate in spatiul respectiv, de a intocmi in acest sens un Proces verbal de inventariere si de a depozita bunurile respective intr-un spatiu propriu, chirasul urmand a plati o taxa de depozitare, reprezentand 5% din chiria lunara, respectiv 742,50EURO/luna plus TVA, calculata incepand cu data depozitarii si pana la data ridicarii bunurilor de catre chiras.

7.1. Proprietarul si reprezentantii proprietarului au dreptul de a intra în spatiul închiriat oricând pentru a face

inspectii. Proprietarul va anunța chiriasul înainte de intrarea în spațiu și se vor lua măsuri rezonabile pentru a evita întreruperea activității chiriasului.

8. CAZ DE FORTA MAJORA

8.1. O parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de esecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor reesite din acest contract, dacă acest esec 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. Partile 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, partile 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 esuată de îndată ce oricare din părți va informa în scris partea cealaltă despre acest fapt.

9.2. În caz de esuare 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 judecatorie, 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 chiriasul nu respectă vreuna din clauzele contractuale. În acest caz chiriasul 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, înaintea rezilierii contractului.

10.4. Chiriasul 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 față de momentul încheierii contractului.

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.

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 fax, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și confirmării comunicării (e-mail s.a.).

13.2. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Proprietarul: S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

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

Telefon:

În atenția: Departamentului Administrativ Exploatare și Administrare Proprietăți

e-mail:

Chiriașul:

Adresa:

Telefon/Fax:

În atenția: Direcție/Departament

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 partile 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

National, în urma unor acțiuni / decizii ale OD-Operatorului de Distribuție (e-Distribuție Muntenia) sau OT-Operatorului de Transport (Transelectrica SA), energia electrică se poate limita/întrerupe. Proprietarul nu va răspunde în nici un fel de acțiunile OD sau OT.

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

15. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

15.1 Partile 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 două exemplare, unul pentru chiriaș și unul pentru proprietar și va intra în vigoare la dată semnării sale de către parti .

PROPRIETAR:

CHIRIAȘ:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

SCOALA GIMNAZIALA NR.280

Director Comercial

D.A.E.A.P.

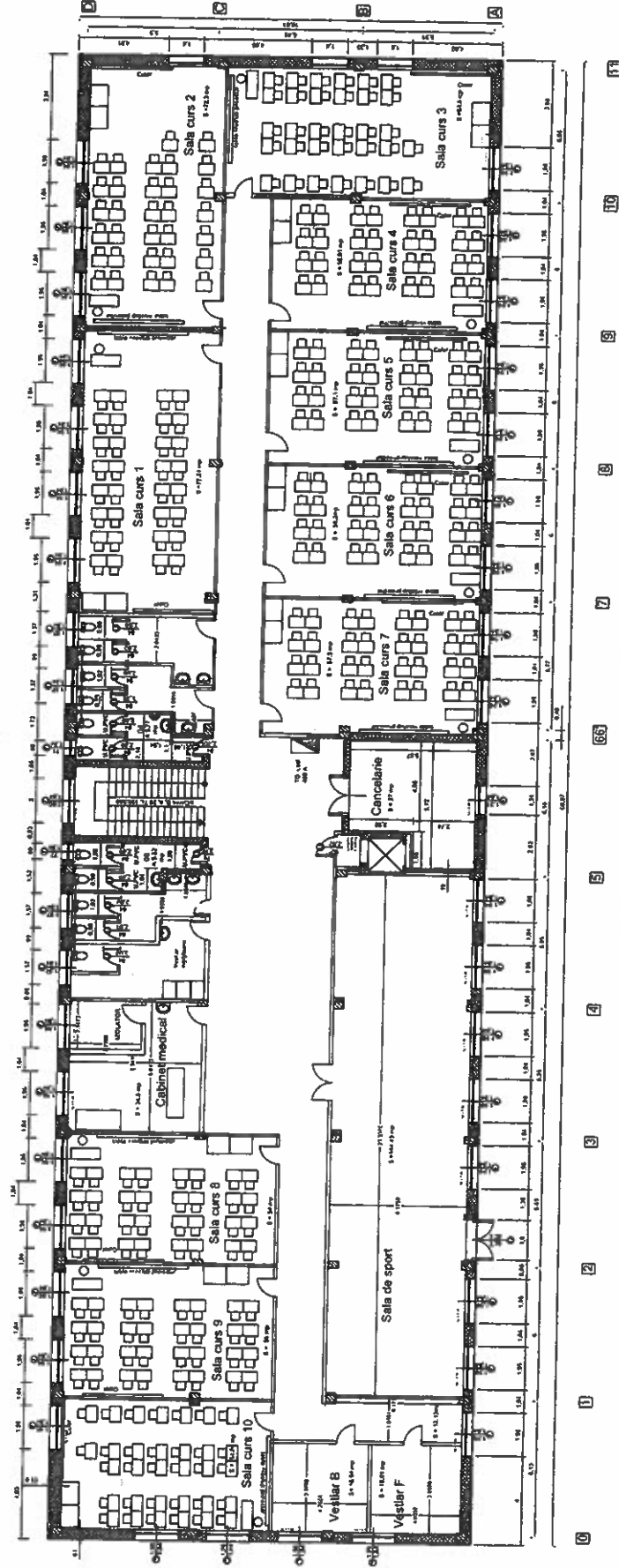
D.F.P.E.

