

**HOTĂRÂRE**

*K2-190 / 13.08.2025*

**privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. /07.08.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. /07.08.205 întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice – Serviciul Educație, Sănătate, Sport;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările ulterioare;

Potrivit Dispozițiilor Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Ordinul Ministrului Educației 5726/2024 modificarea și completarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a unităților de învățământ preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de adresa Școlii Gimnaziale Herăstrău cu nr. 1582/16.06.2025 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 40082/16.06.2025 prin care au solicitat suplimentarea sălilor de clasă pentru elevii din ciclul primar al unității de învățământ;

Luând în considerare adresele înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 53057/04.08.2025, nr. 53054/04.08.2025 și 53058/04.08.2025 privind declarația proprietarului imobilului din str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, București prin care își exprimă disponibilitatea închirierii spațiilor din imobilul menționat și acte de proprietate inclusiv extras de carte funciară;

Având în vedere Procesul verbal nr. 16/31.07.2025 al Comisiei mixte pentru identificarea/închirierea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ preuniversitar (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei aprobată prin H.C.L. Nr. 124/29.05.2025

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 108 lit. a), art. 139 alin. (3) și alin. (6) teza a II-a, art. 166 alin. (2) lit. l), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**  
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă închirierea a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău

**Art. 2** Prețul de închiriere va fi cel rezultat din negocierile purtate între Comisia mixtă pentru identificarea/inchirierea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ preuniversitar (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei aprobată prin H.C.L. Nr. 124/29.05.2025 și reprezentanții Locatorului.

**Art. 3** Contractul de închiriere va fi pe o perioadă de 1 (un) an cu posibilitatea prelungirii perioadei de închiriere prin act adițional cu acordul părților.

**Art. 4** (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, Direcția Generală Comunitate și Politici Publice - Serviciul Educație, Sănătate, Sport, Direcția Management și Operațiuni - Serviciul Juridic, Legislație, Contencios vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă și Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

**AVIZEAZĂ,**

conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

cu modificările și completările ulterioare

**SECRETAR GENERAL,**

**Mirona - Giorgia MUREȘAN**

| Nume si Prenume        | Funcția                   | Semnătura | Întocmit/<br>Avizat | Data |
|------------------------|---------------------------|-----------|---------------------|------|
| Andreea Călin Marița   | Șef Serviciu              |           | Avizat              |      |
| Iuliana Constantinescu | Inspector de specialitate |           | Întocmit            |      |





Nr. 3359 / 07.08.2025

## REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău**

### 1.1. Descrierea situației actuale

În ultimii ani, Școala Gimnazială Herăstrău a înregistrat o creștere semnificativă a numărului de elevi înscriși, ceea ce a condus la aglomerarea spațiilor existente și la apariția unor dificultăți logistice în desfășurarea cursurilor. În prezent, numărul actual de săli disponibile este insuficient pentru desfășurarea optimă a tuturor activităților, ceea ce determină, în unele cazuri, organizarea acestora în condiții mai puțin favorabile. Închirierea unui spațiu suplimentar va permite desfășurarea în condiții corespunzătoare a orelor de curs, asigurând totodată respectarea normelor privind siguranța, distanțarea și igiena.

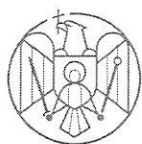
Școala Gimnazială Herăstrău se confruntă, în prezent, cu un deficit de spații educaționale corespunzătoare, generat de creșterea semnificativă a numărului de elevi înscriși, în special la ciclul primar. Această situație afectează buna desfășurare a procesului instructiv-educativ și poate conduce la suprasolicitarea spațiilor existente, cu impact negativ asupra calității actului educațional și a siguranței elevilor.

Pentru a răspunde acestei nevoi imediate, conducerea unității de învățământ, în colaborare cu autoritatea locală, a identificat ca soluție viabilă închirierea unor spații suplimentare situate în imobilul din Str. Mușetesti nr. 39A, Sector 1, București, imobil aflat în domeniul public/privat al Sectorului 1 și în administrarea Consiliului Local Sector 1.

Pentru asigurarea cadrului legal privind folosirea acestor spații, se impune adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local Sector 1 privind **aprobarea închirierii** acestora în favoarea Școlii Gimnaziale Herăstrău, pentru desfășurarea activităților didactice aferente anului școlar următor

### 1.2. Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și scopul urmărit:

Motivele de fapt care reclamă adoptarea reglementării propuse sunt legate de **insuficiența spațiilor educaționale** în cadrul Școlii Gimnaziale Herăstrău, ca urmare a **creșterii constante a numărului de elevi înscriși**, în special la nivelul ciclului primar. Spațiile existente în locația principală a unității de învățământ nu mai sunt suficiente pentru a asigura desfășurarea procesului educațional în condiții optime, conform cerințelor legale și standardelor de calitate.



Rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre sunt:

- **Necesitatea asigurării unei infrastructuri educaționale adecvate**, în acord cu normele privind dimensiunea grupelor/claselor și cu normele igienico-sanitare în vigoare;
- **Identificarea unor spații disponibile** (două săli de clasă și patru grupuri sanitare) în imobilul situat în Str. Mușetești nr. 39A, Sector 1, aflat în proprietatea/administrarea autorității locale, care pot fi utilizate temporar pentru desfășurarea procesului educațional;
- **Evitarea suprapunerii activităților didactice** în aceeași sală (ex. orar decalat), situație care ar afecta calitatea actului educațional;
- **Asigurarea egalității de șanse pentru toți elevii** în ceea ce privește accesul la condiții decente de învățare.

Scopul urmărit prin reglementarea propusă este:

- **Închirierea temporară, legală și transparentă** a spațiilor necesare, pentru a permite Școlii Gimnaziale Herăstrău să își desfășoare activitatea fără întreruperi și în condiții conforme;
- **Susținerea sistemului educațional local** și a actului de învățământ de calitate prin implicarea activă a autorității publice locale în soluționarea unor probleme reale și urgente;
- **Utilizarea eficientă a patrimoniului imobiliar existent**, în beneficiul comunității.

Adoptarea hotărârii va contribui la buna desfășurare a anului școlar viitor și va răspunde în mod concret nevoilor comunității educaționale din Sectorul 1.

### 1.3.Principiile de bază:

**Principiul legalității:** autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul acestora au obligația de a acționa cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a tratatelor și a convențiilor internaționale la care România este parte.

**Principiul egalității:** beneficiarii activității autorităților și instituțiilor administrației publice au dreptul de a fi tratați în mod egal, într-o manieră nediscriminatorie, corelativ cu obligația autorităților și instituțiilor administrației publice de a trata în mod egal pe toți beneficiarii, fără discriminare pe criteriile prevăzute de lege.

**Principiul transparenței:** în procesul de elaborare a actelor administrative, autoritățile și instituțiile publice au obligația de a informa și de a supune consultării și dezbaterii publice proiectele de acte administrative normative și de a permite accesul cetățenilor la procesul de luare a deciziilor administrative, precum și la datele și informațiile de interes public, în limitele legii.

**Principiul proporționalității:** formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse.





**Principiul satisfacerii interesului public:** autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup. Interesul public național este prioritar față de interesul public local.

**Principiul imparțialității:** personalul din administrația publică are obligația de a-și exercita atribuțiile legale, fără subiectivism, indiferent de propriile convingeri sau interese.

**Principiul continuității:** activitatea administrației publice se exercită fără întreruperi, cu respectarea prevederilor legale.

**Principiul adaptabilității:** autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

#### **1.4. Efectele / consecințele în raport cu obiectul reglementării:**

Prin încheierea acestui contract de închiriere/act adițional unitatea de învățământ își poate desfășura activitatea educațională în condiții optime.

#### **1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului:**

✓ Adresa nr. 1582/16.06.2025 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 40082/16.06.2025 prin care au solicitat suplimentarea sălilor de clasa pentru elevii din ciclul primar al unității de învățământ;

✓ Adresele nr. 53057/04.08.2025, nr.53054/04.08.2025 și 53058/04.08.2025 privind declarația proprietarului imobilului din str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, București prin care își exprimă disponibilitatea închirierii spațiilor din imobilul menționat și acte de proprietate inclusiv extras de carte funciară;

#### **1.6. Schimbările preconizate prin propunere:**

Nu este cazul.

#### **1.7. Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:**

Proiectul propus nu are impact negativ asupra factorilor de mediu.

#### **1.8. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt**

Plata chiriei din bugetul local.

#### **1.9. Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:**

Nu este cazul.

#### **1.10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu au fost necesare alte consultări

#### **1.11. Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu este cazul.

#### **1.12. Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare**



Punerea în aplicare a proiectului se va face prin **încheierea unui contract de închiriere**, între autoritatea publică locală – în calitate de locator – și Școala Gimnazială Herăstrău – în calitate de locatar, cu respectarea prevederilor legale incidente privind închirierea bunurilor aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale.

Contractul de închiriere va avea la bază hotărârea Consiliului Local Sector 1 și va include:

- identificarea exactă a spațiilor ce fac obiectul închirierii (două săli de clasă și patru grupuri sanitare);
- durata închirierii (pe perioada anului școlar sau pe o durată determinată);
- valoarea chiriei, stabilită conform prevederilor legale aplicabile;
- obligațiile părților (inclusiv întreținere, utilizare corespunzătoare, acces, reparații curente etc.).

**1.13. Temeiul legal care stă la baza adoptării:**

- Legea educației naționale nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Educației și Cercetării Științifice Nr. 5726/2024 privind aprobarea Regulamentului – cadru de organizare și funcționare a unităților de învățământ preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare;

**Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem aprobării Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău.**

**PRIMAR,**  
**Cristian George TUPA**







Nr. 3360/07.08.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău

### 1.1. Descrierea situației actuale

În contextul necesității desfășurării în condiții optime a activităților educaționale ale Școlii Gimnaziale Herăstrău, s-a constatat insuficiența spațiilor de învățământ disponibile în locația principală a unității școlare. Ca urmare, a fost identificată posibilitatea utilizării unor spații disponibile în imobilul menționat, respectiv:

- o sală de clasă situată la etajul 1, cu o suprafață de 41,8 mp;
- o sală de clasă situată la etajul 2, cu o suprafață de 34,1 mp;
- 4 (patru) grupuri sanitare aferente spațiilor menționate, necesare asigurării condițiilor igienico-sanitare pentru elevi și personalul didactic (două grupuri sanitare în suprafața de 6,1mp etajul 1 și două grupuri sanitare în suprafața de 6,5mp la etajul al 2-lea).

