

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

Si

**SC.....S.R.L** cu sediul social în .....,  
.....cu codul unic de înregistrare ....., nr.de ordine în Registrului Comertului  
..... având cont virament ..... deschis la .....,  
reprezentată prin Administrator ....., 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 ....., etajul ....., axele ....., stâlpii ....., având suprafața de ..... **mp**, pentru deschidere sediu social / punct de lucru, pentru perioada valabilitatii contractului de inchiriere.  
Deasemenea, proprietarul închiriaza chiriașului.....loc de parcare în incinta societății , Parcarea nr....., locurile.....

**1.2.** Spațiul este evidențiat în **Anexa nr. 1** la prezentul contract și va fi amenajat conform **Anexei nr. 10**.

**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 personal și invitați cu stabilirea ușii și a liftului de persoane este prevăzut în **Anexa nr. 3** la prezentul contract.

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

**1.6.** Planul de evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 5** la prezentul contract.

**1.7.** Condițiile de mediu care trebuie respectate sunt prevăzute în **Anexa nr. 6** la prezentul contract.

**1.8.** Schița de parcare cu plată în interiorul societății este prevăzută în **Anexa nr. 7** la prezentul contract.

**1.9.** Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale-**Anexa nr. 8**.

**1.10.** Sistemul de control acces pietonal și auto – **Anexa nr. 9**.

**1.11.** Declarație –**Anexa nr. 11**.

**1.12.** Hotararea Adunarii generale extraordinare a asociatilor – **Anexa nr. 12**.

**1.13.** Chiriașul va avea acces la grupul sanitar din corp ....., etaj .....

**Anexele de la 1 la 12** fac parte integrantă din contract.

### 2. PERIOADA ÎNCHIRIERII

**2.1.** Perioada închirierii este de la ..... până la **31.12.2022**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al partilor .

**2.2.** Chiriașul va achita în avans fără emitere factură în termen de 2 zile lucrătoare de la semnarea contractului pentru spațiul închiriat în afara chiriei lunare, o garanție în valoare de ..... **Euro**. Garanția va fi plătită în lei, la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil la data plății .

Aceasta reprezintă garanția că nu va cere încetarea contractului înainte de termen și că va preda la expirarea contractului spațiul închiriat în aceeași stare consemnată în Procesul-verbal de predare-primire încheiat și semnat de ambele părți. Garanția va fi actualizată, pe baza aceluiași mod de calcul, ori de câte ori vor intervenii modificări ale chiriei.

În caz contrar garanția se pierde integral în cazul rezilierii contractului înainte de termen, și parțial , proporțional cu pagubele produse și menționate în procesul verbal de predare -primire a spațiului către proprietar.

**2.3.** În cazul în care la expirarea contractului spațiul se predă proprietarului în aceleași condiții prevăzute în procesul verbal – **Anexa nr. 2**, garanția va fi returnată integral chiriașului în 3 (trei) zile după ce va face dovada schimbării sediului social / punctului de lucru și a platii tuturor facturilor de chirie si utilitati pentru perioada in care a utilizat spatiul inchiriat.

### 3. CHIRIA SI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

**3.1.** Pentru spațiul închiriat, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară de ..... **Euro/mp**, adica .... **Euro/luna** , la care se adaugă TVA.

Pentru locul / locurile de parcare chiriașul va plăti proprietarului o chirie de ..... **euro/loc parcare/luna calendaristica** la care se adaugă TVA.