Oficiul Juridic

SC Electromagnetica SA

Spatiu inchiriat de Scoala
Gimnaziala nr 280 in
CORP 5 ETAJ 1

Anexa nr.1.1

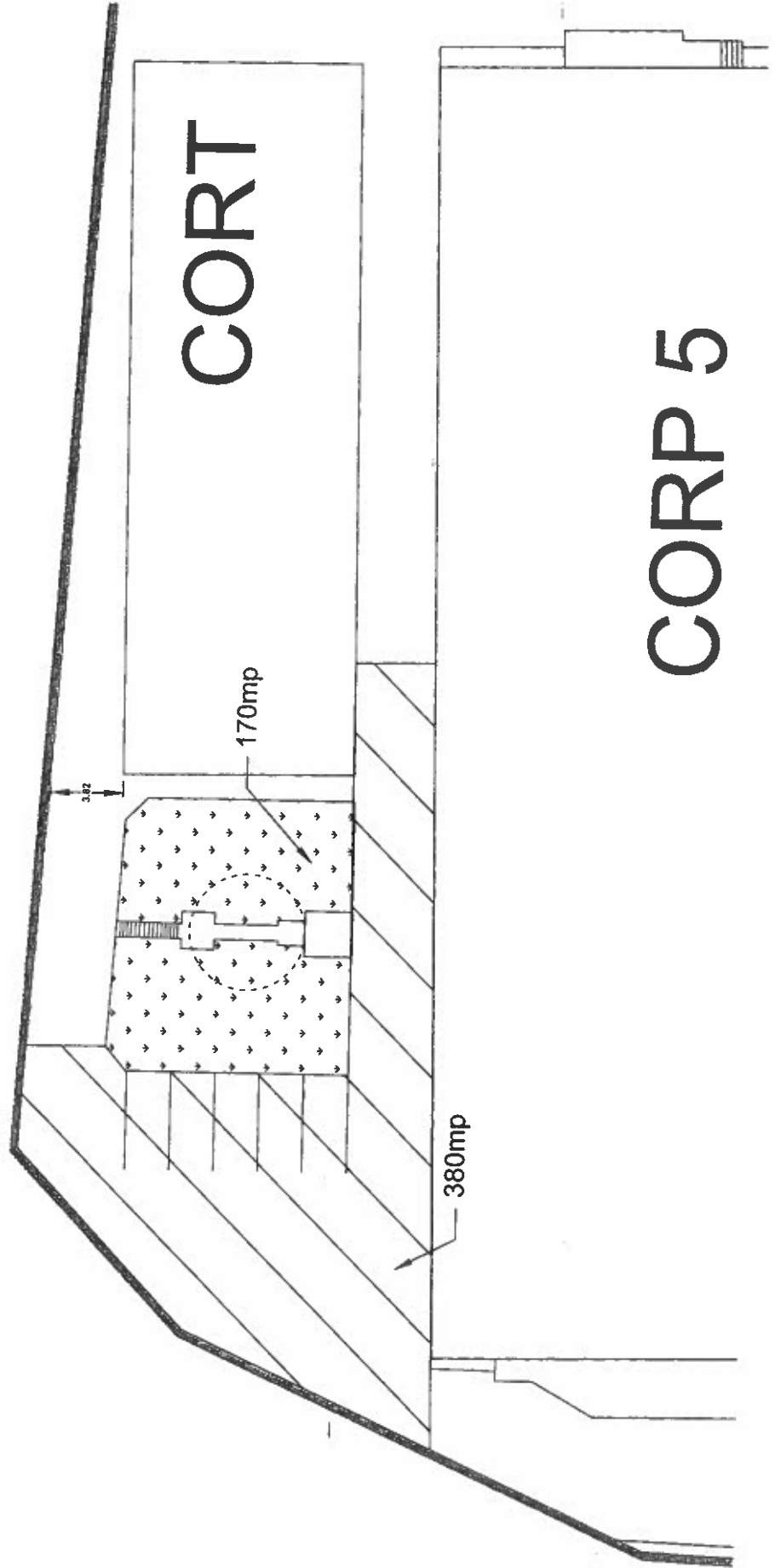


St = 1188 mp

SC Electromagnetica SA

Spatiu inchiriat de Scoala
Gimnaziala nr 280 in
CORP 5

Anexa nr.1.2



PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spațiului situat în Corp 5, Etaj 1, 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: kWh.....

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.