Aceste spații corespund cerințelor funcționale ale activităților educaționale și pot fi utilizate pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ, contribuind la degrevarea spațiilor existente și la menținerea unui raport adecvat între numărul de elevi și sălile de clasă disponibile.

Spațiile respective sunt adecvate desfășurării activităților școlare, iar utilizarea lor de către Școala Gimnazială Herăstrău este necesară pentru acoperirea cerințelor crescute ale unității în contextul numărului tot mai mare de elevi înscriși.

Pentru asigurarea cadrului legal privind folosirea acestor spații, se impune adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local Sector 1 privind **aprobarea închirierii** acestora în favoarea Școlii Gimnaziale Herăstrău, pentru desfășurarea activităților didactice aferente anului școlar următor.

În ultimii ani, Școala Gimnazială Herăstrău a înregistrat o creștere semnificativă a numărului de elevi înscriși, ceea ce a condus la aglomerarea spațiilor existente și la apariția unor dificultăți logistice în desfășurarea cursurilor. În prezent, numărul actual de săli disponibile este insuficient pentru desfășurarea optimă a tuturor activităților, ceea ce determină, în unele cazuri, organizarea acestora în condiții mai puțin favorabile. Închirierea unui spațiu suplimentar va permite desfășurarea în condiții corespunzătoare a orelor de curs, asigurând totodată respectarea normelor privind siguranța, distanțarea și igiena.



**1.2. Documentarea juridică ce are ca obiect cercetarea temeiului legal al proiectului de hotărâre, stabilirea corectă a stării de fapt și legalitatea prin corecta încadrare în drept a stării de fapt, respectarea competenței și concordanței dispozițiilor propuse în proiect cu prevederile legale și principiile de drept;**

- Potrivit Dispozițiilor Legii educației naționale nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Educației și Cercetării Științifice Nr. 5726/2024 privind aprobarea Regulamentului – cadru de organizare și funcționare a unităților de învățământ preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare;

**1.3. Examinarea oportunității și eficienței propunerii prin compararea obiectivelor propuse cu rezultate existente în domeniul supus reglementării, în baza unor informații reale, exacte și complete;**

Ținând cont de faptul că imobilul din str. Musetesti nr. 39A Sector 1, București, este agreat de conducerea unității școlare ce a participat la vizionarea clădirii, consideram adecvat pentru suplimentarea spațiului în care să funcționeze clasele de nivel primar.

Având în vedere configurația zonei unde se află unitatea de învățământ, arătăm că noua locație deservește scopului acestei zone, aflându-se în imediata vecinătate a Școlii Gimnaziale Herastrau, motiv pentru care spațiul din imobilul situat în str. Musetesti nr. 39A este considerat oportun și pe deplin justificat măsura de prelungire/închiriere prin contract de închiriere/act adițional pe o perioadă de 1 (un) an cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu acordul părților, cu începere de la data semnării contractului.

Școala Gimnazială Herastrău se confruntă, în prezent, cu un deficit de spațiu cauzat de:

- creșterea continuă a numărului de elevi înscriși;
- necesitatea desfășurării activităților didactice în condiții de siguranță și calitate;
- imposibilitatea organizării orelor exclusiv în regim de dimineață din cauza limitării capacității infrastructurii existente;
- lipsa unor spații adecvate pentru activități extracurriculare, logopedie, consiliere școlară sau afterschool.

În acest context, Comisia mixtă pentru identificarea/închirierea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ preuniversitar (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei aprobată prin H.C.L. Nr. 124/29.05.2025 propune aprobarea prelungirii/închirierii unui spațiu educațional corespunzător, pentru a asigura funcționarea optimă a activității școlare.

**1.4. Propunerile funcționarilor publici/ specialiștilor în domeniul în care l-au întocmit evidențiind atât avantajele, cât și dezavantajele variantelor de soluții propuse;**

- Degrevarea infrastructurii existente
- Îmbunătățirea condițiilor de predare-învățare
- Posibilitatea organizării programului în regim unic (dimineață)
- Creșterea calității actului educațional și a siguranței elevilor

**1.5. Schimbările preconizate legat de domeniul de activitate**





Prin încheierea acestui contract de închiriere unitatea de învățământ își poate desfășura activitatea educațională în condiții optime.

**1.6. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre**

Proiectul propus nu are impact negativ asupra factorilor de mediu.

**1.7. Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre**

Nu e cazul

**1.8. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu este cazul

**1.9. Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu este cazul.

**1.10. Măsurile concrete de implementare:**

Plata chiriei din bugetul local.

Față de cele expuse anterior și analizând toate documentele primite, în conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.a) din OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul RAPORT DE SPECIALITATE prin care PROPUNEM dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău.

| Nume Prenume           | Funcția                   | Semnătura                                                                           | Întocmit/<br>verificat | Data |
|------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|
| Andreea CĂLIN MARIȚA   | Șef Serviciu              |  | Avizat                 |      |
| Iuliana CONSTANTINESCU | Inspector<br>Specialitate |                                                                                     | Întocmit               |      |



Nr. 16 / 31.07.2025

### Proces –verbal

al Comisiei mixte pentru identificarea/ închirierea imobilelor/spatiilor pentru desfășurarea  
activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și  
negocierea prețului chiriei

Întrunită în data de 31.07.2025 în sala de ședințe a Primăriei Sectorului 1 .La întrunirea de lucru  
au participat următorii consilieri locali:

Dl. Caraian Alberto Iosif - ~~fizie~~/online  
Dna. Dumitrache Gavrila Mădălina – fizic /~~online~~  
Dl. Cobîrlie Ștefan Cristian – fizic /~~online~~  
Dl. Arghir Enio Andrei – fizic /online  
Dl. Dinu Daniel Ștefan– ~~fizie~~/online **ABSENT**  
Dna. Radulescu Daniela Luminița –~~fizie~~ /online  
Dna. Dordea Leonte Laura Elena – fizic /~~online~~

Din partea aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 la intrunire de lucru au participat :

Niculae Steluța  
Șerbănescu Lavinia  
Eremia Nicolae Daniel  
Popescu Marius Gabriel

1. Temele de discutie ale comisiei au fost următoarele:

Pentru Școala Gimnazială Herăstrău s-a ales ca și  
locul pentru închiriat imobilul din Str. Mureșan, nr. 39A.  
Se vor închiria două săli de clasă de aproximativ 30 mp  
situate la etajele 1 și 2 și câte două grupuri sanitare pe etaj.  
Pentru sala de recreere de la parterul imobilului și  
pentru curtea imobilului se va solicita utilizarea cu titlu  
gratuit.





Închirierea se va efectua pe o perioadă de 1 (un) an, cu  
posibilitate de prelungire.

Reprezentanta After School Educator pozitivă After School "a  
precizat membrilor comisiei "Școlul ce detine dreptul contractual  
de a subînchiria, urmând să ne pună la dispoziție documente  
justificative.

Președinta comisiei dr. Rodolima Buzințache va solicita  
în numele comisiei documente justificative.

Pentru Școala Gimnazială Nr. 7 se așteaptă raportul de  
evaluare întocmit de un evaluator AVEUR pentru  
locul din str. Stroilești, Nr. 99A.

Comisia a decis cu unanimitate de voturi ca obiectul  
scutit după raportul de evaluare să fie închiriat pt. Șc. Gimnazială  
Nr. 7 să fie luat după primirea raportului de  
evaluare pentru locul menționat.



## Primăria Sectorului 1

Comisie mixtă de negociere în vederea  
identificării/închirierii imobilelor/spațiilor pentru  
desfășurarea activităților educaționale din unitățile  
de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale,  
licee/colegii) și negocierea prețului chiriei

Comisia mixta:

Semnătura

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| ✚ Dl. Caraian Alberto Iosif        | <u>ONLINE</u> |
| ✚ Dna. Dumitrache Gavrila Mădălina | <u>FIZIC</u>  |
| ✚ Dl. Cobîrlie Ștefan Cristian     | <u>FIZIC</u>  |
| ✚ Dl. Arghir Enio Andrei           | <u>ONLINE</u> |
| ✚ Dl. Dinu Daniel Ștefan           | <u>ABSENT</u> |
| ✚ Dna. Radulescu Daniela Luminița  | <u>ONLINE</u> |
| ✚ Dna. Dordea Leonte Laura Elena   | <u>FIZIC</u>  |

Din partea aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 la întrunirea de lucru au participat :

Niculae Steluța  
Șerbănescu Lavinia  
Eremia Nicolae Daniel  
Popescu Marius Gabriel





---

**Proces - Verbal ședință din data de 31.07.2025**

---

**De la** Niculae Steluta <steluta.niculae@primarias1.ro>

**Data** Vin 01.08.2025 10:11

**Către** alberto.caraian@yahoo.com <alberto.caraian@yahoo.com>; gavrila.mada@gmail.com <gavrila.mada@gmail.com>; cristian.cobirlie@gmail.com <cristian.cobirlie@gmail.com>; arghirennio@gmail.com <arghirennio@gmail.com>; dinu.stefan1992@gmail.com <dinu.stefan1992@gmail.com>; radulesculuminita@yahoo.com <radulesculuminita@yahoo.com>; lauraleonte@yahoo.com <lauraleonte@yahoo.com>

**Cc** Lavinia Florentina Șerbănescu <lavinia.serbanescu@primarias1.ro>; Marius-Gabriel Popescu <marius.popescu@primarias1.ro>; Eremia Nicolae-Daniel <daniel.eremia@primarias1.ro>; CABINET VICEPRIMAR <cabinetviceprimar@primarias1.ro>; Calin Paula-Andreea <andreea.calin@primarias1.ro>

 1 atașare (306 KB)

P.V. - ședință din 31.07.2025.pdf;

**Către: Comisia mixtă pentru identificarea/închirierea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei**

Stimați consilieri locali,

Vă transmit atașat Procesul - Verbal al întâlnirii din data de 31.07.2025.

Cu stimă,

Steluța Niculae

Educatie Pozitiva After School

Adresa: Strada Mușetesti nr. 39, sector 1

Telefon: 0751037271

E-mail: educatie.pozitiva2021@gmail.com

Număr înregistrare:

## ACORD

privind închirierea spațiilor situate în Str. Mușetesti nr. 39A, Sector 1, București

Subsemnata, **TUDOR ALINA GEORGIANA**, în calitate de **adminstrator** al SC **EDUCATIE POZITIVA**, cu sediul în Str. Mușetesti nr. 39A, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10258/2017, CUI 37830534, în calitate de **administrator** al imobilului situat în **Str. Mușetesti nr. 39A, Sector 1, București**, prin prezenta,

**ne exprimăm acordul pentru închirierea următoarelor spații către Primăria Sectorului 1 – Municipiul București, în scopul desfășurării activităților educaționale din cadrul Școlii Gimnaziale Herăstrău:**

- O sală de clasă în suprafață de **41,8 mp**, cu două grupuri sanitare în suprafață totală de **6,1 mp** (etajul 1);
- O sală de clasă în suprafață de **34,1 mp**, cu două grupuri sanitare în suprafață totală de **6,5 mp** (etajul al 2-lea).