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

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

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

Factura va fi achitată în termen de **5 (cinci)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată sau numerar. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 %** / zi calendaristica, din valoarea neachitată si da dreptul proprietarului la sistarea furnizarii energiei electrice, daca intarzierea este mai mare de 20 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

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

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

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

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

Factura va fi achitată în termen de **5 (cinci)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată sau numerar. Întârzierea la plata peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 %** / zi calendaristica, din valoarea neachitată si da dreptul proprietarului la sistarea furnizarii energiei electrice, daca intarzierea este mai mare de 20 zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

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

Pentru utilitati, chiriasul va plati urmatoarele sume la care se adaugă TVA :

-energie termica : ..... **lei/mp/luna** ;

-tarif salubritare, apa, canal si întreținere spații comune: ..... **lei/salariat/lună calendaristica;**

-energia electrica :va fi furnizata in conditiile de calitate asigurate de rețeaua de distributie, administrata de ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA conform citire contor la pret de .....**lei/kwh** (*pretul include toate taxele si tarifele reglementate( in vigoare ) de catre ANRE , respectiv tariful de transport, servicii sistem, contributie cogenerare, cota certificate verzi,preturi echilibrare, distributie inalta si medie tensiune,distributie joasa tensiune Electromagnetica, accize, mai puțin TVA. Mai multe detalii despre taxele si tarifele reglementate le regasiti pe adresa [www.electromagnetica.ro](http://www.electromagnetica.ro), incepand cu ..... pana la .....*

Aceste prețuri vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrica, gaz metan, combustibil lichid ușor, apă și a taxelor de salubritare, fara act additional cu o notificare prealabila facturarii.

**3.3.** Plata chiriei si a cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR sucursala Ghencea , nr. RO04BRELO002001604650100 LIBRA INTERNET BANK S.A. , nr. RO31 BRDE 410S V197 2899 4100 deschis la BRD Rahova, nr. RO93BTRLRONCRT0317847001 deschis la BANCA TRANSILVANIA sau cu numerar la casieria proprietarului.

**3.4.** Dacă chiriașul întârzie la plată mai mult de 30 de zile de la emiterea facturii, acesta se obligă să elibereze spațiul necondiționat fără nici-o somație din partea proprietarului în termen de 15 zile calendaristice, situație ce conduce și la pierderea garanției constituite conform **art. 2.2.**

**3.5.** In cazul in care chiriasul nu evacueaza spatiul in termenul mentionat la **art.3.4.**, proprietarul are dreptul de a 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, chiriasul urmand a plati o taxa de depozitare, reprezentand 20% din chiria lunara, respectiv .....EURO/luna plus TVA, calculata incepand cu data depozitarii si pana la data ridicarii bunurilor de catre chirias.

In cazul in care chiriasul nu ridica bunurile in termen de 90 de zile de la data intocmirii procesului verbal de inventariere, aceste bunuri vor fi casate si distruse de catre proprietar.

In cazul in care bunul neevacuat il reprezinta un autoturism, proprietarul are dreptul de a o muta in spatiul public, fiind exonerat de orice raspundere in cazul in care aceasta este zgariata, avariata, furata, ridicata de autoritati etc.

Totodata proprietarul are drept de retentie asupra bunurilor pana la plata integrala a debitului.

### 4. SERVICII.

**4.1.** Proprietarul va asigura pe cheltuiala sa instalația de iluminat în limita a 200 luci precum și 2 prize duble la fiecare 100 mp suprafață închiriată, în limita unei puteri instalate de max 7 KW. În situația în care chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată de proprietar pe cheltuiala chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică se va instala pe cheltuiala proprietarului contor de măsură.

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

**4.4.** 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 inchiriat următorii operatori : RDS-RCS, UPC, GTS Telecom , Romtelecom s.a.

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

## **5. FOLOSIREA SPAȚIULUI, REPARTIZARE SI SUBÎNCHIRIERE**

**5.1.** Chiriașul va folosi spațiul doar pentru scopuri care au legătura cu obiectul său de activitate si administrarea acestor activitati, respectiv pentru :.....

**5.2.** Chiriașul va desfășura în spațiul închiriat numai activitati care nu contravin legilor în vigoare din România.

**5.3.** Chiriașul va asigura functionarea în deplina siguranță a instalațiilor si va obține toate avizele prevăzute de lege si normativele în vigoare necesare normalei utilizari a spațiului închiriat conform obiectului din contractul de inchiriere.