Am predat,

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Am primit,

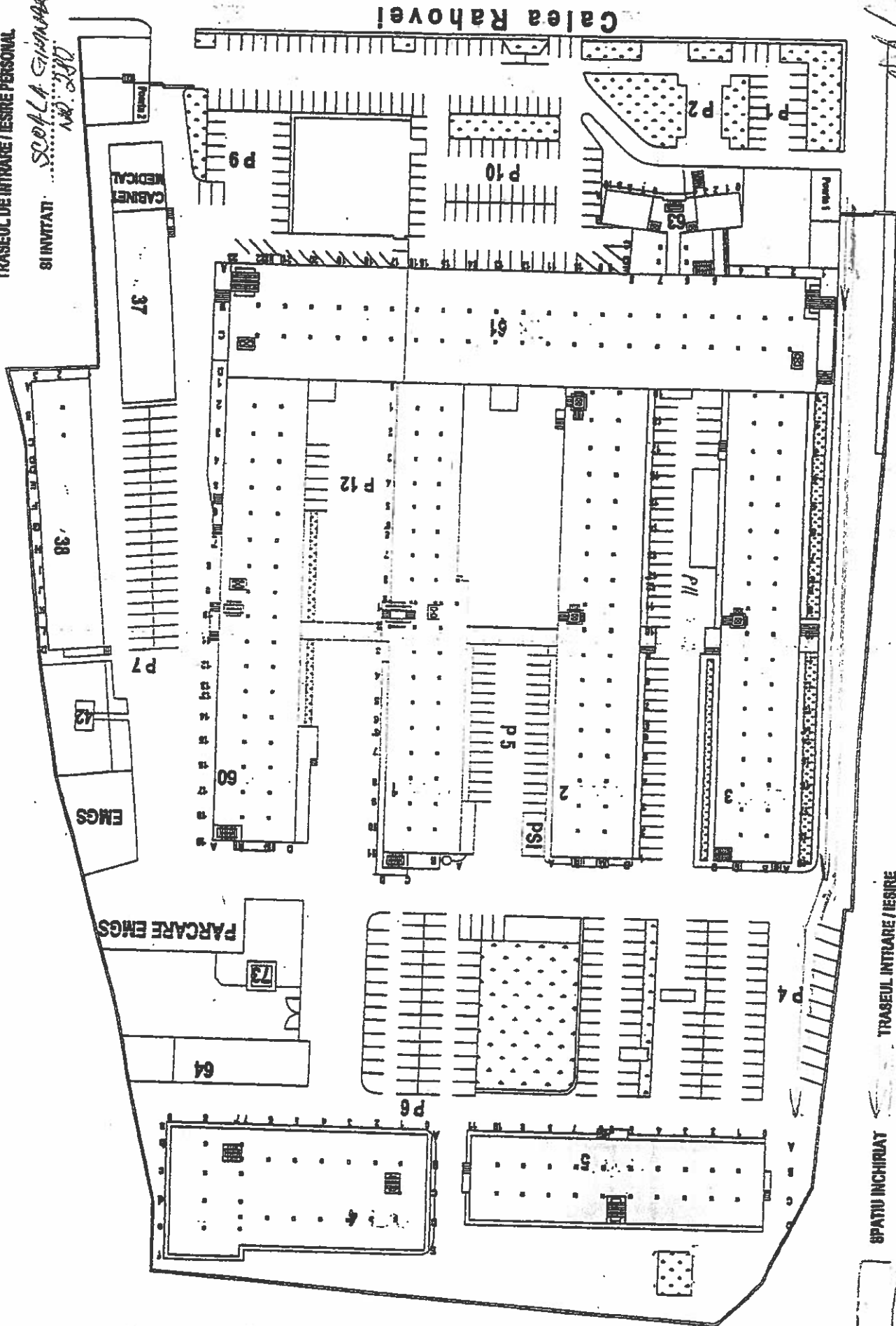
SCOALA GIMNAZIALA NR. 280

ANEXA NR. 3

TRASEUL DE INTRARE / IESIRE PERSONAL

SI INVITATI

SCALA SIGURANTA
NR. 28



TRASEUL INTRARE / IESIRE

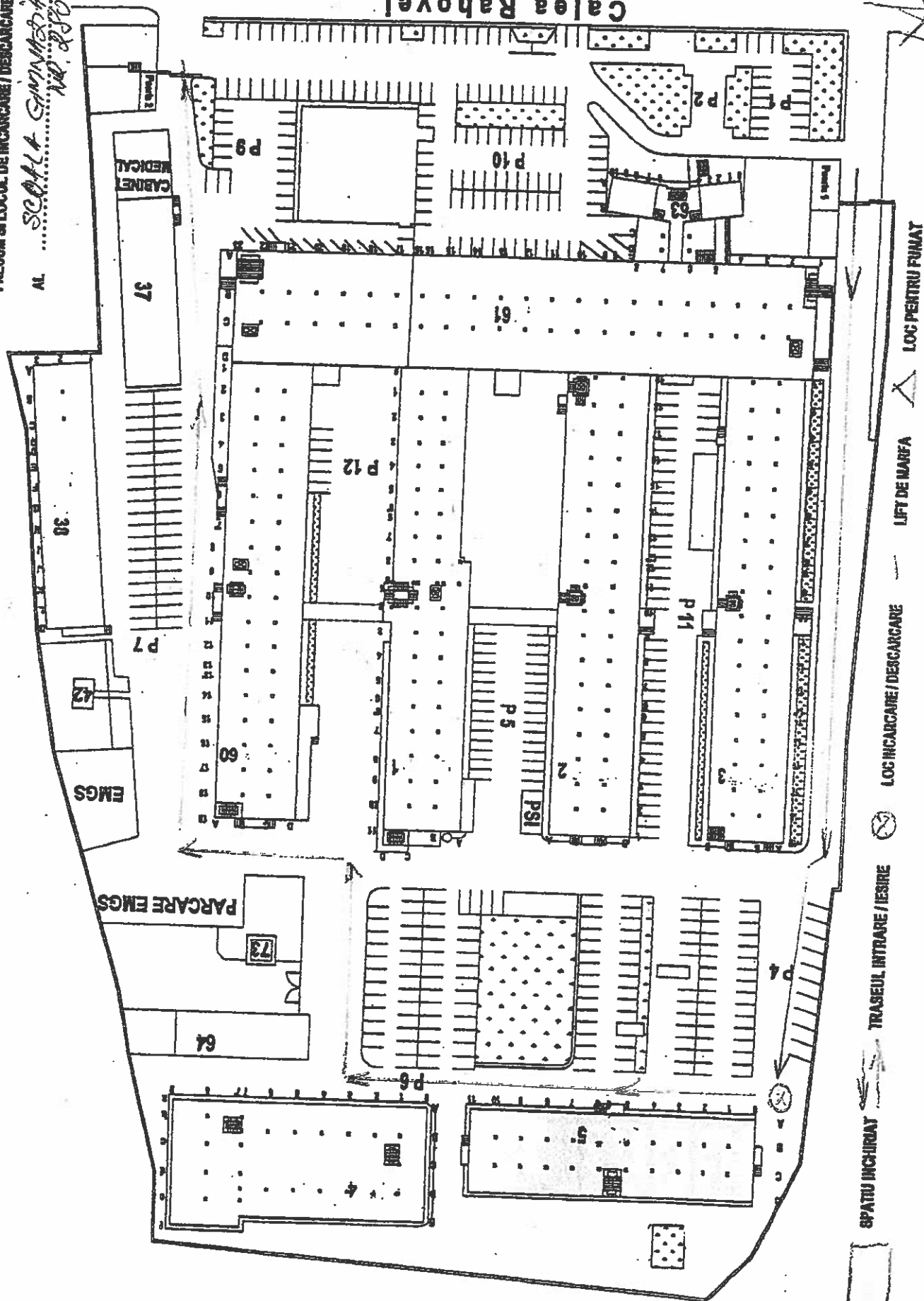
SPATIU INCHIRIAT

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

ANEXA NR. 4

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

AL. SCOPULUI GIMNASTICII
NR. 850

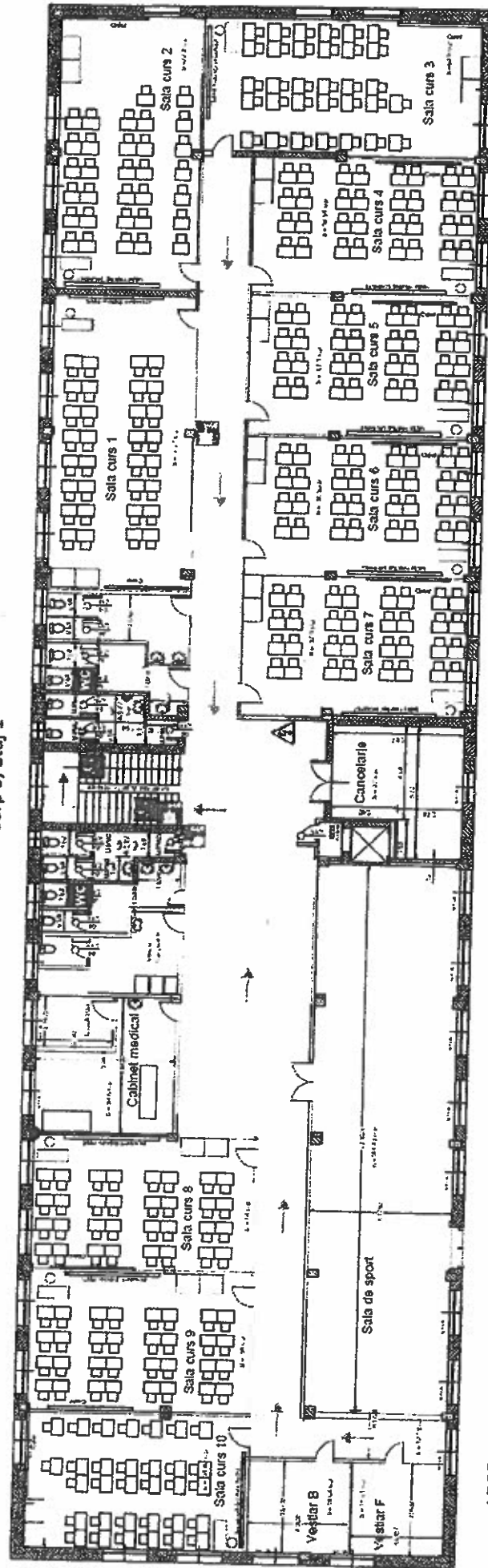


S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Plan evacuare pers/bunuri pentru

SCOALA GIMNAZIALA NR. 280

Corp 5, Etaj 1



LEGENDA:



CONDIȚII DE MEDIU

SCOALA GIMNAZIALA NR.280

Obiectul de activitate

cod CAEN

În spațiul închiriat se vor desfășura următoarele activități:
(birou / depozit / prestări de servicii / producție etc)

1. Chiriașul are obligația de a cunoaște și de a respecta prevederile legale specifice:
 - OUG 195 /2005 privind protecția mediului
 - Legea 265 /2006 de aprobare a OUG 195 /2005 privind protecția mediului
 - Legea 211 /2011 privind regimul deșeurilor
 - toate reglementările legale cu privire la: protecția apei, solului, aerului, regimul substanțelor și amestecurilor periculoase, regimul deșeurilor ș.a.
2. La începerea activității în spațiul închiriat și ori de câte ori intervin schimbări în activitatea desfășurată în spațiul închiriat, Chiriașul are obligația de a identifica aspectele de mediu ale activității desfășurate și de a le pune la dispoziția responsabilului de mediu al Electromagnetica S.A.
3. Chiriașul are obligația de a gestiona pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.
4. Deșeurile reciclabile rezultate din activitatea desfășurată se vor valorifica prin unități specializate în acest sens, iar cele nereciclabile se vor preda spre gestionare firmelor specializate.
Se interzice depozitarea la deșeuri menajere a altor tipuri de deșeuri (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeuri electrice și electronice, deșeuri de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeuri se colectează separat, conform prevederilor legale).
Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului.
Este interzisă arderea / neutralizarea și / sau abandonarea deșeurilor în incinta societății.
5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipiente etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase.
Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibil, vopsele, diluanți etc).
6. Utilajele și mijloacele de transport folosite de chiriaș trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului (zgomot, noxe rezultate din combustibil, mirosuri ș.a.).
7. Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu din spațiul închiriat, care pot determina un impact semnificativ asupra mediului înconjurător periclitànd 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

CHIRIAȘ

24

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 s.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 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

CHIRIAȘ

REGULI DE CONDUITA OBLIGATORIE IN CADRUL ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**CAP.I. Dispozitii generale**

Art.1. Chiriasul prin reprezentantul sau legal are obligatia de a aduce la cunostinta tuturor angajatilor, contractorilor, agentilor si vizitatorilor sai, precum si oricarei alte persoane ce are legatura cu acesta, continutul prezentelor reguli de conduita. Aceste reguli sunt afisate in mod vizibil la portile de acces.

Art.2. Accesul in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** se face individual, atat auto cat si pietonal.

Art.3. Nu se trece de bariera fara sa se citeasca **Legitimatia de acces** (cardul) .

Art.4. **Legitimatia de acces** (cardul) se citeste si la intrare si la iesire.

Art.5. Tot personalul/vizitatorii care intra in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** sunt obligati sa respecte instructiunile agentilor de paza, semnele indicatoare afisate si **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** cuprinse in aceasta Anexa .

Art.6. Agentul de paza poate:

- Interzice accesul pietonal sau/si accesul auto;
- Sa asigure evacuarea din incinta a oricarei persoane recalcitrante, ce manifesta un comportament indisciplinat la adresa conducerii **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**, a chiriasilor sau a vizitatorilor acestora, comportament de natura sa produca prejudicii de orice fel si care perturba activitatea locatarilor din land, putand, dupa caz, sa apeleze la organelle abilitate;
- Sa actioneze pentru prevenirea infractiunilor si contravenitiilor;
- Atrage atentia conducatorilor autovehiculelor care nu respecta regulile de circulatie in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;
- Intervine in orice moment pentru aplanarea oricarui conflict;
- sa supuna la control continutul bagajelor pe care le transporta (auto sau de mana) .

Art.7. Este interzisa aruncarea tigarilor aprinse sau consumate in cosurile de gunoi sau pe carosabil. Pentru pastrarea unui ambient placut si evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor si a locurilor de fumst special amenajate.