Totodată, menționăm că, în intervalul **08:00 – 12:00**, este permisă utilizarea gratuită a curții interioare și a unei camere de relaxare situate la parterul imobilului.

Menționăm că dotarea spațiilor cu mobilier necesar desfășurării activităților educaționale se va realiza exclusiv de către Școala Gimnazială Herăstrău.

Prezentul acord este emis pentru a susține demersurile inițiate de Comisia de negociere a Primăriei Sectorului 1 și poate fi utilizat în cadrul procedurii de aprobare prin hotărâre a Consiliului Local.

**TUDOT ALINA GEORGIANA**

Funcția: Administrator

Semnătură:





utlook

Re: Solicitare închiriere spațiu pentru Școala Gimnazială HERĂSTRĂU

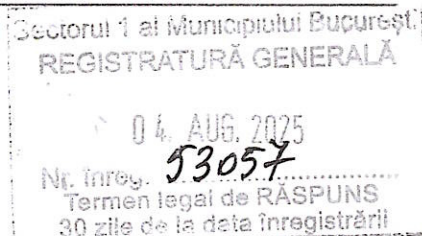
From: scolii <scolii@primarias1.ro>

Date: Mon 8/4/2025 11:09 AM

To: Registratura <registratura@primarias1.ro>

7 attachments (2 MB)

Schita 3.jpg; Schita 1.jpg; Schita 4.jpg; Schita 2.jpg; Schita 5.jpg; Schita 6.jpg; Schita 7.jpg;



De la: Educatie Pozitiva <educatie.pozitiva2021@gmail.com>

Trimis: luni, 4 august 2025 10:58

Către: scolii <scolii@primarias1.ro>

Subiect: Re: Solicitare închiriere spațiu pentru Școala Gimnazială HERĂSTRĂU

În lun., 4 aug. 2025 la 10:57, Educatie Pozitiva <educatie.pozitiva2021@gmail.com> a scris:  
Atașat și extrasul de carte funciara.

În lun., 4 aug. 2025 la 10:54, Educatie Pozitiva <educatie.pozitiva2021@gmail.com> a scris:

Bună ziua,

Vă mulțumim pentru transmiterea solicitării din partea Comisiei mixte de negociere.

Vă informăm că toate documentele necesare în vederea analizării cererii au fost atașate prezentului mesaj.

Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice informații suplimentare.

Cu stima,

Tudor Alina Georgiana

În joi, 31 iul. 2025 la 14:10, scolii <scolii@primarias1.ro> a scris:

Bună ziua,

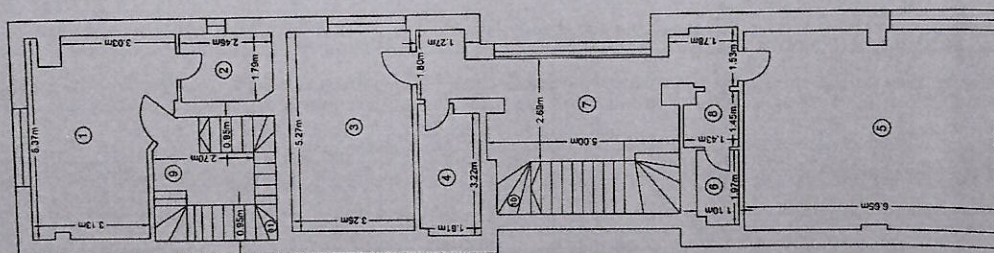
Vă transmit atașat, din partea Comisiei mixte de negociere în vederea identificării/închirierii imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei, o solicitare pentru închirierea a 2 săli de clasă și a 4 grupuri sanitare în cadrul imobilului situat în str. Mușetești nr. 39A.

Cu stimă,

Steluța Niculae

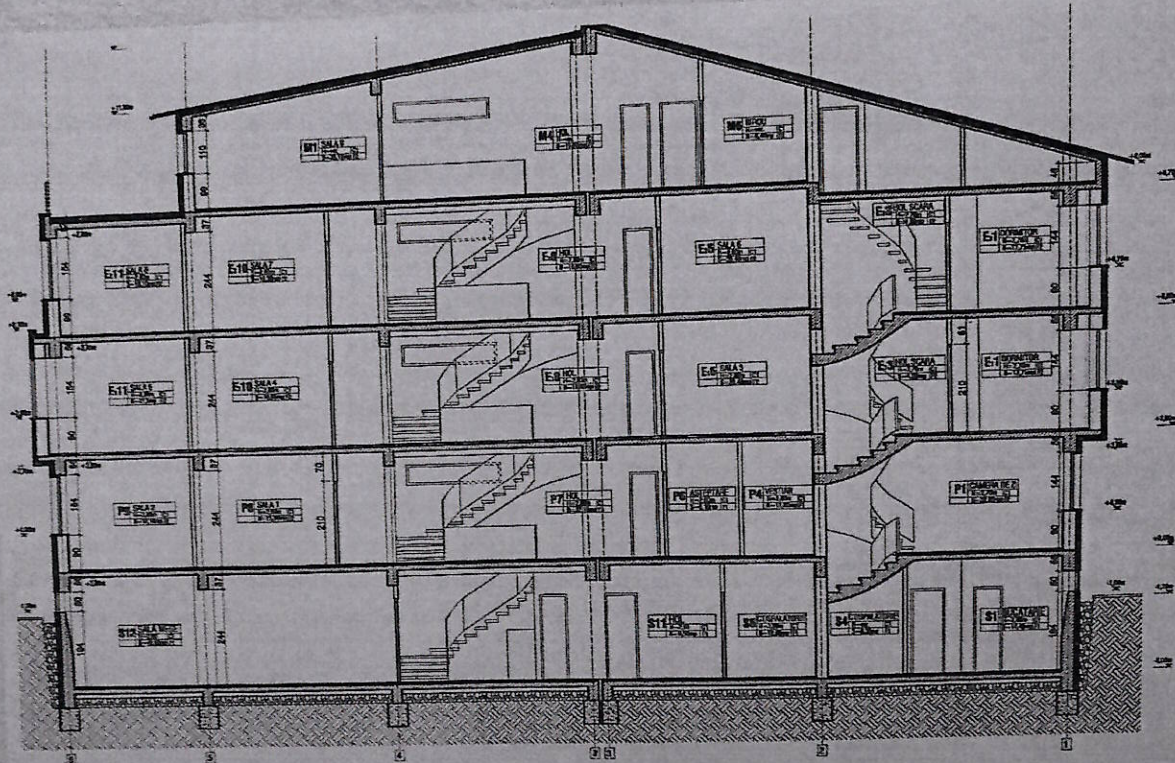
# RELEVUE ET AJ 2 Scara 1:100

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Nr. Cadastral      | Suprafata |
| 216132-C1          | 216132    |
| Carte funciara nr. |           |



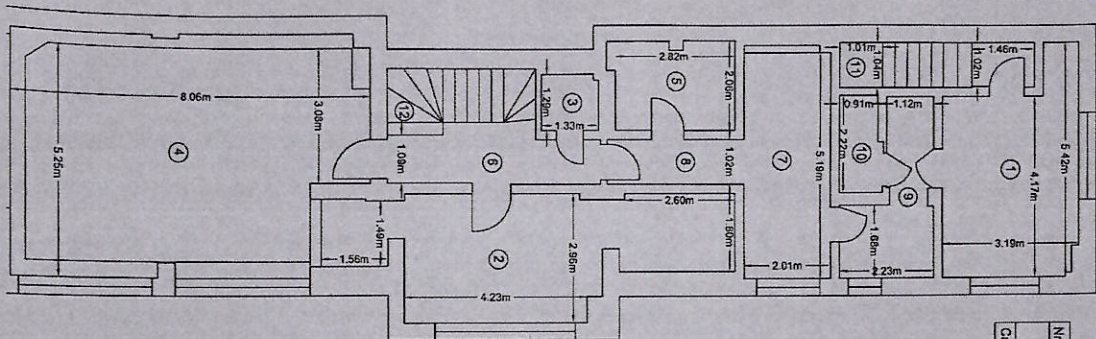
| Nr. crt.                                | Denumire incalzire | Suprafata (mp) |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1                                       | Dormitor           | 18.4           |
| 2                                       | Baie               | 4.4            |
| 3                                       | Camera             | 17.2           |
| 4                                       | Baie               | 5.4            |
| 5                                       | Camera             | 34.1           |
| 6                                       | Baie               | 2.1            |
| 7                                       | Hol                | 17.1           |
| 8                                       | Sca                | 2.0            |
| 9                                       | Hol                | 4.3            |
| SUPRAFATA UTILA =                       |                    | 105.0 mp       |
| 10                                      | Casa scari         | 7.8            |
| 11                                      | Casa scari         | 6.2            |
| SUPRAFATA TOTALA =                      |                    | 119.0 mp       |
| Executant                               |                    |                |
| Ing. Simionescu Inocentiu-Marian        |                    |                |
| Certificat de autorizare Categoria B    |                    |                |
| Seria RO-GR-F Nr. 0037 Inocentiu-Marian |                    |                |
| Tel. 0721 822 135                       |                    |                |
| Simionescu                              |                    |                |
| Data                                    |                    |                |
| Receptional                             |                    |                |





# RELEVÉU DEMISOL Scara 1:100

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Nr. Cadastral      | Supra |
| 216132-C1          |       |
| Carte funciara nr. | 21    |



| Nr. crt.           | Denumire Incapere  | Suprafata [mp] |
|--------------------|--------------------|----------------|
| 1                  | Bucatarie          | 14.2           |
| 2                  | Bucatarie          | 21.3           |
| 3                  | Bale               | 1.7            |
| 4                  | Sala de mese       | 41.5           |
| 5                  | Camara             | 5.9            |
| 6                  | Hol                | 5.5            |
| 7                  | Camera de pozolare | 10.4           |
| 8                  | Sas                | 3.3            |
| 9                  | Camera tehnica     | 6.4            |
| 10                 | Grup sanitar       | 2.2            |
| SUPRAFATA UTILA =  |                    | 112.4 mp       |
| 11                 | Casa scari         | 4.8            |
| 12                 | Casa scari         | 5.1            |
| SUPRAFATA TOTALA = |                    | 122.3 mp       |