**5.4.** Chiriașul va răspunde de paza contra incendiilor si va lua masuri de stingere a incendiilor. Chiriașul va fi tras la răspundere de toate consecințele rezultate din incapacitatea de a lua si pune în aplicare toate măsurile adecvate de protecție contra incendiilor.

În condițiile respectării prevederilor legale, (Legea 307/2006 ) chiriașul are obligația sa asigure constituirea, conform art.12,alin.(2), art.19, punctul i), cu avizul cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgență privat, precum și funcționarea acestuia conform reglementărilor în vigoare ori să încheie contract cu un alt serviciu de urgență voluntar sau privat, capabil să intervină operativ și 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 si 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 depune în containere puse la dispoziția chiriașului, prin grija proprietarului.

**5.11.** Deșeurile, reziduurile, scurgerile si depunerile de praf sau de pulberi combustibile, precum si ambalajele, utilizate ori rezultate din procesul tehnologic se indeparteaza ritmic prin metode si mijloace adecvate, **obligatoriu la terminarea fiecarui schimb 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 intreruperea activității acestuia.

**5.13.** Chiriașului ii este interzisă intrarea cu animale de companie in incinta **ELECTROMAGNETICABUSINESSPARK.**

## **6. ÎMBUNĂTĂȚIRI SI MODIFICARI ÎNTRERPRINSE DE CHIRIAS**

**6.1.** Chiriașul va avea dreptul, cu aprobarea prealabilă a proprietarului, pe cheltuiala proprie, oricând în perioada de închiriere, sa faca îmbunătățiri si modificari în spatiu inchiriat, 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 apartine spațiul, pe baza schitei / proiectului avizat și de proprietar. Obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare cad în sarcina chiriașului.

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

## **7. ACCESUL PROPRIETARULUI ÎN SPAȚIU**

**7.1.** Proprietarul si reprezentantii proprietarului au dreptul de a intra în spatiul închiriat oricând pentru a face inspectii. Proprietarul va anunta chiriasul înainte de intrarea în spatiu si se vor lua masuri rezonabile pentru a evita întreruperea activitatii chiriului.

## **8. CAZ DE FORTA MAJORA**

**8.1.** O parte nu poate fi trasa la raspundere pentru daune cauzate de esecul sau întârzierea în efectuarea obligatiilor reesite din acest contract, daca acest esec sau întârziere se datoreaza evenimentelor si motivelor care împiedica sau întârzie îndeplinirea acestui contract.

Partea afectata va notifica celeilalte parti prin telefon sau fax, fara întârziere, trimitând apoi scrisoare în termen de 5 zile în care se vor specifica informatii detaliate privind evenimentele si motivele care împiedica sau întârzie îndeplinirea acestui contract. Asemenea informatii vor fi certificate de o organizatie oficiala competenta sau Camera de Comert si Industrie a României.

**8.2.** Partile vor decide, dupa o consultare reciproca, daca sa suspende sau sa anuleze anumite obligatii din acest contract, functie de seriozitatea evenimentelor. Daca asemenea evenimente imprezibile împiedica realizarea acestui contract pe o perioada mai lunga de **sase luni**, partile vor decide de comun acord daca contractul va lua sfârșit înainte de termen.

## **9. REGLEMENTAREA DISPUTELOR**

**9.1.** În cazul unor dispute de orice natura în legatura cu acest contract, ambele parti se vor angaja sa rezolve asemenea dispute sau diferente de opinii în mod amiabil prin dialog.

Încercarea de rezolvare amiabila va fi considerata esuata de îndata ce oricare din parti va informa în scris partea cealalta despre acest fapt.

**9.2.** În caz de esuare de a ajunge la o înțelegere amiabila, orice disputa, controversa sau pretentie, în legatura cu acest contract sau cu derularea lui, va fi în cele din urma rezolvata prin judecatorie, în concordanta cu procedurile de judecata, conform legislatiei din România.