Art.8. Este interzisa pozarea de cabluri electrice si de telecomunicatii, pe acoperisul sau/si pe fatada cladirilor, fara instiintare prealabila si asistenta reprezentantilor desemnati ai **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

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

Cap.II. Accesul pietonal

Art.1. Chiriasul va transmite proprietarului in termen de 2 (doua) zile de la semnarea **Procesului verbal de preluare a spatiului**, lista cu personalul propriu, pentru care, achita taxa pentru consum apa, salubritate si intretinere spatii comune, asa cum este prevazut la **art.3.2. din contract**

Art.2. Pentru fiecare persoana nominalizata, conform **Art.1.**, proprietarul elibereaza o **Legitimatie de acces**, ce va da posibilitatea fiecaruia sa primeasca acces la trecerea prin **turnichetii** instalati la ambele porti (**Poarta nr.1 si Poarta nr.2**) .

Art.3. **Legitimatia de acces** (cardul) primita gratuit de la proprietar, este netransmisibila si este proprietatea S.C. Electromagnetica S.A.; pierderea cardului trebuie anuntata imediat la Departamentul Administrativ al S.C. Electromagnetica S.A. tel. 0755 706 362 Alexandru Macu.

Art.4. Colaboratorii externi ai chiriasului, precum si partenerii de afaceri sau personalul aflat in probe pentru angajare vor fii tratati ca **vizitatori**. Acestia se vor prezenta la **Biroul de informatii**, existent la fiecare poarta unde vor primi, in schimbul **Cartii de identitate** sau **Pasaportului**, urmatoarele :

- **Legitimatie de acces**, pe care are obligatia sa o poarte la vedere pe toata durata sederii sale pe teritoriul S.C.Electromagnetica S.A., si s-o predea la plecare, urmand ai fi restituit /a **Pasaportul** sau **Cartea de identitate**.
- **Un flyer** ce contine **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** ce trebuiesc respectate in incinta S.C.Electromagnetica S.A.

Art. 5. Chiriasul va lua masuri asiguratorii de recuperare a legitimatiilor de acces de la salariatii cu care inceteaza contractele de munca si sa le restituie proprietarului sau sa le predea noilor angajati, cunoscand ca pierderea sau nerecuperarea unei legitimatii costa 10 EURO / buc plus TVA.

Art. 6. Pentru situatiile nedorite dar posibile in care un salariat uita sau pierde **Legitimatia de acces**, acesta va primi permisiunea de intrare, numai dupa legitimarea sa si identificarea acestuia pe listele puse la dispozitie de chirias. In aceeasi zi chiriasul trebuie sa rezolve aceasta situatie prin achizitia unei noi **Legitimatii de acces**, la tariful prevazut la **Art.5**, deoarece in ziua urmatoare nu va mai primi acces.

Art.7. Cu **Legitimatia de acces** (cardul) pietonal, nu se va putea accesa portile prevazute pentru acces auto.

Art.8. Iesirea pietonala din incinta societatii, se face obligatoriu pe la punctele de control de la **Poarta nr. 1** sau **Poarta nr. 2**.

CAP.III. Accesul auto

Art.1. Circulatia auto in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** este cu sens unic.

Art.2. Accesul este permis pe baza de **Legitimatie de acces auto**, numai pe **Poarta nr.1** (langa statia benzina OMV) iar iesirea numai pe **Poarta nr. 2**.

Art.3. Se circula cu atentie si cu viteza maxima de 10 km / ora.

Art.4. Pentru posesorii de mijloace auto, cu spatii de parcare inchiriate, accesul le este permis in baza **Legitimatiei de acces auto** cu respectarea locului / locurilor de parcare ale autovehiculului / autovehiculelor, prevazut / prevazute in contract si inscriptionat / inscriptionate pe carosabil.

Art.5. Chiriasul va trebui sa-si respecte locurile de parcare obtinute. Orice schimbare va conduce automat la blocarea iesirii din incinta. Daca aceasta abatere se repeta se va anula accesul in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** sau la locul de parcare.

Art.6. Pe timp de iarna conducatorii auto / proprietarii autovehiculelor vor colabora cu personalul desemnat de proprietar pentru creerea cu operativitate a conditiilor de dezapezire .

Art.7. Este interzisa si-n acelasi timp periculoasa trecerea pe sub bariera cu autoturismul fara activarea ridicarii acesteia cu **Legitimatia de acces auto**. Eventualele pagube aduse semibarierii sau autoturismului, printr-o astfel de manevra, vor fi suportate de conducatorul auto sau chiriasul proprietar al autoturismului .

Art.8. Este interzis trecerea de bariera de acces auto , atat la intrare cat si la iesire , fara sa se citeasca **Legitimatia de acces auto** (cardul) ; riscati sa ramaneti blocati in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**; sau riscati sa nu mai puteti intra din nou in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art.9. In situatia in care , in autoturismul ce are dreptul de acces , sunt mai multe persoane, este de inteles obligatia acestora de a indeplini , individual , formalitatile de intrare , prevazute la **CAP. II , Art.2. si Art.4.** In caz contrar , conducatorul auto si chiriasul vor fi raspunzatori de eventualele accidente / incidente cauzate de acestia , sau ale caror victime pot deveni .

Art.10. Posesorii de autoturisme ce au calitatea de vizitatori asa cum sunt descrisi la **CAP. II , Art.4.** nu vor primi **Legitimatie de acces auto** . Acestia vor fi invitati sa parcheze autoturismul in **Parcarea de Protocol** a societatii din fata intrarii principale (langa Poarta nr. 1) , in limita locurilor disponibile .

Art.11. Posesorii de mijloace auto care sunt in relatii comerciale cu chiriasul vor primi acces de la personalul de paza al proprietarului in urmatoarele conditii :

a) cei care doresc intrarea pe teritoriul societatii pentru a descarca marfa , sunt obligati sa prezinte la personalul de paza actele de insotire a acesteia;

b) cei care doresc sa ridice marfa de la chirias pot primi acces de la personalul de paza al proprietarului numai dupa ce prezinta acestora actele de ridicare a marfii : **Aviz de expeditie** sau **Factura** cu data recenta de eliberare . Pana la obtinerea acestor documente autovehiculele vor fi parcate fie in **Parcarea de Protocol** a societatii din fata intrarii principale (langa Poarta nr. 1) , in limita locurilor disponibile sau in afara societatii.

c) toti conducatorii auto aflati in situatia celor nominalizati la alineatele "a" si "b" dupa primirea accesului pe teritoriul proprietarului , sunt obligati sa parcheze autovehicolul numai in zona " rampelor de incarcare / descarcare " , sa reduca perioada de stationare la minimum si sa colaboreze cu personalul de paza in efectuarea acelor manevre menite sa nu congestioneze circulatia .

Art.12. Conducatorilor de mijloace auto le este interzisa iesirea cu oricare alte bunuri, care nu sunt inscrise in documentele de insotire marfa si sunt obligati a nu da curs eventualelor cereri ale personalului ce-si desfasoara activitatea pe teritoriul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**; de a le scoate / transporta pe poarta , articole / produse fara acte legale de insotire a acestora. Nerespectarea prevederilor acestui articol atrage dupa sine raspunderea legala prevazuta de legislatia in vigoare .

Art.13. Chiriasul se angajeaza, ca in situatia finalizarii contractului de inchiriere la termen / inaintea termenului contractual, sa nu ridice bunurile din spatiul inchiriat pana nu a semnat si stampilat la **D.A.E.A.P.- Serviciu Administrativ, „ Procesul verbal de predare primire spatiu"**, avand in vedere ca, reprezentantii firmei de securitate sunt obligati sa verifice acest document, la iesirea din societate cu mobilier.

Art.14. Este interzisa parcare autovehiculelor pe alte locuri decat cele repartizate prin prezentul contract. Nu se permite stationare mijloacelor de transport pe timpul noptii decat cu aprobarea conducerii **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**;

Art.15. Este interzisa stationarea pe timp indelungat, abandonarea sau efectuarea de reparatii la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spatii verzi, ori in oricare alt loc din incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

Art.16. Este interzisa depozitarea materialelor de orice fel pe spatiile destinate locurilor de parcare .