Executant  
Ing. Simionescu Inocentiu-Marian  
Certificat de autorizare Categoria B 2022  
Seria RO-GR-F Nr. 0037 Inocentiu-  
Tel. 0721 822 135  
Marian  
Simionescu 133274292

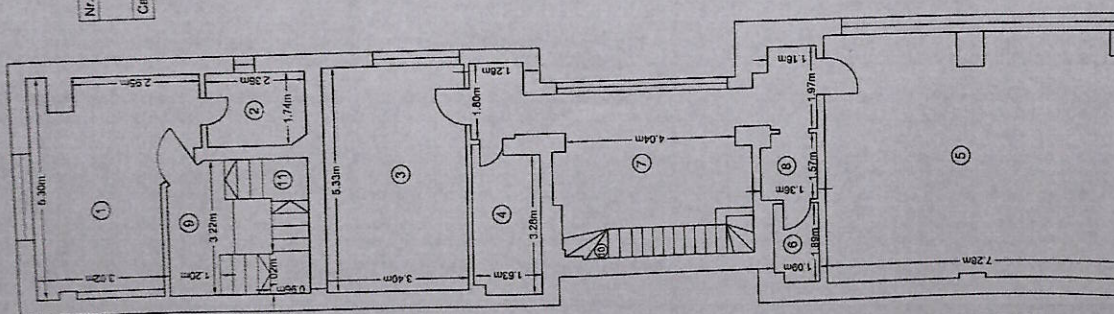
Data  
2022

Receptional  
Data



# RELEVEU ETAJ I Scara 1:100

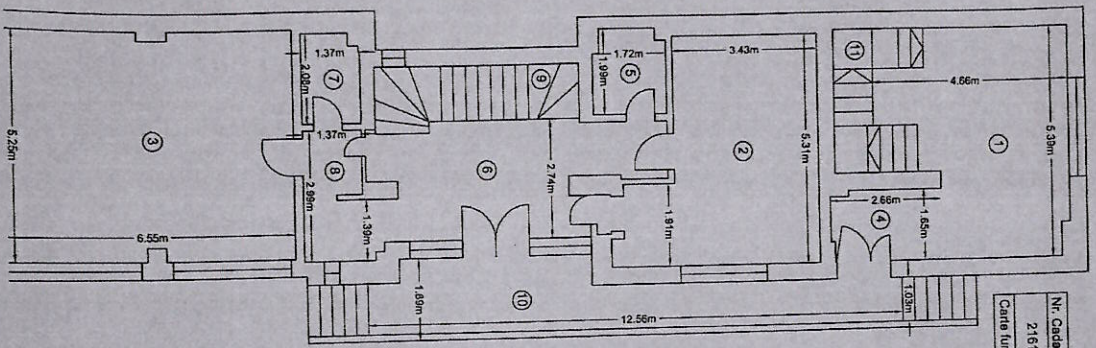
|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Nr. Cadastrel      | Suprafata |
| 216132-G1          |           |
| Carte funciara nr. | 216132    |



| Nr. crt.                                | Denumire Incapere | Suprafata [mp] |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------|
| 1                                       | Dormitor          | 17.2           |
| 2                                       | Bale              | 4.1            |
| 3                                       | Camera            | 18.1           |
| 4                                       | Bale              | 5.5            |
| 5                                       | Camera            | 41.8           |
| 6                                       | Bale              | 2.0            |
| 7                                       | Hol               | 19.8           |
| 8                                       | Sas               | 2.0            |
| 9                                       | Hol               | 5.5            |
| SUPRAFATA UTILA =                       |                   | 116.0 mp       |
| 10                                      | Casa scarii       | 3.8            |
| 11                                      | Casa scarii       | 5.1            |
| SUPRAFATA TOTALA =                      |                   | 124.9 mp       |
| Executant                               |                   |                |
| Ing. Simionescu Inocentiu-Marian        |                   |                |
| Notar                                   |                   |                |
| Ing. Simionescu Inocentiu-Marian        |                   |                |
| Certificat de autorizare Categoria B    |                   |                |
| Seria RO-GR-F Nr. 0037 Inocentiu-Marian |                   |                |
| Tel. 0721 822 135                       |                   |                |
| Simionescu 12237-0200                   |                   |                |
| Data 2023.03.04                         |                   |                |
| Receptionat                             |                   |                |
| Data                                    |                   |                |

# RELEVÉU PARTER Scara 1:100

| Nr. Cadastral      | Suprafata |
|--------------------|-----------|
| 216132-C1          |           |
| Carte funciara nr. | 216132    |

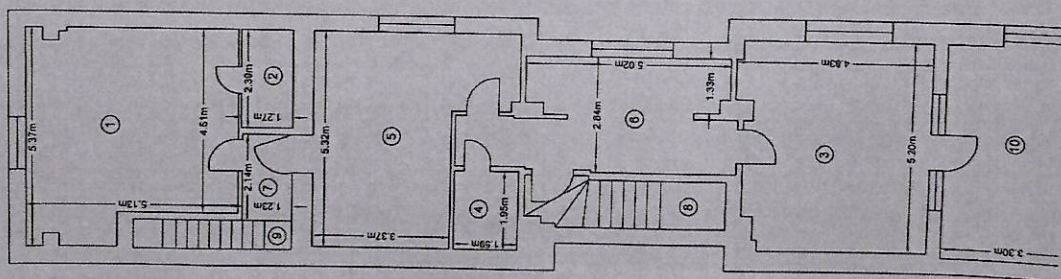


| Nr. crt.                                    | Denumire     | Suprafata [mp] |
|---------------------------------------------|--------------|----------------|
| 1                                           | Living       | 19.3           |
| 2                                           | Camera       | 21.3           |
| 3                                           | Camera       | 34.1           |
| 4                                           | Hol          | 4.3            |
| 5                                           | Bale         | 3.3            |
| 6                                           | Hol          | 17.4           |
| 7                                           | Bale         | 2.8            |
| 8                                           | Sas          | 2.1            |
| SUPRAFATA UTILA = 104.6 mp                  |              |                |
| 9                                           | Casa scarii  | 6.8            |
| 10                                          | Terasa acces | 19.7           |
| 11                                          | Casa scarii  | 5.4            |
| SUPRAFATA TOTALA = 136.5 mp                 |              |                |
| Executant: Ing. Simionescu Inocentiu-Marian |              |                |
| Data: Noiembrie 2022                        |              |                |
| Certificat de autorizare Categoria B        |              |                |
| Seria RO-GR-F Nr. 0037                      |              |                |
| Tel. 0721 822 135                           |              |                |
| Marian Simionescu 13347 46287               |              |                |
| Receptional                                 |              |                |
| Data                                        |              |                |



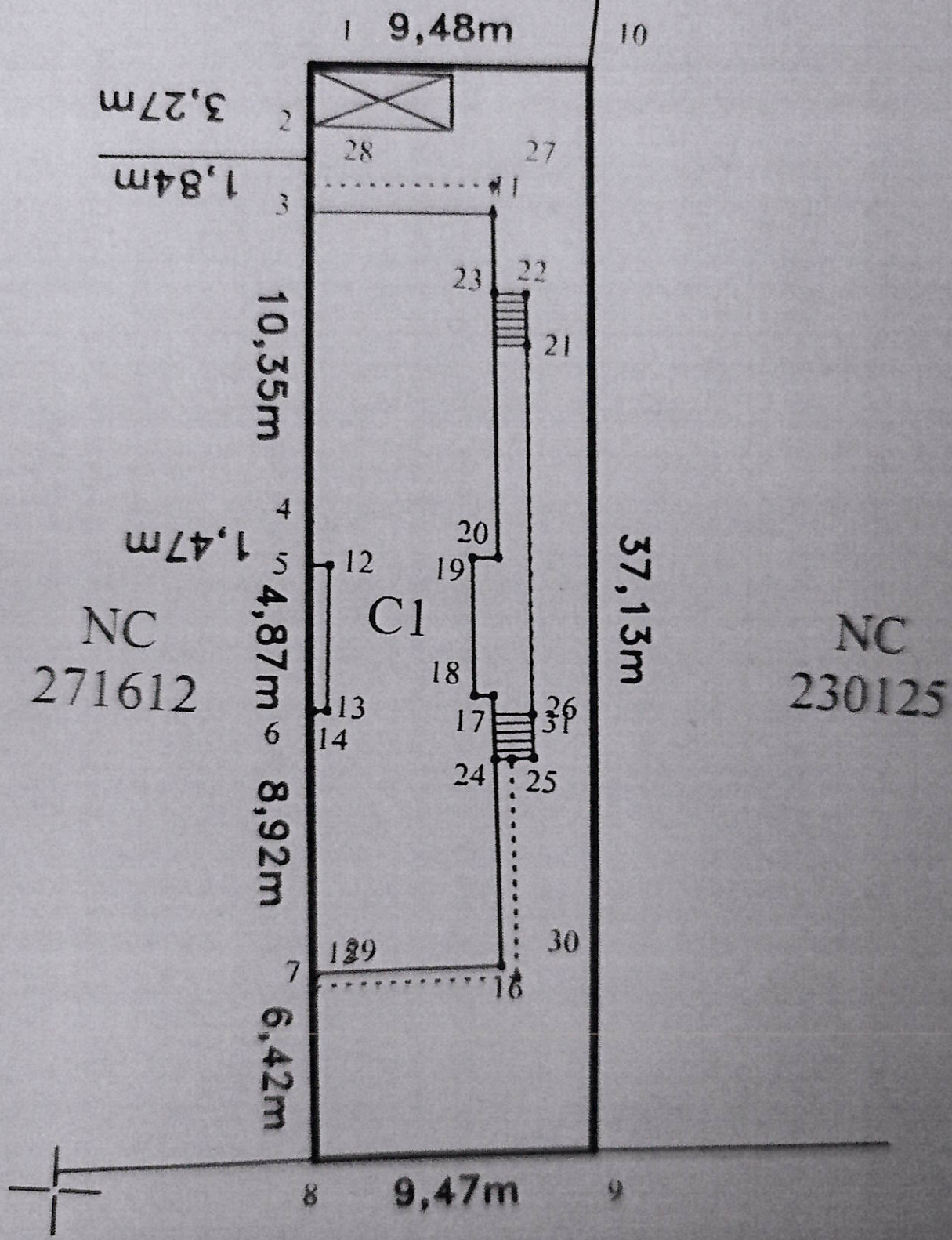
# RELEVEU MANSARDA Scara 1:100

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Nr. Cadastral      | Suprafata |
| 216132-C1          |           |
| Cant. funciara nr. | 216132    |



| Nr. crt.                             | Denumire incaperi | Suprafata [mp] |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| 1                                    | Dormitor          | 24.7           |
| 2                                    | Baie              | 3.0            |
| 3                                    | Camera            | 23.8           |
| 4                                    | Baie              | 3.1            |
| 5                                    | Camera            | 21.1           |
| 6                                    | Hol               | 16.1           |
| 7                                    | Hol               | 2.6            |
| SUPRAFATA UTILA =                    |                   | 94.4 mp        |
| 8                                    | Casa scari        | 5.9            |
| 9                                    | Casa scari        | 2.7            |
| 10                                   | Terasa            | 17.7           |
| SUPRAFATA TOTALA =                   |                   | 120.7 mp       |
| Executant                            |                   |                |
| Ing. Simionescu Inocentiu-Marian     |                   |                |
| Certificat de autorizare Categoria B |                   |                |
| Seria RO-GR-F Nr. 0037               |                   |                |
| Tel 0721 822 135                     |                   |                |
| Marian Simionescu                    |                   |                |
| Data: 2023.04.06                     |                   |                |
| 11.11.14-0102                        |                   |                |
| Receptionat                          |                   | Data           |