## **10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI.**

**10.1.** Contractul poate fi denunțat unilateral de proprietar în situatia în care chiriasul nu respecta vreuna din clauzele contractuale. În acest caz chiriasul are obligatia să evacueze spatiul care face obiectul închirierii în termen de 15 (cincisprezece) 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 si de chiriaș în condițiile în care proprietarul nu își respecta obligațiile asumate prin prezentul contract, cu notificare făcută de acesta în termen de 30 de zile, înainte rezilierii contractului.

**10.4.** Chiriasul poate solicita încetarea contractului, cu conditia notificarii scrise adresate Proprietarului cu cel puțin 30 zile înainte de producerea efectelor de incetare a contractului, in conditiile **art 2.2.**

**10.5.** In cazurile prevazute la art. **10.1 si art. 10.2.**, garantia constituita conform **art. 2.2.** , nu se restituie chiriasului.

**10.6** Proprietarul poate solicita incetarea contractului, cu o notificare prealabila de 60 zile, in cazul in care apar circumstante neprevazute fata de momentul incheierii contractului. In acest caz, se restituie garantia constituita de catre chirias , integral sub conditia ca bunul inchiriat sa fie predat in aceleasi conditii ca la primire si partial daca se constata daune aduse bunului inchiriat.

## **11. LEGISLATIA**

**11.1.** Legislatia din România se va aplica în formarea, validarea, interpretarea si executarea acestui contract, precum si anexelor sale, doar daca nu se va stabili altfel în acestea.

## **12. AMENDAMENTE ALE CONTRACTULUI.**

**12.1.** Amendamentele sau modificarile prezentului contract se pot face numai cu acordul scris al partilor.

## **13. FORMA SCRISA.**

**13.1.** Orice declaratie sau aducere la cunostinta de catre o parte va fi valida si obligatorie numai daca a fost confirmata în scris de către functionarii sau reprezentantii autorizați ai acelei părți, în scris, prin fax, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării si confirmării comunicării ( e-mail s.a ).

**13.2.** Adresele partilor pentru primirea corespondentei sunt urmatoarele:

**Proprietarul: S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.**

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

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

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

**e-mail: maria.rogoz@electromagnetica.ro**

Chiriaşul: .....  
Adresa: .....  
Telefon/Fax: .....  
In atentie: Directie/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 comunicata ulterior.

#### **14. CONFIDENTIALITATE.**

**14.1.** Partile convin asupra pastrarii strictei confidentialitati legate de continutul prezentului contract. Chiriaşul se obliga sa nu divulge nici o informatie din prezentul contract, inclusiv a personalului acestuia, indiferent in ce modalitate pe parcursul derularii prezentului contract, sub sanctiunea rezilierii lui si a platii de daune.

#### **15. ALTE CLAUZE**

**15.1.** Contractul de inchiriere inceteza de drept cand impotriva uneia dintre parti se deschide procedura de insolventa, prevazuta de Legea nr. 85/2014, de la data pronuntarii sentintei , respectiv a incheierii de catre judecatorul sindic, incetarea contractului nu exonereaza partile de plata obligatiilor contractuale asumate déjà scadente.

#### **16. PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

**16.1** Partile se obliga sa respecte intocmai prevederile legale si cele ale REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date."

#### **17. INTRAREA ÎN VIGOARE.**

**17.1.** Prezentul contract a fost semnat astăzi ....., încheiat în două exemplare, unul pentru chiriaş si unul pentru proprietar și va intra în vigoare o dată cu depunerea garanției prevăzute la **art. 2.2** .

**PROPRIETAR:**

**CHIRIAŞ:**

**S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.**

**Director Comercial  
Mihail Stoica**

**D.A.E.A.P.  
Maria Rogoz**

**Oficiul Juridic  
Daniela Cucu**

## CONDIȚII DE MEDIU

S.C. .... S.A./ S.R.L.