Art.17. Toti conducatorii auto / personalul sunt obligati sa respecte indicatoarele de circulatie /avertizare, montate in locuri vizibile, indicatiile agentilor de paza si ale personalului cu functii de conducere din **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

CAP. IV. DAUNE LA VEHICULE

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

CAP. V. REGULILE PROPRIETATII

Art.1. Intrucat in interiorul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK** exista sistem de supraveghere video, orice persoana care patrunde in incinta parcului este de acord cu privire la supravegherea video realizata de proprietar, precum si cu privire la prelevarea, stocarea si folosirea justificata a imaginilor rezultate in care apare respectiva persoana.

CAP. VI. SANCTIUNI

Art.1. Daca ,dupa atentionari din partea reprezentatiilor **PROPRIETARULUI**, personalul **CHIRIASULUI** continua sa ignore regulile stabilite prin acest regulament, autovehiculul sau persoana responsabila de incalcarea regulamentului se pot aplica sanctiuni:

- blocarea autoturismului;

- nu vor mai avea acces in incinta **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**.

CAP. VIII. ALTE CAUZE

Art.1. PROPRIETARUL isi rezerva dreptul de a modifica , completa sau renunta la prezentele reguli precum si dreptul de a institui si alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranta , grija si curatenia landului si a persoanelor care o utilizeaza, cu instiintarea prealabila a **CHIRIASULUI** in sensul modificarilor intervenite.

PROPRIETAR ,

CHIRIAS ,

SC ELECTROMAGNETICA SA

Anexa nr.8

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de
SCOALA GIMNAZIALA NR.280

Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului pentru scoala, corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11

cf Adresa nr. 3503/20.07.2022, Primaria sector 5, Bucuresti

Termenul de predare al lucrărilor este : **3 luni de la semnarea de ambele părți ale contractului.**

PROPRIETAR

CHIRIAS

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

S.C..... S.R.L.

Telefon:

55

Contract nr. _____

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 _____ deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director Comercial _____, în calitate de **PROPRIETAR**

și

Școala Gimnazială Nr. 280 cu sediul în Str. Serg. Gh. Donici, nr. 4A, sector 5, București, cu codul unic de înregistrare 33323539, reprezentată prin _____ - Director, _____ - Administrator financiar și _____ - Administrator de patrimoniu, în calitate de **CHIRIAȘ**,

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

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul închiriază chiriașului un spațiu situat în Calea Rahovei , nr. 266-268, sector 5, București, corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11, având suprafața de **1188mp și 380mp** teren, cu destinația unitate de învățământ, pentru extinderea activității Scolii Gimnaziale nr. 280, în incinta imobilului din București, Calea Rahovei nr. 266-268, Sector 5.

De asemenea chiriașul va beneficia, cu titlu gratuit, pe întreaga perioada contractuala de 5 (cinci) locuri de parcare, în incinta societății.

1.2. Spațiul este evidențiat în **Anexa nr. 1.1 și 1.2** 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 începând cu data de **05.08.2022** și până la data de

31.08.2025, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al părților .

3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru spațiul închiriat, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de **12,5 Euro/mp**, la care se adaugă TVA, respectiv **1,5 Euro/mp/lună** pentru teren, la care se adaugă TVA și taxa de amenajări specifice de 4,972 Euro/mp luna la care se adaugă TVA.

Chiria lunară va fi stabilită după cum urmează:

- pentru suprafața de 1188 mp x 12,5 EUR/mp = 14850 EUR;
- pentru suprafața de teren aferent, respectiv 380 mp x 1,5 EUR /mp = 570 EUR;
- taxa de amenajări specifice, respectiv 4,972 Euro/mp luna x 1188 mp= 5906,74 EUR;
- tarif dotări , respectiv 6139 EUR

Însumând o chirie lunară totală de **27465,74 EUR**, la care se adaugă TVA; cu mențiunea că după expirarea termenului contractual nu vor mai fi solicitate taxa de amenajări specifice și tariful de dotări lunar. După expirarea termenului contractual, mijloacele fixe și obiectele de inventar aferente dotărilor vor intra în componența bazei materiale a Școlii Gimnaziale Nr. 280 și vor fi de drept proprietatea unității de învățământ.

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.

În perioada contractuală proprietarul are dreptul indexării anuale a chiriei cu rata anuală a inflației cu o notificare prealabilă de 30 zile.

Facturile emise chiriașului 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 plată 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, furnizate de S.C. Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, apă, mentenanță) constituie cheltuieli suplimentare și vor fi achitate de chiriaș în baza facturii emisă de proprietar.

Facturile emise chiriașului 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 plată 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 pe toata durata contractuală contravaloarea serviciilor de utilități conform consumurilor înregistrate, la prețurile stabilite de furnizori, la care se adaugă TVA , astfel:

- energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de e-Distribuție Muntenia.

Mai multe detalii despre taxele și tarifele reglementate le regăsiți pe adresa www.electromagnetica.ro.

- energie termică pentru lunile cu furnizare agent termic funcție de prețul gazelor și al utilităților aferente stabilite de furnizorii de utilități, lei/mp;
- apa și canalizare lei/mc;
- taxa mentenanță și întreținere spații 2,10 euro/mp/lună calendaristică.

Aceste prețuri (utilități) vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la furnizorii de utilități; 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 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, 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.

Energia electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de e-Distribuție Muntenia și rețea 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, distrugeri 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.

3.3. Plata chiriei și a cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr. _____ deschis la BCR sucursala Ghencea, nr. _____ deschis la OTPBANK sau cu numerar la casieria proprietarului.

3.4. Dacă chiriașul întârzie la plată mai mult de 90 de zile de la emiterea facturii, acesta se obligă să elibereze spațiul necondiționat fără nicio somație din partea proprietarului în termen de 15 zile calendaristice.

3.5. În cazul în care chiriașul nu evacuează spațiul în termenul menționat la **art.3.4.**, proprietarul are dreptul de a inventaria bunurile aflate în spațiul respectiv, de a întocmi în acest sens un Proces verbal de inventariere și de a depozita bunurile respective într-un spațiu propriu, chiriașul urmând a plăti o taxă de depozitare, reprezentând 5% din chiria lunară, respectiv 742,50 EURO/lună plus TVA, calculată începând cu data depozitării și până la data ridicării bunurilor de către chiriaș. Totodată proprietarul are drept de retenție asupra bunurilor până la plata integrală a debitului.

4. SERVICII.

4.1. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică și apă se vor instala pe cheltuiala proprietarului contoare de măsură.

4.2. Înaintea închirierii spațiului, chiriașul va prezenta proprietarului scopul pentru care dorește să-l închirieze și împreună vor stabili dacă procesul de producție ce urmează să se desfășoare are impact asupra mediului și măsurile ce se pot lua pentru a respecta normele legale de mediu.

4.3. Obținerea avizului PSI cade în sarcina chiriașului, iar obținerea autorizației sanitare de funcționare, în sarcina unității de învățământ. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea este exclusivă a chiriașului.

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

4.5. 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, Dotro, GTS Telecom, 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 SI SUBÎNCHIRIERE

5.1. Chiriașul va folosi spațiul doar pentru scopuri care au legătură cu obiectul său de activitate și administrarea acestor activități, respectiv pentru : CAEN-.....; chiriașul se obligă să folosească bunul închiriat conform destinației sale, să nu tulbure liniștea proprietăților vecine prin folosința sa.

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 deplina 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 masuri 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 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, 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 pluvională, 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 ridica zilnic de reprezentanții de salubritate cu care chiriașul va avea contract; se va depozita în tomberoane specifice puse la dispoziția chiriașului, prin grija contractorului.

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 fiecărei zile de lucru.

5.12. 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.

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

5.14. Chiriașul are obligația însușirii majorării chiriei/utilităților și a plății acesteia.

6. ÎMBUNĂTĂȚIRI SI MODIFICARI ÎNTREPRINSE DE CHIRIAS

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 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 trasa 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.

Daca asemenea evenimente imprevizibile împiedica realizarea acestui contract pe o perioadă mai lungă de **șase luni**, părțile vor decide de comun acord daca 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 legătură cu acest contract sau cu derularea lui, va fi în cele din urmă rezolvată prin judecătoreie, în concordanță cu procedurile de judecată, conform legislației din România.

