



UNIUNEA EUROPEANĂ



GUVERNUL ROMÂNIEI



## SECȚIUNEA II

### CAIET DE SARCINI

**Cerințe pentru închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri, dotată cu utilități și spații de parcare, necesare echipei de proiect CRED**

#### I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului - închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri, dotată cu utilități și spații de parcare, necesar pentru asigurarea în condiții corespunzătoare a activității echipei de implementare a proiectului POCU - CRED

#### III. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului va fi de 44 de luni de la data semnării acestuia, de către ultima parte; cu posibilitatea prelungirii la finalul perioadei, în funcție de existența necesității și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

#### IV. SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

##### A. Condiții generale minime obligatorii:

1. Se solicită un spațiu amplasat în raza a max. 2 km **distanța** față de **sediul MEN** pe sens (București, str. G-ral Berthelot, nr. 28-30, sector 1) calculat pe ruta auto (media pe ambele sensuri); Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate, cablat pentru rețea de calculatoare; accesul facil cu mijloace de transport în comun.
2. Suprafața totală a spațiului de închiriat: minim 230 mp, la care se adaugă suprafața căilor de acces. Imobilul să fie recent construit (construcția să fie făcută în ultimii 15 ani) sau consolidată (realizată în ultimii 5 ani).
3. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, dovedită cu ocazia vizionării de către comisia de evaluare;
4. Spațiul va fi compact, dispus pe un singur etaj sau pe mai multe etaje.
5. Sala de conferință/reuniuni (1 sală de reuniune cu capacitate minim 20 persoane) ; spații anexe (1 spațiu cu destinație bucatărie/chicinetă , 1 spațiu cu destinație debară).
6. Termen de închiriere: de la data semnării contractului de către ultima parte pentru o perioadă de 44 de luni,
7. Spații comune holuri, lifturi, grupuri sanitare pentru femei și bărbați la fiecare etaj dotate cu lavoare, min. 2 closete, oglinzi, suporturi hârtie igienică;
8. Sistem centralizat de condiționare aer;
9. Sistem acces securizat;



10. Parcare proprie amenajata minim 4 locuri, situate in parcare cladirii (dimensiunile locului individualizat de parcare sa permita parcare masinilor de teren/microbuzelor) sau in parcare aflata pe terenul care imprejmuieste cladirea, respectiv terenul din jurul cladirii oferite, nu in parcare aferenta altor imobile, locuri ce vor fi oferite autoritatii contractante cu titlu gratuit pe intreaga perioada de derulare a contractului;

12. **Acces la mijloacele de transport in comun ( autobuz, troleibuz, tramvai, metrou) la o distanta maxima de 500 m fata de cladirea ce face obiectul contractului .**

## **B. Compartimentare**

Spațiul pretabil organizării de birouri, compartimentat cu pereți. Se vor asigura minim 6 incaperi cu destinatie birouri care sa poata gazdui minim 20 de persoane permanent. Birourile vor dispune **fiecare** de lumina naturală.

## **C. Dotări tehnice și instalații**

1. Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului). Grupuri sanitare pentru femei și bărbați la fiecare etaj dotate cu lavoare, minim 2 closete, pisoare, oglinzi, suporturi hartie igienica.
2. Sistem de climatizare centralizat tip chiller sau echivalent, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii independentă (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, respectiv în maxim 90 de zile de la semnarea contractului).
3. Cablare structurată voce-date cat6 cu minim o priză dublă pentru fiecare persoană, prizele trebuie astfel pozitionate incat sa nu fie la o distanta mai mare de 50 cm fata de biroul persoanei, fiecare spatiu compartimentat trebuie sa aiba 3 prize duble pentru multifunctional, prizele electrice trebuie sa fie in acelasi loc cu prizele de retea (minim 2 prize electrice pt o priza dubla), minim 5 prize duble/birou management si secretariat, minim 10 prize duble/sală de conferință, cu acces direct fara swich-uri intermediare la rack-ul/urile de concentrare ale cablurilor - patch panel (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, respectiv în maxim 90 de zile de la semnarea contractului).
4. Să dețină instalație anti-efracție și anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului; să fie dotate cu uși pentru ieșiri de urgență, grup electrogen de rezervă, rețea voce-date, ascensoare (dacă este cazul), sisteme de securitate și pază, sisteme de monitorizare și administrare automatizată a clădirii (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, respectiv în maxim 30 de zile de la semnarea contractului).

## **D. Amenajare spațiu**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu până la data dării în folosință, dupa caz (în maxim 30 de zile de la semnarea contractului) spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu:

1. Parchet/mochetă și jaluzele noi sau în stare foarte bună.
2. Corpuri de iluminat montate în toate spațiile.
3. Iluminat natural asigurat prin existenta ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri.
4. Dacă spațiul închiriat se află la un etaj mai mare de 2, asigurarea accesului la lifturi.
5. Să asigure minim 4 locuri de parcare, situate în parcare clădirii (dimensiunile locului individualizat de parcare sa permita parcare masinilor de teren/microbuzelor), locuri ce vor fi oferite Autorității Contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului.
6. Căi de acces în clădire, adaptate persoanelor cu dizabilități.