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 deșeurii menajere a altor tipuri de deșeurii (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșeurii electrice și electronice, deșeurii de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșeurii se colectează separat, conform prevederilor legale).  
 Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului.  
 Este interzisă arderea / neutralizarea și / sau abandonarea deșeurilor în incinta societății.
5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / 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 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 deșeurii de materiale absorbante.
9. Ca urmare a aplicării legislației și reglementărilor de mediu, Chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a proteja factorii de mediu din incinta societății și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor sau utilităților puse la dispoziție de proprietar, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.
10. Chiriașul este obligat să soluționeze orice reclamație / sesizare rezultată din propria vină și din cauza nerespectării legislației / reglementărilor de mediu și care se dovedește a fi întemeiată.

 PROPRIETAR

CHIRIAȘ

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

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

**1. Obligațiile chiriașului:**

1.1. Să respecte în spațiile Electromagnetica S.A. prevederile legale cu privire la securitatea și sănătatea în muncă și situațiile de urgență. Potrivit Legii 319 /2006, chiriașul răspunde de desfășurarea activităților în condiții care să asigure evitarea accidentelor de muncă și a îmbolnăvirilor profesionale.

1.2. Să asigure instruirea, însușirea și respectarea de către personalul propriu a indicatoarelor de securitate care reglementează circulația internă în spațiile Electromagnetica S.A.;

1.3. Să nu creeze blocaje ale căilor de acces și să asigure permanent eliberarea căilor de circulație comune, ocupate cu materiale sau mijloace de transport proprii;

1.4. Să interzică accesul salariaților săi în spațiile sau echipamentele tehnice ale proprietarului (tablouri electrice ș.a.) altele decât cele menționate în contractul de închiriere. În cazul eventualelor accidente suferite de salariații chiriașului pe spațiile proprietarului, chiriașul va suporta în totalitate consecințele;

1.5. În cazul producerii unui eveniment, în sensul prevederilor legislației în vigoare din domeniul securității și sănătății în muncă, în care sunt implicați reprezentanții săi, să își asume responsabilitățile ce decurg din prevederile legale în acest sens și să-l comunice instituțiilor abilitate;

1.6. În cazul producerii unui accident / incident în spațiile comune se va proceda astfel:

- se va acorda primul ajutor și se va face transportul accidentatului la primul punct sanitar din partea ambelor societăți. Se va solicita ajutorul, dacă este necesar, la serviciul național de urgență (112) sau la Cabinetul Medical al Electromagnetica S.A. (021.4042100 interior 213) între orele 8 - 16);
- se îndepărtează și / sau se controlează pericolele în scopul prevenirii de noi accidente / incidente;
- accidentele de muncă se comunică, se înregistrează și se raportează conform prevederilor legale în vigoare și cu respectarea prezentului protocol;
- în cazul unui accident / incident grav nu se va modifica starea de fapt rezultată din producerea accidentului / incidentului, cu excepția cazurilor în care menținerea acestei stări ar genera alte accidente ori ar periclita viața accidentului și /sau a altor persoane participante la procesul de muncă;
- accidentul de munca cu incapacitate temporară de muncă produs pe spațiile comune, în care sunt implicate ambele părți (chiriaș și proprietar) se va cerceta în comun de către o comisie formată din personal atât de la proprietar cât și de la chiriaș, în urma emiterii deciziilor de cercetare de către conducătorii părților. Comisia va întocmi un singur proces verbal de constatare. Înregistrarea și raportarea accidentului / incidentului va fi făcuta 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 . Sa coopereze pentru indeplinirea masurilor de protectie civila pentru intregul 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**

**S.C.ELECTROMAGNETICA S.A.**

**ANEXA 9**

### **SISTEM DE CONTROL ACCES PIETONAL SI AUTO**

#### **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 contravențiilor;
- 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 scumierelor 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 plecarea , 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 legitimiatiilor 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 , cu sigla chiriasului .