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI.

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de proprietar în situația în care chiriașul nu respecta 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, înaintea rezilierii 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 față de 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 daca 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 s.a).

13.2. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Proprietarul: S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

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

Telefon:

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

e-mail:

Chiriașul:

Adresa:

Telefon/Fax:

În atenția: Direcție/Departament.....

e-mail:

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

14. ALTE CLAUZE

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

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

În situația semnalată mai sus limitarea/întreruperea energiei electrice va fi făcută cu înștiințare prealabilă în măsura în care aceasta 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 cele ale REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date."

16. INTRAREA ÎN VIGOARE.

16.1. Prezentul contract a fost semnat astăzi, încheiat în două exemplare, unul pentru chiriaș si unul pentru proprietar și va intra în vigoare la dată semnării sale de către părți .

PROPRIETAR:

CHIRIAȘ:

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

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

D.A.E.A.P.

Administrator de patrimoniu,

D.F.P.E.

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA GĂINĂ**



Anexa nr.1.1

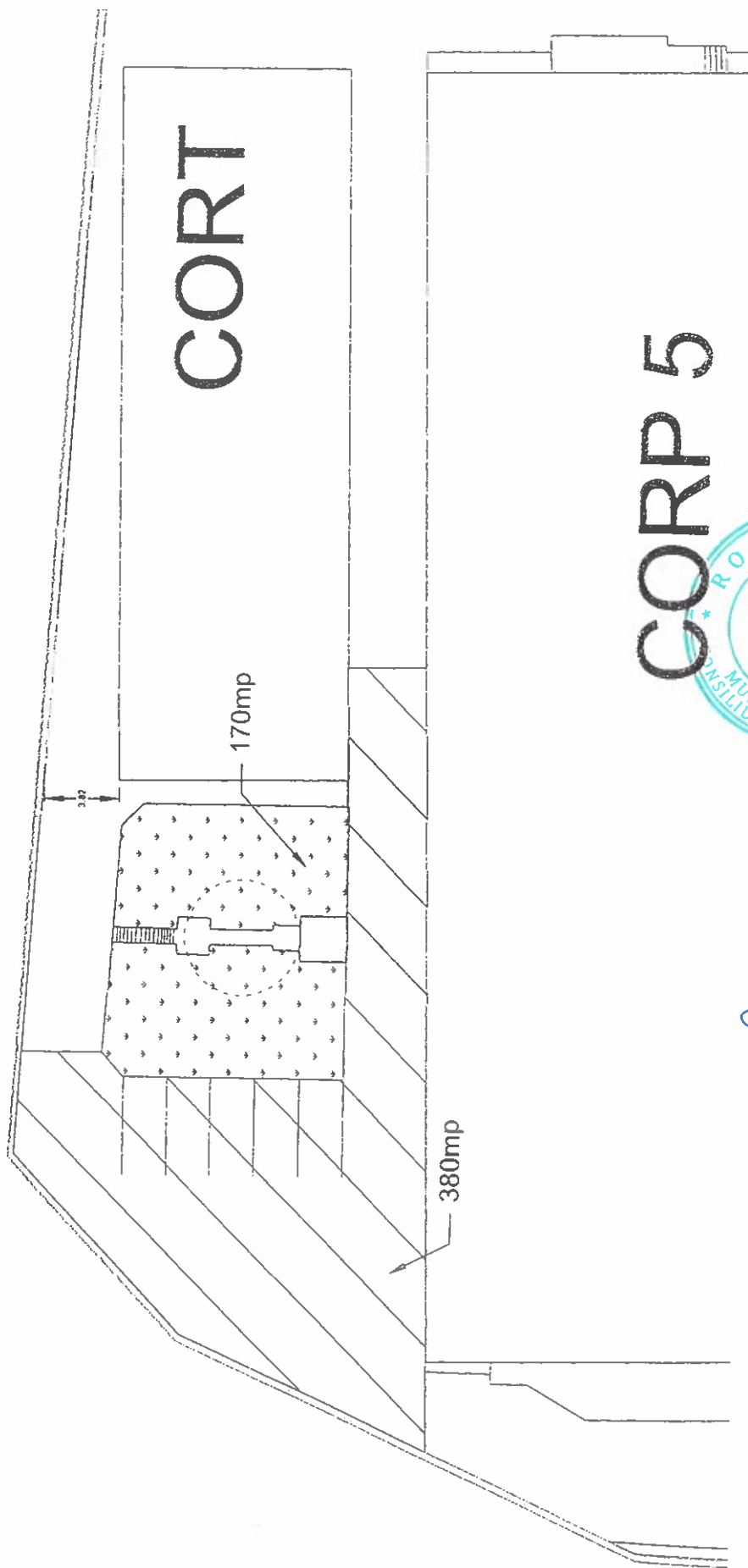


Președintele de Secțiune,
Mărioara Bărbăntău

SC Electromagnetica SA

Spatiu inchiriat de Scoala
Gimnaziala nr 280 in
CORP 5

Anexa nr.1.2



CORP 5



Președinte de Sediul
MARIU SIMONEA

PROCES VERBAL DE PREDARE / PRIMIRE

a spațiului situat în Corp 5, Etaj 1, 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: kWh.....

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.

Am predat,

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Am primit,

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Președinte de sedință
MARIA BĂLĂNĂ