Strada Mușetești



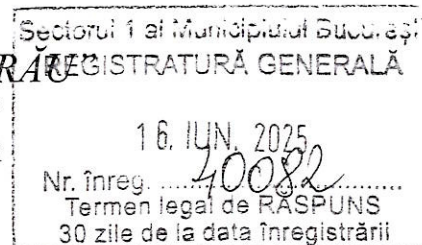


**Școala Gimnazială "HERĂSTRĂU"**

Str. Borșa, nr.27, sector 1, București

[www.scoala12bucuresti.ro](http://www.scoala12bucuresti.ro)

tel./fax : 021.232.66.13



**Nr. 1582/13.06.2025**

**Către**

**PRIMĂRIA SECTORULUI 1, BUCUREȘTI**

**În atenția**

**DOMNULUI PRIMAR GEORGE CRISTIAN TUȚĂ**

Prin prezenta vă facem cunoscută următoarea situație a Școlii Gimnaziale "HERĂSTRĂU":

Pentru anul școlar 2025-2026, prin depășirea planului de școlarizare la clasa pregătitoare cu un număr de două clase ( 6 clase propuse în proiect și realizate 8 clase) spațiile de învățământ pentru ciclul primar sunt insuficiente. Vom funcționa cu un număr de 64 de clase, 39 la învățământ primar și 25 de clase la învățământ gimnazial într-un număr de 37 de săli de clasă, în două schimburi. Numărul mare de clase ale ciclului primar arată că ne mai trebuiesc 2 săli de clasă pentru ca elevii de vârstă mică să învețe în primul schimb, cel de dimineață.

În ședința Consiliului de Administrație din data de 10.06.2025 s-a discutat această problemă și s-a aprobat, în unanimitate, ca două clase pregătitoare să meargă într-un spațiu închiriat.

Cu sprijinul părinților am identificat în incinta After school-ului „Educație pozitivă” din str. Mușetești două săli de clase care ne pot fi puse la dispoziție.

Pentru o bună desfășurare a procesului de învățământ în anul școlar 2025-2026 în aceste clase avem nevoie de mobilier adecvat pentru 44 de elevi ai clasei pregătitoare, 2 table SMART și 2 table magnetice.

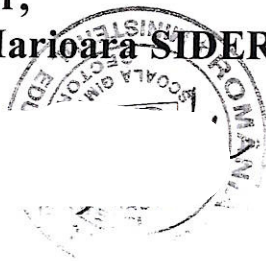
*Domnului Primar al Sectorului 1, George Cristian TUȚĂ*

Ținând cont de cele prezentate, vă rugăm să ne sprijiniți cu derularea procedurii de închiriere de către Primăria sectorului 1 și achiziționarea dotărilor pentru aceste 2 săli de clasă.

Atașăm prezentei oferta prezentată de direcțiunea After school-ului „Educație Pozitivă”.

Cu convingerea că veți înțelege situația școlii noastre și ne veți ajuta în rezolvarea ei, vă mulțumim anticipat.

Director,  
Prof. Marioara SIDERIAȘ



*Domnului Primar al Sectorului 1, George Cristian TUȚĂ*



utlook

**Re: Solicitare închiriere spațiu pentru Școala Gimnazială HERĂSTRĂU**

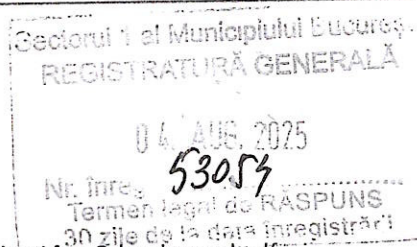
From scoli <scoli@primarias1.ro>

Date Mon 8/4/2025 11:21 AM

To Registratura <registratura@primarias1.ro>

3 attachments (10 MB)

ACT ADITIONAL NR. 1- contract chirie.pdf; Contract chirie.pdf; Educatie Pozitiva-After School-acord.pdf;



De la: Educatie Pozitiva <educatie.pozitiva2021@gmail.com>

Trimis: luni, 4 august 2025 10:54

Către: scoli <scoli@primarias1.ro>

Subiect: Re: Solicitare închiriere spațiu pentru Școala Gimnazială HERĂSTRĂU

Bună ziua,

Vă mulțumim pentru transmiterea solicitării din partea Comisiei mixte de negociere.

Vă informăm că toate documentele necesare în vederea analizării cererii au fost atașate prezentului mesaj.

Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice informații suplimentare.

Cu stima,

Tudor Alina Georgiana

În joi, 31 iul. 2025 la 14:10, scoli <scoli@primarias1.ro> a scris:

Bună ziua,

Vă transmit atașat, din partea Comisiei mixte de negociere în vederea identificării/închirierii imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/coleții) și negocierea prețului chiriei, o solicitare pentru închirierea a 2 săli de clasă și a 4 grupuri sanitare în cadrul imobilului situat în str. Mușetești nr. 39A.

Cu stimă,

Steluța Niculae

## ACT ADIȚIONAL NR. 1

la Contractul de închiriere nr. 1 din data de 05.09.2024

Încheiat astăzi, 01.08.2025, între:

1. GALATI ELENA, cu dor  
identificat cu CI seria RK nr. \_\_\_\_\_  
și

2. SC. EDUCATIE POZITIVA, cu sediul social în București, str. mănăstirea Catedrei nr.10,  
et.2, nr.10, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40 /10258 / 2017, CUI  
37830534, legal reprezentată de dna. TUDOR ALINA GEORGIANA, în calitate de Chiriaș,  
având în vedere Contractul de închiriere nr. 1 din data de 05.09.2024, părțile convin de comun  
acord următoarele:

### Articolul 1 – Obiectul actului adițional

Prin prezentul act adițional, părțile convin modificarea prevederilor din **Subpunctul III – Cesionarea și subînchirierea** al contractului de închiriere, după cum urmează:

Proprietarul își exprimă acordul expres ca imobilul închiriat, situat în mun. București, str. *Musetestii nr.39A, sector 1*, să poată fi subînchiriat parțial, de către Chiriaș către terți, în condițiile respectării tuturor obligațiilor contractuale și legale în vigoare.

### Articolul 2 – Celelalte clauze

Toate celelalte prevederi ale Contractului de închiriere rămân neschimbate și își păstrează valabilitatea.

Prezentul act adițional a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

#### Proprietar

Nume: \_\_\_\_\_

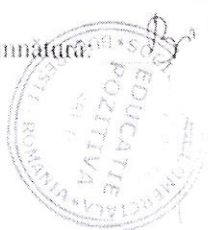
Semnătură: \_\_\_\_\_

#### Chiriaș

SC EDUCATIE POZITIVA S.

Reprezentant legal: TUDOR ALINA GEORGIANA

Semnătură: \_\_\_\_\_





## CONTRACT DE INCHIRIERE nr 1 / 05.09.2024

Încheiat azi, data de **05.09.2024** între:

**GALATI ELENA** persoana fizica romana, cu domiciliul in mun.

Cont bancar (Lei) RO78INGB0000999900107177  
deschis la ING BANK. SUCURSALA AVIATIEI, in calitate de Proprietar, (in continuare  
«**Proprietarul**»).

SC. EDUCATIE POZITIVA SRL persoana juridica romana, cont bancar (lei)  
RO22BACX0000001492504001 deschis la UNICREDIT Bank,  
RO76BTRLRONCRT0442601 deschis la Banca Transilvania cu sediul social in Bucuresti,  
str. Intrarea Catedrei nr 10 et 2 nr.10 sector1 Bucuresti inregistrata la Registrul Comertului sub  
nr. J40/10258/2017 având CUI 37830534 reprezentata prin – Dna Tudor Alina Georgiana,  
legitimata cu calitatea de Chirias (in continuare «**Chiriașul** »),

**Proprietarul si Chiriașul** vor fi numiti in continuare **Parte**, a prezentului Contract de  
inchiriere,

GALATI ELENA este proprietarul imobilului situat in Bucuresti, str. Mușetesti 39A  
Sector 1 compus din construcție (DS+P+2E+M), alcătuit din 8 camere + dependințe, deținută  
de Proprietar in baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.676 din 27 aprilie  
2007 denumita in continuare ap 1.

Prin urmare, Părțile au convenit asupra încheierii prezentului Contract de închiriere, după  
cum urmează:

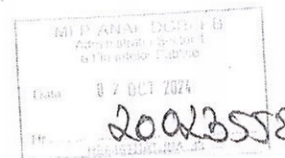
### 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

#### 1. Dispoziții Generale

- 1.1. **Chiriașul** ia cu chirie imobilul situat in mun. Bucuresti, str. Mușetesti nr. 39A Sector  
1 (Denumit in continuare "Spațiul Închiriat") in scopul desfășurării de activității  
specifice unei instituții de Invatamant Prescolar (cod CAEN 8510)
- 1.2. Proprietarul este de acord ca Chiriașul să își înregistreze punct de lucru la adresa  
Spațiului Închiriat.

#### 2. Caracteristicile Spațiului Închiriat

- 2.1. Prin încheierea prezentului Contract, **Chiriașul** declara ca **Spațiul Închiriat**  
corespunde necesităților sale, si își asuma întreaga răspundere cu privire la obținerea  
tuturor autorizațiilor legale necesare desfășurării activității.