## V. DAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului (în maxim 30 de zile de la semnarea contractului) să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante. Spațiile vor fi date în funcțiune în maxim 30 de zile de la semnarea contractului, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare – primire (recepție spațiu) în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora.

Ofertantul câștigător va asigura o perioadă minimă de 30 de zile după finalizarea contractului, pentru eliberarea imobilului de către chiriaș. În această perioadă nu se va percepe chiria.

## VI. PREZENTAREA OFERTEI

Ofertantul va detalia în oferta tehnică modul în care imobilul corespunde cerințelor, ținând cont de următoarele aspecte:

- Descriere generală a imobilului și a spațiului de închiriat;
- Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei;
- Descrierea amenajărilor ce vor fi realizate până la data dării în folosință;
- Darea în folosință a spațiului închiriat - grafic de timp estimativ, condiții,
- Utilități - se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (gaz, energie electrică, apă, canalizare, încălzire, climatizare după caz), cu mențiunea privind modalitatea deținerii contractului de utilități, precum și modul de calcul al contribuției autorității contractante la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului, în baza consumurilor reale înregistrate.
- Descrierea serviciilor de mentenanță (întreținere și funcționare);
- Condiții de facturare și plată;
- Alte prevederi / facilități.

**Anexat propunerii tehnice, se vor prezenta fotografiile actuale ale imobilului de închiriat, exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.**

Prețul ofertei va fi format din:

I. Costul lunar al chiriei/mp, în euro, exclusiv TVA (care include costul cu amenajarea și compartimentarea spațiului de birouri, de arhivă și a spațiilor aferente serverelor) și

II. Costurile lunare fixe/mp cu mentenanță/întreținerea, în euro, exclusiv TVA, cuprinzând:

- mentenanța sistem încălzire/climatizare
- revizie lifturi
- mentenanța sistem control acces
- reparații echipamente/instalații clădire
- servicii pază și securitate
- servicii curățenie spații comune/cai de acces, cu excepția cazului în care clădirea este închiriată în totalitate
- servicii ridicare gunoi menajer.

Tariful chiriei per mp reprezintă un pret maximal aplicabil pe toată durata de valabilitate a contractului menționată la pct. A.

**MEN NU POATE PLĂTI COMISION unei agentii imobiliare. În concluzie, ofertanții nu trebuie să își cuprindă în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către agenția imobiliară.**

## VII. PLĂȚI

De la semnarea contractului de către ultima parte și până la darea în folosință a spațiului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data semnării contractului, **nu se va plăti chirie.**

De la momentul dării în folosință a spațiului, plata chiriei se va face lunar, în lei, la cursul de schimb oficial BNR, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, în baza facturii emise de locator.



## VIII. CONDIȚII SPECIALE

1. Imobilul este proprietatea unei persoane juridice, și trebuie deținut în mod legal.  
În cazul în care ofertantul nu este proprietarul spațiului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia deține dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere.
2. Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție.
3. Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către ofertantul câștigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 120 de zile, a MEN.  
Viitorul proprietar al imobilului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat în condițiile normelor procedurale interne pentru atribuirea contractului de închiriere.
4. În situația în care asupra imobilului ofertat este înscris un drept de ipotecă către o instituție financiar-bancară, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire la închirierea imobilului în favoarea MEN.  
De asemenea, ofertantul se angajează că va notifica chiriașul cu cel puțin 90 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, **criteriul de atribuire aplicat este Cel mai bun raport calitate-pret (oferta financiară cu o pondere de 50% și oferta tehnică cu o pondere de 50%)**,

Stabilirea ofertei câștigătoare se va realiza în baza unui algoritm de calcul:

### a) Oferta financiară

- pentru cel mai mic dintre prețurile ofertate se vor acorda 50 puncte;
- pentru alt preț se acorda punctaj astfel:  $P_{\text{financiar}} = (P_{\text{minim}} / P_{\text{ofertant}}) \times 50p$

### b) Oferta tehnică

- $P_{\text{tehnic}} = P_{\text{tehnic total factori de evaluare}} \times 50p$ 
  - Distanța clădirii față de sediul MEN – 20p
  - Nr. locuri de parcare oferite cu titlu gratuit – 10p
  - Nr. zile peste contract oferite cu titlu gratuit – 10p
  - Alte utilități, facilități, gratuități oferite de proprietar în baza contractului -10p
- **$P_{\text{total}} = P_{\text{financiar}} + P_{\text{tehnic}}$**
- În cazul în care procedura de selecție de oferte pentru atribuirea contractului de achiziție clădire nu se poate finaliza prin încheierea unui contract, autoritatea contractantă are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi ale caietului de sarcini, cum ar fi: extinderea zonei geografice de amplasare a clădirii, renunțarea la unele cerințe, etc.