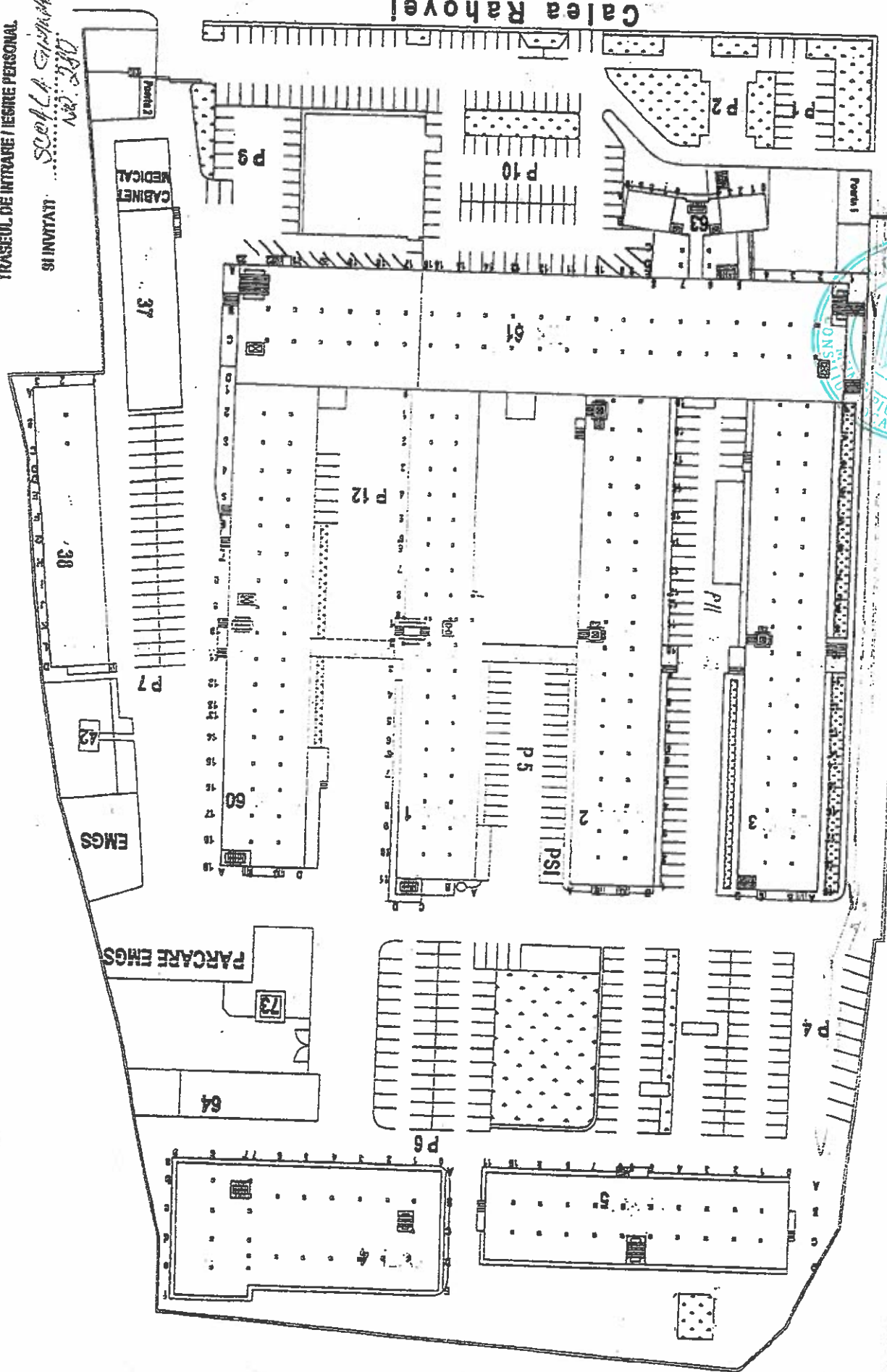


ANEXA NR. 3

TRASEUL DE INTRARE / IESIRE PERSONAL

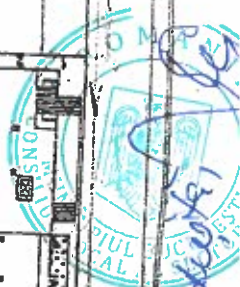
SI INVITATI

S.C. LA S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.
Nr. 250



TRASEUL INTRARE / IESIRE

SPATIU INCHIRIAT



Produse de Neleto, M. A. S. A. S.

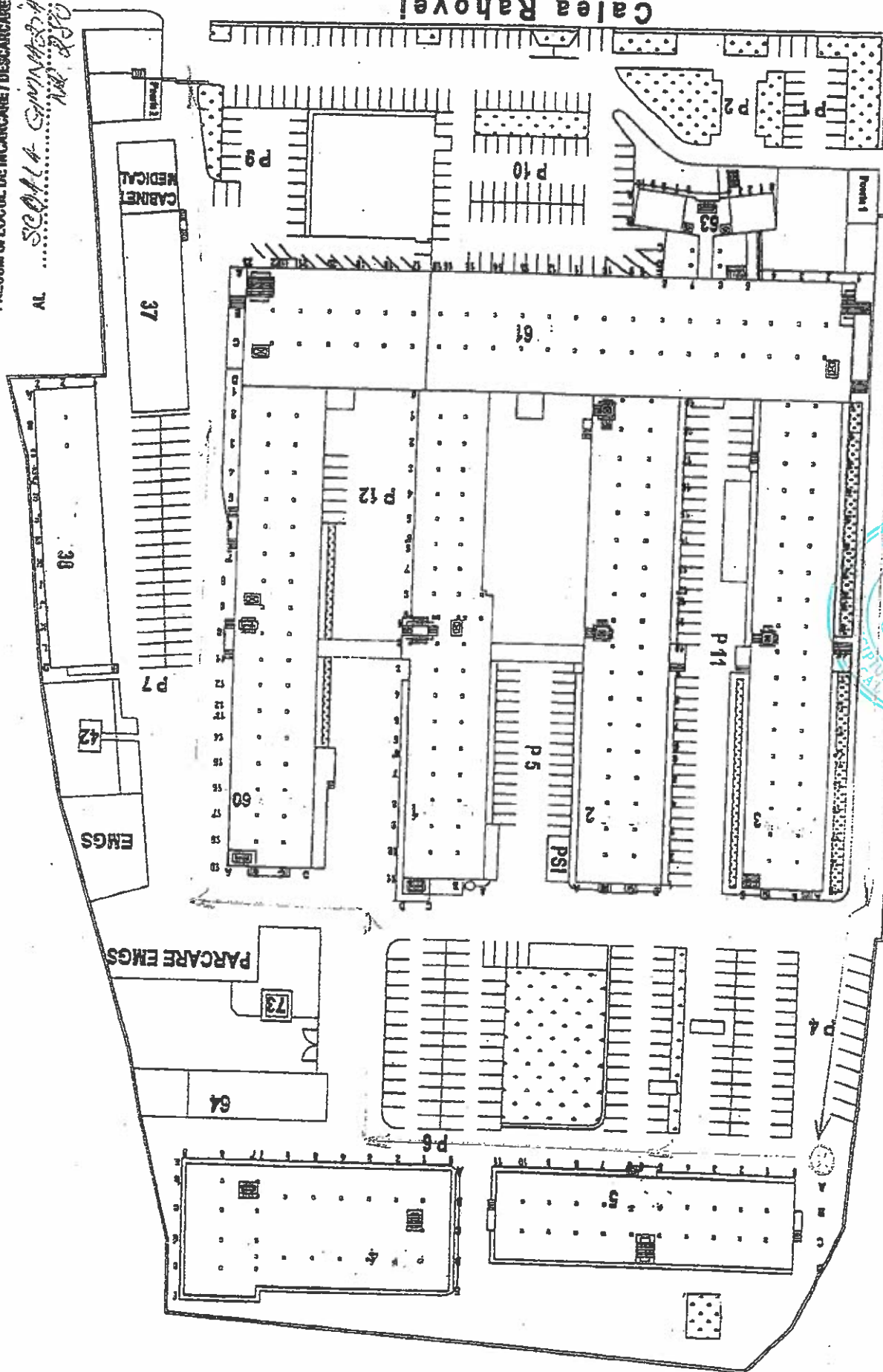
S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

ANEXA NR. 4

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

AL

SCOP 14 CIVILIZAREA
Nr. 250



SPATIU INCHIRIAT

TRASEUL INTRARE / IESIRE

LOC INCARCARE / DESCARCARE

LOC DE MANEVA

LOC PENTRU FUMAT

CONDIȚII DE MEDIU

Școala Gimnazială Nr. 280

Obiectul de activitate: acordarea de servicii educaționale elevilor proveniți din circumscripția școlară a unității.

Cod CAEN: 8520 și 8531.

În spațiul închiriat se vor desfășura activități specifice procesului de învățământ (activități de predare-învățare-evaluare, activități de suport educațional, consiliere și orientare, activități educative extrașcolare, activități de integrare a copiilor cu cerințe educaționale speciale sau aflați în alte situații de risc, activități de formare/informare a părinților elevilor, derularea de proiecte și programe educative, școlare și extrașcolare, activități de mentorat, activități de dezvoltare profesională continuă.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipiente etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibil, vopsele, diluanți etc).

6. Utilajele și mijloacele de transport folosite de chiriaș trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului (zgomot, noxe rezultate din combustibil, mirosuri ș.a.).
7. Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu din spațiul închiriat, care pot determina un impact semnificativ asupra mediului înconjurător periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate în timp util Responsabilului de mediu al proprietarului.
8. În incinta Electromagnetica S.A., chiriașul nu va introduce mijloace de transport care prezintă scurgeri de combustibili sau lubrefianți și nici nu va face reparații la mijloace de transport, în urma cărora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrifianți, 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, lubrifianți sau deșeuri de materiale absorbante.
9. Ca urmare a aplicării legislației și reglementărilor de mediu, Chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a proteja factorii de mediu din incinta societății și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor sau utilităților puse la dispoziție de proprietar, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.
10. Chiriașul este obligat să soluționeze orice reclamație / sesizare rezultată din propria vină și din cauza nerespectării legislației / reglementărilor de mediu și care se dovedește a fi întemeiată.

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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

D.A.E.A.P.

Administrator de patrimoniu,

D.F.P.E.