2.2. Proprietarul nu își asumă nici o răspundere și nu oferă nici o garanție Chiriasului cu privire la posibilitatea acestuia de a obține autorizațiile necesare menționate la pct. 2.1. sau cu privire la orice alte calități sau funcționalități ale Spațiului închiriat din perspectiva autorizării sau a activității pe care acesta intenționează să o desfășoare, însă, dacă sunt necesare și solicitate de către institutul acorduri din partea sa, se obliga sa den chiriasului orice acord necesar in vederea obtinerii autorizatiei de functionare sau sa ii puna la dispozitie documente ce sunt in posesia sa sau pe care doar proprietarul le poate obtine, precum si sa intreprinda orice demers care poate fi exercitat doar de proprietar, in vederea obtinerii unor documente/informatii necesare obtinerii autorizatiei de functionare.

### 3. Declarațiile Chiriasului

Chiriasul declara, garantează și se angajează ca:

- a) Este constituit și funcționează potrivit legislației în vigoare urmând ea în Spațiul închiriat sa fie înregistrat un punct de lucru.

### 4. Declarațiile Proprietarului

Proprietarul declara si garantează ca:

- a) Este proprietarul Spațiului închiriat și are dreptul să încheie prezentul Contract și să transmită toate drepturile prevăzute în acesta.

### 5. Predarea Spațiului închiriat

5.1. **Spațiul închiriat** va fi predat **Chiriasului**, pe baza unui Proces – Verbal de Predare – Primire, în care se vor specifica indexurile la apă,gaze și energie electrica precum și obiectele de inventar predate/existente în imobil și starea lor. Fotodată chiriasul admite ca spațiul îndeplinește condițiile de functionare și implicit de închiriere,este igienizat,zugrăvit și corespunde cerințelor Chiriasului iar Proprietarul si-a îndeplinit obligațiile prevăzute în prezentul contract.

5.2. Proiectul de amenajare interioară aferent Spațiului închiriat va fi elaborat de către **Chirias** și va fi prezentat spre discuție **Proprietarului**, cu menținea că **Chiriasul** nu poate muta pereții interioari și nici scurgerile aferente instalațiilor de apă. Chiriasul nu poate aduce nici o modificare structurală sau de finisare a exteriorului Proprietății (fațadă etc.), fără acordul **Proprietarului**, cu respectarea prevederilor legale în materie, și cu obtinerea autorizatiilor necesare.

5.3. Lucrarile de amenajare a Spaului Inchiriat vor fi realizate de catre **Chirias** pe cheltuiela acestuia. Lucrarile de amenajare vor include orice eventuale lucrari necesare pentru obtinerea autorizatiilor legale in raport de activitatea **Chiriasului**.

### 6. Perioada de închiriere, durata contractului

6.1. Acest Contract este încheiat pentru o perioada determinata de 3 ani (in continuare "**Perioada Inchirierii**"), care va incepe la data de 1 SEPTEMBRIE 2024, pana la data de 30 AUGUST 2027, cu posibilitate de prelungire cu încă 3 ani. Renegocierea contractului se va face cu acordul scris al părților print-un act adițional / alt contract de închiriere, ce se vor încheia cu cel puțin 3 luni înainte de data ajungerii la termen, neacceptându-se tacita reînnoțire

6.2. La sfârșitul Perioadei de închiriere sau odată cu încetarea/desființarea Contractului din orice motiv, Chiriasul este obligat sa predea Spațiul Inchiriat Proprietarului .



6.3. Dacă proprietarul va dori să vândă imobilul care face obiectul închirierii, o va putea face, dar numai după ce va anunța chiriașul printr-o scrisoare de intenție, cu un termen de preaviz de 90 de zile, fata de data notificata pentru inctetare.

6.4. **Spațiul Închiriat** va fi înapoia **Proprietarului** pe baza de proces-verbal, în termen de 10 (zece) zile de la data încheierii/desființării Contractului, în aceeași stare în care l-a preluat, curat, igienizat, în stare de funcționare.

6.5. Toate lucrările de amenajare a Spațiului Închiriat, efectuate pe costul și cheltuiela Chiriașului pe Perioada de închiriere rămân pe deplin câștigate spațiului, Proprietarul neavând nici o obligație de despăgubire a Chiriașului pentru aceste cheltuieli.

## 7. Chiria, Costului Utilităților și Garanția

7.1. **Chiriașul** va plăti **Proprietarului** pentru închirierea **Spațiului Închiriat**, o chirie lunară de 3.200€ (în lei la cursul BNR) ("Chiria"). Plata chiriei se va face în Lei, la cursul valutar de schimb al Băncii Naționale a României din ziua plății. În cazul în care dispozițiile legale vor permite efectuarea plății direct în moneda europeană Proprietarul poate solicita plata în Euro. În cazul desființării monedei unice europene "Euro" Proprietarul va fi în drept să indice moneda în care solicită plata Chiriei, pe baza cursului de schimb dintre respectiva valută și Euro de la data la care Proprietarul comunica schimbarea monedei.

7.2. Părțile stabilesc că după primul an de contract vor renegocia chiria pentru Spațiul Închiriat. În cazul în care Părțile nu vor ajunge la un acord, prezentul contract încetează de drept, fără punere în întârziere, fără intervenția vreunei instanțe ori îndeplinirea altei formalități, cu respectarea unui termen de 3 luni care să permită Chiriașului relocarea, perioada în care se va achita chiria la valoarea inițială stabilită.

7.3. **Chiria** se va plăti în contul bancar nr RO78INGB0000999900107177, **deschis la ING BANK, pentru sumele plătite în Lei**. Proprietarul poate oricând notifica un alt cont bancar pentru plata Chiriei.

7.4. Plata chiriei se face între data de 01-08 ale fiecărei luni pentru luna curentă. Depășirea acestui termen, incumbă o penalizare de 0,1 % pe zi, aplicabilă din a 12 zi lucrătoare, calculate după data de 08 ale lunii.

7.5. **Chiria este în valoare de 3.200 €** (în lei la cursul BNR din ziua plății) și nu se aplică TVA.

7.6. **Chiriașul** va plăti costul utilităților de tipul electricitate, apă/canalizare gaze, încălzire spații comune ("Costul Utilităților") consumate în interiorul Spațiului Închiriat. Chiriașului îi revin în responsabilitate încheierea de contracte de furnizare servicii TV și internet.

Garanția a fost achitată în 5 transe separate în contul bancar RO03BTRL04501201328708XX:

- 17.07.2024: 15.000 RON
- 18.07.2024: 15.000 RON
- 22.07.2024: 15.000 RON
- 23.07.2024: 15.000 RON
- 25.07.2024: 3.488 RON

Acest eșantion de plată de **12.800 euro** (63.488 RON echivalent la cursul Bancii Naționale a României de 4,96 RON) reprezintă chiria pentru luna septembrie 2024 + garanția parțială (3200 euro) a contractului și chirie pentru lunile iulie 2025 și august 2025.

Restul garanției (1800 euro) va fi plătită până în data de 15 octombrie.

Chiriașul va achita la încheierea contractului restanțele de plată pentru facturile de gaze, apă și electricitate, astfel încât să fie reglate corespunzător la încheierea contractului.

7.7. Garanția în valoare de 5000 euro (în lei cursul BNR) se va restitui chiriașului la încheierea contractului, dacă nu sunt daune aduse imobilului și după ce vor fi achitate la zi toate facturile curente.

## II. OBLIGAȚIILE PARTILOR

### 8. Obligațiile Chiriașului

8.1. Chiriașul își va desfășura activitatea în **Spațiul Închiriat** cu grija și diligența unui bun proprietar. Chiriașul va fi răspunzător fața de **Proprietar** pentru pagubele cauzate de folosința necorespunzătoare a Spațiului Închiriat și a instalațiilor/echipamentelor din dotarea acestora. Același prevederi se vor aplica și în cazul pagubelor cauzate de angajații săi, precum și de către oricare persoane ce vizitează Spațiul Închiriat cu aprobarea acestuia.

8.2. Chiriașul se obligă ca pe întreaga **Perioada de Închiriere**, să plătească Chiria la termenul prevăzut în **Contract** și să achite plata tuturor utilitatilor la termenul scadent, chiar dacă acestea sunt emise pe numele proprietarului.

8.3. Chiriașul este obligat să nu aducă și să nu permită nicio modificare exterioră a **Spațiului Închiriat**, fără a fi obținut în prealabil acordul al **Proprietarului**. În efectuarea oricăror astfel de modificări, Chiriașul va respecta toate legile, normativele și reglementările aplicabile și va fi răspunzător pentru toate costurile aferente.

8.4. Chiriașul va fi responsabil, pe cheltuiela sa, pentru reparațiile locale și întreținerea **Spațiului Închiriat**, rezultate din utilizarea de către Chiriaș a spațiului, cu excepția daunelor cauzate de orice act neglijent sau intenționat din partea **Proprietarului**.

8.5. Chiriașul este obligat să asigure curățenia și igienizarea **Spațiului Închiriat**, pe toată durata contractului.

8.6. Chiriașul este obligat să suporte în exclusivitate plata oricărei deteriorări a imobilului închiriat și a imobilelor învecinate produse din culpa exclusivă a Chiriașului (inundație, incendiu, explozie)

8.7. Chiriașului îi revine exclusiv paza și protecția **Spațiului Închiriat** și a bunurilor din interiorul acestuia. **Proprietarul** nefiind responsabil în nici un fel pentru nici un fel de incident petrecut în **Spațiul Închiriat**. Chiriașului are obligația să asigure buna organizarea a spațiului și siguranța copiilor (nefiind răspunderea proprietarului).

8.8. Chiriașul datorează chirie până la momentul predării spațiului închiriat prin consensuarea în procesul verbal de predare primire.



## 9. Obligațiile Proprietarului

- 9.1. **Proprietarul** va asigura folosința iniștită și utilă a **Spațiului Închiriat** conform prevederilor legale în vigoare pe toată durata contractului.
- 9.2. **Proprietarul** se obligă să execute pe cheltuielă sa toate reparațiile principale survenite la: fundatie,ziduri ,instalații electrice și sanitare (cele prin rigips)centrala pe gaz,daca acestea nu se datoreaza culpei chiriasului pe parcursul intregii perioade de inchiriere.
- 9.3. **Proprietarul** nu va răspunde de întreruperi în furnizarea utilităților ce nu se afla sub controlul sau.
- 9.4. **Proprietarul** se obliga sa inregistreze prezentul contract la Administratia Financiara si sa remita chiriasului un exemplar inregistrat in termen de 15 zile de la semnarea acestuia.
- 9.5. **Proprietarul** se obliga ca la data de 09.10.2024 sa predea locația care face obiectul inchirierii, în bune condiții de funcționare, adică: zugrăvită în interior și exterior, cu instalațiile de apă, electrice, și de căldură, funcționale; Ușile exterioare și interioare funcționale.