**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 inscise 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.D.I.- 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 parcarea 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 ,**

**Anexa nr. 11**

### **DECLARATIE**

Subscrisa **SC** ..... **SA/SRL**, cu sediul in .....,  
str ..... nr. ...., bl. ...., sc ....., et..... ap. ...., judet/sector  
....., inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul ..... sub nr.  
J...../...../....., C.U.I. ...., reprezentata de catre dl./dna ..... –  
director general/administrator/asociat....., CNP ....., domiciliat in

....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc ....., et....., ap....., judet/sector ....., nascut(a) la data de ..... in ....., fiul(fica) lui ..... (tatal) si ..... (mama), posesor al C.I./BI/ pasaport..... seria ..... nr. .... eliberat de ..... la data de ....., cunoscand prevederile art. 242 cod penal privind falsul in declaratii, declar pe propria raspundere ca in cazul in care contractul de inchiriere nr ..... din ..... inceteaza de drept sau este denuntat unilateral, iar subscrisa nu si-a radiat mentiunea privind sediul social /punctul de lucru din registrul comertului ca avand adresa mentionata la obiectul spatiului inchiriat, ca ELECTROMAGNETICA SA, in calitate de proprietar al spatiului (J40/19/1991, CUI 414118), are dreptul de a face toate demersurile la Oficiul Registrului Comertului in vederea radierii acestei mentiuni privind sediul social/punctul de lucru, in numele si pentru subscrisa, orice act incheiat in acest sens de catre ELECTROMAGNETICA SA fiindu-mi opozabil.

Dau prezenta declaratie pentru a fi depusa la autoritatile competente in vederea radierii mentiunii privind sediul social/punctul de lucru mentionat in contractual de inchiriere nr. .... din .....

Redactata si editat in trei exemplare din care doua exemplare s-au inmanat partii.

**DI/dna .....**

**in numele si pentru SC .....**

**Anexa nr. 12**

**Hotararea Adunarii generale extraordinare a asociatilor**

**SC ..... SA / SRL din .....**

Adunarea generala extraordinara a asociatilor SC ..... SRL, cu sediul in ....., str ....., nr. ...., bl. ...., sc ....., et..... ap. ...., judet/sector ....., inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul ..... sub nr. J...../...../....., C.U.I. ...., a hotarat urmatoarele:

1. Se aproba cu unanimitate de voturi radierea sediului social/punctual de lucru al societatii situat in Bucuresti, Calea Rahovei nr. 266- 268, sector 5, corp ....., et....., axele ....., stalpii .....si se aproba cu unanimitate de voturi ca societatea sa desfasoare activitate la noul sediu social/punct de lucru situat in ....., str ....., nr. ...., bl. ...., sc ....., et..... ap. ...., judet/sector .....

2. Se aproba cu unanimitate de voturi ca ELECTROMAGNETICA SA (J40/19/1991, CUI 414118) sa faca toate demersurile la Oficiul Registrului Comertului in vederea radierii acestei mentiuni privind sediul social/punctul de lucru, in numele si pentru subscrisa, orice act incheiat in acest sens de catre ELECTROMAGNETICA SA fiindu-mi opozabil.

**Semnaturi / stampila:**

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de  
**S.C. .... S.R.L.**

Lucrări executate pe cheltuiala proprietarului pentru birou , corp ...., etaj ....., camera ....., axele ....., stâlpii .....

1. Igienizare spatiu.
  2. Realizat instalatie electrica
  3. Montat geamuri si usi termopan
  4. Montat aer conditionat
  4. Montat mocheta/linoleum/parchet.
  5. Montat jaluzele verticale
- s.a. de comun acord cu chiriașul

Termenul de predare al lucrărilor este .....

**PROPRIETAR**

**CHIRIAS**

**S.C. ELECTROMAGNETICA S.A.**

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

**Telefon: .....**