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA GĂINĂ**



PROTOCOL

privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, de apărare împotriva incendiilor și protecție civilă

În conformitate cu prevederile Legii 319/2006 a Securității și Sănătății în Muncă și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia art.82.alin.2 s-a încheiat prezentul protocol, anexă la contractul 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. Se va solicita ajutorul, dacă este necesar, la serviciul național de urgență (112) sau la Cabinetul Medical al Electromagnetica S.A. (021.4042100 interior 213) între orele 8 - 16);
- se îndepărtează și / sau se controlează pericolele în scopul prevenirii de noi accidente / incidente;
- accidentele de muncă se comunică, se înregistrează și se raportează conform prevederilor legale în vigoare și cu respectarea prezentului protocol;
- în cazul unui accident / incident grav nu se va modifica starea de fapt rezultată din producerea accidentului / incidentului, cu excepția cazurilor în care menținerea acestei stări ar genera alte accidente ori ar periclita viața accidentului și /sau a altor persoane participante la procesul de muncă;
- accidentul de muncă cu incapacitate temporară de muncă produs pe spațiile comune, în care sunt implicate ambele părți (chiriaș și proprietar) se va cerceta în comun de către o comisie formată din personal atât de la proprietar cât și de la chiriaș, în urma emiterii deciziilor de cercetare de către conducătorii părților. Comisia va întocmi un singur proces verbal de constatare. Înregistrarea și

raportarea accidentului / incidentului va fi făcută de unitatea din a cărei cauză s-a produs evenimentul.

- comunicarea, cercetarea, înregistrarea și raportarea oricărui eveniment de muncă se va face în deplină concordanță cu prevederile Legii 319 /2006 și HG 1425 /2006 cu modificările și completările ulterioare. Acelorași prevederi se supun și accidente de muncă colective, cu invalidități sau mortale.

- accidentul de muncă produs pe spațiile comune în care sunt implicate persoane aflate în interes de serviciu / vizită la chiriaș se va raporta, cerceta și înregistra de către chiriaș, proprietarul fiind exonerat de orice răspundere.

1.7. Să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de proprietar prin semnalistica aferentă;

1.8. Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de proprietar, după caz;

1.9. Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;

1.10. Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului, asupra construcției, instalațiilor din spațiul închiriat după caz;

1.11. Să coopereze pentru îndeplinirea măsurilor de protecție civilă pentru întregul imobil sau ansamblu de imobile;

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

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

PROPRIETAR:

S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.

Director Comercial,

CHIRIAȘ:

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280

Director,

D.A.E.A.P.

Administrator de patrimoniu,

D.F.P.E.

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA GĂINĂ



SISTEM DE CONTROL ACCES PIETONAL SI AUTO**REGULI DE CONDUITĂ OBLIGATORIE ÎN CADRUL ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK****CAP.I. Dispoziții generale**

Art.1. Chiriașul prin reprezentantul său legal are obligația de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, contractorilor, agenților și vizitatorilor săi, precum și oricărei alte persoane ce are legătură cu acesta, conținutul prezentelor reguli de conduită. 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 barieră 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 pază, semnele indicatoare afișate și **INSTRUCTIUNILE DE SECURITATE** cuprinse în această Anexă.

Art.6. Agentul de pază poate:

- Interzice accesul pietonal sau/și accesul auto;
- Să asigure evacuarea din incintă a oricărei persoane recalcitrante, ce manifestă un comportament indisciplinat la adresa conducerii **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**, a chiriașilor sau a vizitatorilor acestora, comportament de natură 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;
- Sa supună la control conținutul bagajelor pe care le transporta (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 înștiințări 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 (două) zile de la semnarea **Procesului verbal de preluare a spațiului**, lista cu personalul propriu.

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

Art.3. **Legitimăția de acces** (cardul), primita 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**.

Art.4. Colaboratorii externi ai chiriașului precum vor fi tratați ca vizitatori. Aceștia se vor prezenta la **Biroul de informații**, existent la fiecare poarta unde vor primi, în schimbul **Cărții de identitate** sau al Pașaportului, următoarele:

- **Legitimăție de acces**, pe care are obligația sa o poarte la vedere pe toata durata șederii sale pe teritoriul S.C. Electromagnetica S.A., și s-o predea la plecare, urmând a i se restitui **Pașaportul** sau **Cartea de identitate**.
- **Un flyer** ce conține **INSTRUCȚIUNILE DE SECURITATE** ce trebuie respectate în incinta S.C. Electromagnetica S.A.

Art. 5. Chiriașul va lua masuri asiguratorii de recuperare a legitimățiilor de acces de la salariații cu care încetează contractele de munca și să le restituie proprietarului sau să le predea noilor angajați, cunoscând că pierderea sau nerecuperarea unei legitimății costa 10 EURO / buc plus TVA.

Art. 6. Pentru situațiile nedorite dar posibile în care un salariat uită sau pierde Legitimăția 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 aceasta situație prin achiziția unei noi Legitimății de acces, la tariful prevăzut la **Art.5**, deoarece în ziua următoare nu va mai primi acces.

Art.7. Cu **Legitimăția de acces** (cardul) pietonal nu se vor 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 bază de **Legitimăție de acces auto**, numai pe **Poarta nr.1** (lângă stația OMV) iar ieșirea numai pe **Poarta nr. 2**.

Art.3. Se circula cu atenție și cu viteza maxima 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 al/ale autovehiculului / autovehiculelor, prevăzut / prevăzute în contract și înscris / înscris pe carosabil.

Art.5. Chiriașul va trebui să-și respecte locurile de parcare obținute. Orice schimbare va conduce automat la blocarea ieșirii din incintă. Dacă această abatere se repetă, 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 barieră 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 de chiriașul proprietar al autoturismului.

Art.8 Este interzisă trecerea de bariera de acces auto atât la intrare, cât și la ieșire, fără să se citească **Legitimația de acces auto** (cardul);

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. si Art.4. În caz contrar, conducătorul auto și chiriașul 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 să parcheze autoturismul în **Parcarea de Protocol** a societății din fata intrării principale (lângă Poarta nr. 1), în limita locurilor disponibile.

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

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

b) cei care doresc să ridice marfa de la chiriaș pot primi acces de la personalul de pază al proprietarului numai după ce prezintă acestora actele de ridicare a mărfii: Aviz de expediție sau Factura cu data recentă de eliberare. Până la obținerea acestor documente, autovehiculele vor fi parcate fie în **Parcarea de Protocol** a societății din fata 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” și “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 marfă și sunt obligați a nu da curs eventualelor cereri ale personalului ce-și desfășoară activitatea pe teritoriul **ELECTROMAGNETICA BUSINESS PARK**; de a 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, să nu ridice bunurile din spațiul închiriat până nu a semnat și ștampilat la **D.A.E.A.P.- Serviciu Administrativ, „Procesul-verbal de predare-primire spațiu”**, având în vedere că reprezentanții firmei de securitate sunt obligați să verifice acest document, la ieșirea din societate cu mobilier.

Art.14. Este interzisă parcare a 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, spații 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 să respecte indicatoarele de circulație /avertizare, montate în locuri vizibile, indicațiile agenților de pază și 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 responsabilă 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 persoană.

CAP.VI. SANCTIUNI

Art.1. Dacă după atenționări din partea reprezentanților **PROPRIETARULUI**, personalul **CHIRIASULUI** continuă să ignore regulile stabilite prin acest regulament, autovehiculului sau persoanei responsabile de încălcarea regulamentului i 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, cu înștiințarea prealabilă a **CHIRIASULUI** în sensul modificărilor intervenite.

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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

D.A.E.A.P.

Administrator de patrimoniu,

D.F.P.E.

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA GĂINĂ



**Lucrări ce urmează a fi executate și dotări ale spațiului închiriat de
ȘCOALA GIMNAZIALA NR. 280**

Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului pentru școală, corp 5, etaj 1, axele A-D, stâlpii 0-11:
conform solicitării Școlii Gimnaziale Nr. 280 nr. 3503/20.07.2022 și comunicate S.C.
Electromagnetica S.A. prin adresa înregistrată la Sectorul 5 al municipiului București nr.
199048/20.07.2022.

Dotări ale spațiului: conform solicitărilor Școlii Gimnaziale Nr. 280 nr. 3532/21.07.2022 și
3533/22.07.2022, înregistrate la Sectorul 5 al municipiului București nr. 199814/22.07.2022 și
199953/25.07.2022.

Termenul de predare a lucrărilor și dotărilor este de **3 luni de la semnarea, de către ambele părți,
a contractului.**

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

CHIRIAȘ:
ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 280
Director,

D.A.E.A.P.

Administrator de patrimoniu,

D.F.P.E.

Oficiul Juridic,

Administrator financiar,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA GĂINĂ**