## 10. Accesul Proprietarului la Spațiul Închiriat se face cu un telefon în prealabil.

## III. CESIONAREA SI SUBINCHIRIEREA

### 11. Chiriasul nu are dreptul:

- să cesezeze, sa transfere sau sa noveze în vreun alt fel drepturile și/sau obligatiile sale cu privire la prezentul **Contract** sau vreo parte a acestuia către o terță persoană, fara acordul proprietarului
- să predea **Spațiul Închiriat** sau vreo parte a acestora către vreo terță persoană, în nici un fel;
- să subinchirizeze **Spațiul Închiriat** sau vreo parte a acestora și sa nu permită folosința **Spațiului Închiriat** sau a oricărei părți a acestuia, pentru nicio perioadă și în nici un mod de către terți, fara acordul proprietarului

## IV. INCETAREA/REZILIAREA CONTRACTULUI. MODIFICAREA CONTRACTULUI. CAUZE GENERALE

### 12. Dreptul Proprietarului de a solicita rezilierea Contractului

12.1 **Proprietarul** are dreptul de a rezilia **Contractul**, printr-o simpla notificare scrisa adresata **Chiriasului** în acest sens, dacă :

- Chiriasul** nu plătește Chiria și/sau Costul Utilităților (inclusiv TVA aferent) sau orice parte a acestora, pe o perioada de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data scadentei.Neplata chiriei reziliaza de drept prezentul contract ,fara a fi necesara interventia unei instante judecatoresti.
- Chiriasul** încalcă obligatiile prevăzute în art. 11;
- Chiriasul** abandonează **Spațiul Închiriat**;
- Chiriasul** nu își îndeplinește prompt și complet obligatiile conform **Contractului**, altele decât cele prevăzute mai sus, iar **Chiriasul** nu remediază aceasta încălcare a obligatiilor în termen de 30 de zile calendaristice de la data notificării scrise din partea

**Proprietarului** în sensul respectivei remedieri.

- d) **Chiriașul** a pricinuit din neglijența sau culpa deteriorarea spațiului închiriat, a obiectelor din dotare, a spațiilor învecinate, sau a clădirii în care este situat acesta, fără să poată fi reținută vreo cauză de forță majoră.
- e) **Chiriașul** are un comportament dovedit care face imposibilă conviețuirea cu vecinii

**12.2 Proprietarul** are dreptul ca pe baza notificării de reziliere să radiceze Contractul de la administrația financiară.

**12.3** Oricare dintre părți are dreptul să denunte unilateral prezentul contract, cu respectarea unui termen de preaviz de 3 luni.

**12.4** Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți. Prevederile acestui contract nu înlocuiesc răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

**12.5** Denunțarea unilaterală produce efecte numai dacă a fost notificată în scris celeilalte părți cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu minimum 3 luni înainte de data la care aceasta urmează să se producă efectele

**12.6** Contractul încetează la expirarea duratei, dacă părțile nu convin de comun acord prelungirea acestuia.

### **13. Exonerarea de răspundere a Proprietarului**

**13.1 Proprietarul** nu va avea nici o răspundere sau obligație cu privire la vreo vătămare de persoană, pierdere și/sau prejudiciu pricinuit proprietății (sau vecinătăților) de orice natură ar fi acestea, cauzate **Chiriașului** și/sau clienților, vizitatorilor sau vreunei persoane situate în Spațiul închiriat și/sau în oricare alt spațiu deținut de **Chiriaș**, produse de către terți, (alții decât subcontractanții ai **Proprietarului**).

**13.2 Proprietarul** nu va avea nici o răspundere sau obligație cu privire la nicio pierdere și/sau prejudiciu cauzate **Chiriașului** și/sau clienților, vizitatorilor sau vreunei persoane situate în **Spațiul închiriat** și de defectarea sau întreruperea temporară a apei, gazelor, energiei electrice, sistemului de telecomunicații sau al altor servicii dacă astfel de defecțiuni nu se datorează culpei exclusive a **Proprietarului**

### **13.3 Notificări.**

Orice notificare, înștiințare sau document trimis în legătură cu acest Contract va fi expediată de către părți prin e-mail. Comunicările uzuale, periodice între părți se vor face prin e-mail. Toate informațiile transmise pe email se vor considera comunicate celeilalte părți în prima zi lucrătoare față de data transmiterii, indiferent dacă partea confirmă sau nu primirea emailului.

#### **• Pentru Proprietar:**

Adresa: Str.

Nr. Telefon

E-Mail: Iy.a.

Persoana de contact Elena Galati



- Pentru Chirias  
Adresa: Str. Intrarea  
Adresa punct de lucru  
Nr. Telefon:  
E-Mail: contabilitate.educatiepozitiva@gmail.com  
Persoana de contact:

#### V. FORTA MAJORA/ LITIGII /

Nici una din părțile prezentului Contract nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în condițiile prevăzute a oricărei din obligațiile care îi revin prin prezentul contract, dacă neexecutarea obligațiilor a fost cauzată de un eveniment de forță majoră, imprevizibil la data încheierii acestui contract și ale cărei consecințe sunt de neînlăturat: cutremur și alte calamități naturale, pandemii, restricții legale și orice alte evenimente necontrolabile.

Astfel, părțile vor decide prin act adițional, după consultarea reciprocă, dacă vor suspenda sau anula anumite obligații din contract ca urmare a cazului de forță majoră intervenit, sau dacă vor încheia contractul

Prezentul contract se supune, în ceea ce privește executarea și interpretarea, legislației române în vigoare.

În eventualitatea oricărei dispute în legătura cu prezentul **Contract**, Părțile convin cu acestea să fie soluționate pe cale amiabilă.

Litigiile nesoluționate amiabil se vor soluționa de către instanțele de judecată competente.

Părțile consimt ca prezentul contract de închiriere să aibă valoare de înscris cu titlu executoriu, în limita prevederilor Codului Civil, doar dacă este înregistrat la ANAF și doar pentru sumele datorate cu titlu de chirie.

Prezentul Contract a fost încheiat la București, astăzi, 05.09.2024 în limba română, în 3 (trei) exemplare originale, toate cu aceeași valoare juridică, câte două pentru fiecare parte.

PROPRIETAR:  
REPREZENTAT PRIN  
ELENA GALATI

CHIRIAS  
SC. EDUCATIE POZITIVA  
REPREZENTAT PRIN  
TUDOR ALINA GEORGIANA

---

**Redir.: Solicitare închiriere spațiu pentru Școala Gimnazială HERĂSTRĂU**

---

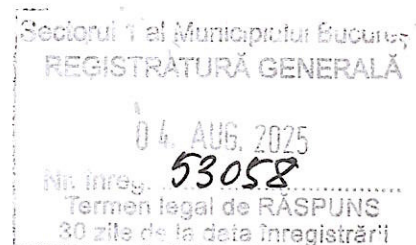
**From** scoli <scoli@primarias1.ro>

**Date** Mon 8/4/2025 11:08 AM

**To** Registratura <registratura@primarias1.ro>

 1 attachment (111 KB)

Extras carte funciara.pdf;



---

**De la:** Educatie Pozitiva <educatie.pozitiva2021@gmail.com>

**Trimis:** luni, 4 august 2025 10:57

**Către:** scoli <scoli@primarias1.ro>

**Subiect:** Re: Solicitare închiriere spațiu pentru Școala Gimnazială HERĂSTRĂU

Atasat si extrasul de carte funciara.

În lun., 4 aug. 2025 la 10:54, Educatie Pozitiva <educatie.pozitiva2021@gmail.com> a scris:

Bună ziua,

Vă mulțumim pentru transmiterea solicitării din partea Comisiei mixte de negociere.

Vă informăm că toate documentele necesare în vederea analizării cererii au fost atașate prezentului mesaj.

Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice informații suplimentare.

Cu stima,

Tudor Alina Georgiana

În joi, 31 iul. 2025 la 14:10, scoli <scoli@primarias1.ro> a scris:

Bună ziua,

Vă transmit atașat, din partea Comisiei mixte de negociere în vederea identificării/închirierii imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei, o solicitare pentru închirierea a 2 săli de clasă și a 4 grupuri sanitare în cadrul imobilului situat în str. Mușetești nr. 39A.

Cu stimă,

Steluța Niculae



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 216132 București Sectorul 1

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 18900 |
| Ziua       | 17    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare

100186333717



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:56473  
Nr. cadastral vechi:20757

**Adresa:** Loc. București Sectorul 1, Str. MUȘETESTI, Nr. 39A, Jud. București

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                       |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 216132                       | 352             | Teren împrejmuit cu gard de beton pe laturile 10-1-2-3, 7-8-9, gard de lemn pelatura 6-7 și de calcan pe laturile 7-6-5-4-3; |

**Construcții**

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                                             | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                                                 |
|------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 216132-C1                    | Loc. București Sectorul 1, Str. MUȘETESTI, Nr. 39A, Jud. București | Nr. niveluri:5; S. construita la sol:152 mp; S. construita desfasurata:724 mp; Construcție Ds+P+2E+M; An construcție 2009; Scd = 724 mp (555mp supratelan + 169 mp demisol). Nu are lift. Detine Certificat de Performanta Energetica; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>808366 / 03/05/2007</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                   |           |
| Vanzare - Cumparare nr. 671, din 27/04/2007 emis de BNP POP ANDREIA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1<br>1) GALATI ELENA, necasatorita                                                                                      | A1, A1.1  |
| <b>29612 / 14/03/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                   |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 14 la regulament - Declaratie, din 06/03/2023 emis de Simionescu Inocentiu Marian; Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii lucrarilor de construire nr. E/42/944, din 26/01/2023 emis de Primaria Sectorului 1, Bucuresti; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de performanta energetica nr. 922, din 12/07/2017 emis de Dobre Cristina; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 252674, din 14/02/2023 emis de DGITL Sector 1, Bucuresti; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 161/15/M/46645, din 28/02/2008 emis de Primaria Sectorului 1, Bucuresti; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 15 la regulament - Memoriu, din 06/03/2023 emis de Simionescu Inocentiu Marian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 13 la regulament - Cerere de receptie si inscriere, din 06/03/2023 emis de Simionescu Inocentiu Marian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie cadastrala, din 06/03/2023 emis de Simionescu Inocentiu Marian; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 01, din 30/01/2009 emis de Primaria Sectorului 1, Bucuresti; Act Administrativ nr. Adresa nr. 1254/9112, din 18/12/2008 emis de Primaria Sectorului 1, Bucuresti; |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) GALATI ELENA                                                                                                   | A1.1      |
| B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale avand ca obiect repositionarea imobilului de sub A1                                                                                              | A1        |
| <b>44200 / 20/04/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                   |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 15 la regulament - Memoriu, din 20/04/2023 emis de Simionescu Inocentiu Marian; Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare nr. 671, din 27/04/2007 emis de Pop Andreia, notar public; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 16 la regulament - PAD, din 20/04/2023 emis de Simionescu Inocentiu Marian;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Potrivit art. 913 Cod Civil se indreapta eroarea materiala mixt din cuprinsul dosarului nr. 29612/2023, in sensul ca se corecteaza Anexa 16 -PAD, cu suprafata corecta din acte, respectiv 354 mp | A1, A1.1  |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

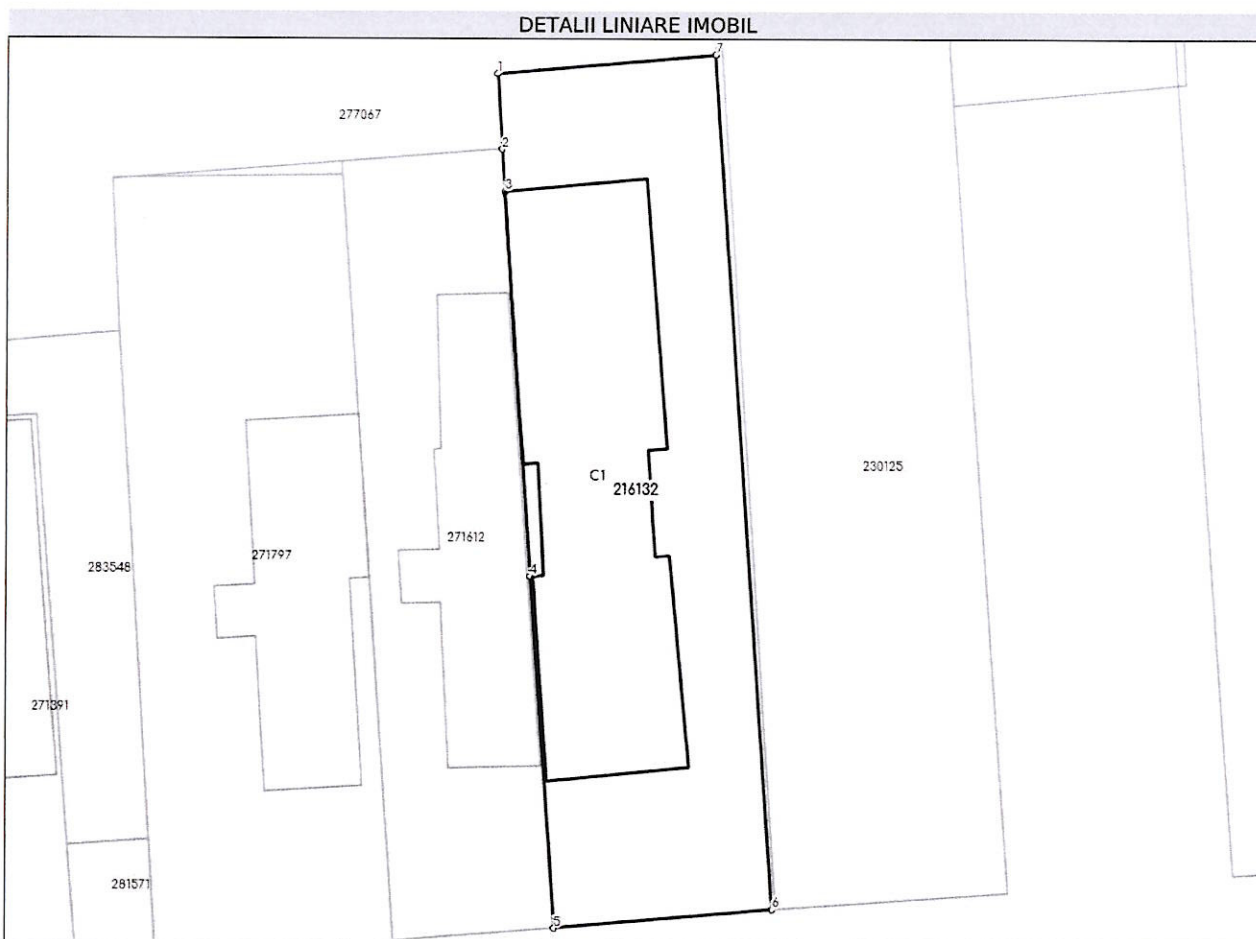


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                                       |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 216132       | 352             | Teren împrejmuit cu gard de beton pe laturile 10-1-2-3, 7-8-9, gard de lemn pelatura 6-7 si de calcan pe laturile 7-6-5-4-3; |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 352            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr     | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                                 |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 216132-C1 | construcții de locuințe | 152          | Cu acte           | S. construita la sol:152 mp; S. construita desfasurata:724 mp; Constructie Ds+P+2E+M; An constructie 2009; Scd = 724 mp (555mp suprateran + 169 mp demisol). Nu are lift. Detine Certificat de Performanta Energetica; |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 3.272                   |
| 2             | 3             | 1.839                   |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 3                | 4                | 16.69                       |
| 4                | 5                | 15.338                      |
| 5                | 6                | 9.47                        |
| 6                | 7                | 37.132                      |
| 7                | 1                | 9.483                       |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

17/02/2025, 16:08





Nr. M/472/15.08.2025

K2- 190

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău

#### **1.Descrierea situației actuale:**

Motivele de fapt care reclamă adoptarea reglementării propuse sunt legate de **insuficiența spațiilor educaționale** în cadrul Școlii Gimnaziale Herăstrău, ca urmare a **creșterii constante a numărului de elevi înscriși**, în special la nivelul ciclului primar. Spațiile existente în locația principală a unității de învățământ nu mai sunt suficiente pentru a asigura desfășurarea procesului educațional în condiții optime, conform cerințelor legale și standardelor de calitate.

Prin adresa nr. 1582/16.06.2025 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 40082/16.06.2025 a solicitată suplimentarea sălilor de clasa pentru elevii din ciclul primar al unității de învățământ.

Adresele nr. 53057/04.08.2025, nr.53054/04.08.2025 și 53058/04.08.2025 cuprind declarația proprietarului imobilului din str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, București și exprimarea disponibilității închirierii spațiilor din imobilul menționat și acte de proprietate inclusiv extras de carte funciară.

Având în vedere cele prezentate, supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău .

Proprietarii terenului/imobilului vor face o ofertă financiară rezultată în urma unui Raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrative – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele, deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrative –teritoriale fără personalitate juridică și lipsite de patrimoniu imobiliar.

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local, și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în calitatea sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.

Având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și totodată adresa Instituției Prefectului Municipiului București nr.M.S./20155/P/11.10.2021 în care se face mențiunea că, în îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin, Primarul Sectorului 1 pune în executare hotărârile autorității deliberative, inclusiv semnarea contractului care face obiectul negocierii, motiv pentru care nu este necesară existența articolului ”





Se împuternicește Primarul Sectorului 1 al Municipiului București să semneze Contractul de închiriere”.

Potrivit Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Paragraful 4 -Exceptări specifice pentru contractele de servicii –”**Art. 29. - (1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;**”, motiv pentru care se vor derula proceduri privind închirierea/achiziția de pe piața liberă, potrivit, solicitărilor unităților de învățământ cu privire la necesitatea spațiului și de informările unitățile de învățământ privind deficitul de spațiu.

Ulterior adoptării de către Consiliul Local al Sectorului 1 a rapoartelor finale de negociere se vor iniția procedurile privind închirierea, iar în cazul achiziției, urmează a se solicita Consiliului General al Municipiului București acordul privind achiziționare în nunele și pe seama municipiului București.

## **2.Documentare juridică:**

Temeiul juridic aplicabil în speță:

Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările ulterioare;

art. 29, alin (1) lit. a) al Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea educației naționale nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare,

art. 858-865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul Ministrului Educației nr. 5726/2024 privind aprobarea Regulamentului-Cadru de organizare și funcționare a unităților de învățământ preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 108 lit. a), art. 127 alin. (3), art. 139 alin. (3) și alin. (6) teza a II-a, art. 166 alin. (2) lit. I), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**

**4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens**

**5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**

**6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**

**7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**

**8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**

**9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**





**10. Măsurile concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens**

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „*act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală*”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ** ca fiind **actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice**.

**Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.**

Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emisie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premerg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregătitor, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.





Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetesti nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău , se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

| Nume Prenume                | Funcția           | Semnătura | Întocmit/avizat | Data     |
|-----------------------------|-------------------|-----------|-----------------|----------|
| Năftănăilă Daiana<br>Elena  | Sef serviciu      |           | Avizat          | .08.2025 |
| Moja Beatrice<br>Florentina | Consilier juridic |           | Întocmit        | .08.2025 |



K2-190

Nr. G/3385/14.08.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetești nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 3359/07.08.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. 3360/07.08.2025 întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice – Serviciul Educație, Sănătate, Sport, ținând cont de adresa Școlii Gimnaziale Herăstrău cu nr. 1582/16.06.2025 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 40082/16.06.2025 prin care au solicitat suplimentarea sălilor de clasă pentru elevii din ciclul primar al unității de învățământ și luând în considerare adresele înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 53057/04.08.2025, nr. 53054/04.08.2025 și nr. 53058/04.08.2025 privind declarația proprietarului imobilului din str. Mușetești nr. 39A Sector 1, București prin care își exprimă disponibilitatea închirierii spațiilor din imobilul menționat și acte de proprietate inclusiv extras de carte funciară, de asemenea având în vedere Procesul verbal nr.16/31.07.2025 al Comisiei mixte pentru identificarea/închirierea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ preuniversitar (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei aprobată prin H.C.L. Nr. 124/29.05.2025, impactul financiar asupra bugetului va consta în plata chiriei.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a 2 (două) săli de clasă – o sală în suprafața de 41,8mp etajul 1 și o sală în suprafața de 34,1mp etajul 2 și 4 (patru) grupuri sanitare din imobilul situat în str. Mușetești nr. 39A Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 216132, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Herăstrău.

**Direcția Generală Management și Operațiuni,  
Director General Adjunct,  
ANGELA CIUREA**

| Întocmit:      | Funcția            | Semnătura                                                                           | Data       |
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Olga Bălășescu | Consilier Superior |  | 14.08.2025 |