

Caiet de sarcini

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de achiziție și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și cea financiară.

Acest caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii.

I. INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTA

Denumirea: Inspecția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat -ISCIR

(cod fiscal: 9731330)

Sediul: București, Str. Sf Elefterie nr. 47-49, sector 5, România

Număr de telefon: 021.411.97.60

Fax: 021.410.00.19

II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între ISCIR și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu de birouri și mentenanța necesară, pentru desfășurarea activității instituției. Imobilul/spațiul de birouri ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, locuri de parcare necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității ISCIR.

Ofertantul câștigător va asigura locurile de parcare fără a percepe niciun preț aferent acestora, mentenanța spațiului pe care îl propune spre închiriere (repararea și întreținerea clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor și instalațiilor din dotare, curatenia și eliminarea deșeurilor), precum și curățenia, dezapezirea, și, dacă este cazul, servicii de grădinărit și peisagistică, conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

III. DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de **12 luni**, de la data semnării acestuia de către ambele părți.

Prelungirea contractului se poate realiza înainte de expirarea duratei contractului, prin renegociere în avantajul Locatarului (Autorității Contractante), prin păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale.

IV. SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

Suprafața totală închiriabilă va fi de aproximativ¹ **350-400mp utili**, conform secțiunilor A.7 - A.16 din prezentul Caiet de sarcini din care:

a). Suprafața utilă - aproximativ¹ **350-400mp utili** destinată desfășurării activității **aceasta reprezentând suprafața maximă pentru care autoritatea contractanta va plăti chirie.**

b). Suprafața utilă a balcoanelor, logiilor, toaletelor, chicinetelor, spațiilor comune, lifturi, casa scârilor etc. (suprafața de maxim 10% din spațiul destinat desfășurării activității pentru amenajarea birourilor) respectiv **40 mp**, **aceasta reprezentând suprafața maximă pentru care autoritatea contractanta va plăti chirie.**

Autoritatea contractanta va plăti chirie pentru suprafața utilă efectiv oferită dar nu mai mult de 400 mp utili.

A. Condiții minime obligatorii

A.1. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în Ploiești, într-o locație adecvată unui organ al administrației de stat, accesibil la mijloacele de transport în comun.

A.2 Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc (inclusiv seismic) și pericol public.

A.3 Ofertantul va depune o declarație pe proprie răspundere că imobilului nu este în clasele de risc I și II până la data semnării contractului. Ofertele care propun construcții care în urma expertizei tehnice au fost încadrate în clasele de risc seismic I și II sau clasa pericol public, vor fi declarate neconforme.

De asemenea, ofertantul va prezenta la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor o declarație pe propria răspundere prin care atestă că imobilul oferit spre închiriere deține toate avizele și autorizațiile necesare în vederea desfășurării activității unei instituții publice, conform prevederilor legale, specifice, în vigoare.

Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.

A.4. Suprafața totală solicitată de autoritatea contractantă prin prezentul caiet de sarcini necesară desfășurării activității ISCIR este de aproximativ¹ **350-400 mp utili** - pretabilă organizării de birouri și spații de lucru pentru aproximativ **10 persoane**, la care se adaugă o suprafață de aproximativ¹ **40 mp utili** aferenți spațiilor comune (balcoanelor, logiilor, toaletelor, chicinetelor, spațiilor comune, lifturi, casa scării etc).

Pentru îndeplinirea cerinței se va/vor prezenta releveul/releveele pentru spațiul/spațiile/ ofertat/e din care să rezulte suprafața propusă spre închiriere avizat/e de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești sau o declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul se obligă să prezinte cel mai târziu la data semnării de către părți a procesului verbal de predare - primire/recepție a spațiului închiriat. În cazul neprezentării releveului/releveelor pentru spațiul ofertat, avizate de OCPI, cel mai târziu la data semnării de către părți a procesului verbal de predare primire/recepție a spațiului închiriat, contractul de închiriere încetează de drept, fără plata de daune-interese.

A.5. Imobilul să permită din punct de vedere tehnic și legal în limita spațiului disponibil instalarea în exterior și în interior a însemnelor instituției sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției.

Anexate ofertei se vor prezenta fotografiile ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

A.6. Spațiul oferit spre închiriere, să asigure căi de acces, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru intrările aferente spațiilor ocupate de structurile ISCIR, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

A.7 O sala de ședință - cu o suprafață de aproximativ **50mp** Sala trebuie să permită conectarea la o rețeaua de voce și date.

A.8 Spațiu organizare arhivă curentă:

A.8.1 Pentru arhiva activă este necesară o suprafață de aproximativ **50mp**, formată din unul sau mai multe spații mai mici.

A9. Spațiu pentru registratura

A.9.1 Spațiu necesar pentru registratura este de aproximativ **30mp** - la intrarea în spațiul destinat structurilor ISCIR cu posibilitatea de conectare a acestora la o rețeaua de voce și date.

A10. Spațiu pentru structura de securitate - documente neclasificate

¹ Prin termenul „aproximativ” se înțelege acel interval care poate varia cu $\pm 5\%$ față de reperul exact pe care-l însoțește.

A.10.1 Spațiul necesar pentru structura de securitate este de aproximativ **20mp**.

A.11. Spații tehnice dedicate pentru echipamente IT active și pasive de comunicații:

A.11.1 Spații amenajate pentru funcționarea optimă a echipamentelor IT prin asigurarea condițiilor de alimentare electrică (redundanta și continuitate cu protecție împotriva variațiilor de tensiune), temperatura ambiantă și umiditate. Spațiul trebuie să fie securizat cu închidere mecanică.

Minim **10mp** pentru realizarea unei camere tehnice. Camera tehnică va găzdui echipamente IT active și pasive de comunicații necesare funcționării rețelei de date destinate locatarului.

A.13 Spațiul aferent toaletelor, chicinetelor, spații tehnice altele decât cele menționate nu va depăși 10% din suprafața pretabilă organizării de birouri, respectiv **40mp**, aceasta reprezentând suprafața maximă pentru care autoritatea contractantă va plăti chirie.

A.14 Regimul de înălțime al imobilului poate fi după cum urmează:

- S + P + un număr de nivelele conform regimului de înălțime aprobat în zonă (obligatoriu lifturi în cazul clădirilor cu mai mult de 2 etaje, cu respectarea normativelor în vigoare);

Suprafața de la subsolul clădirii nu poate fi destinată spațiului de birouri în care să își desfășoare activitatea personalul ISCIR.

- P + un număr de nivele conform regimului de înălțime aprobat în zona (obligatoriu lifturi în cazul clădirilor cu mai mult de 2 etaje, cu respectarea normativelor în vigoare).

A.15. Minim 3 locuri de parcare aferente imobilului la momentul depunerii ofertei

Zona de parcare poate fi amplasată la subsolul clădirii și/sau pe terenul proprietate aferent clădirii și/sau în zone de parcare pe domeniul public/privat din vecinătatea imobilului la o distanță de maxim 50 m de imobil.

A.16. Minim 8 birouri a câte minim 20mp pentru desfășurarea optimă a activității.

B. Dotări tehnice și instalații

Imobilul să dețină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menționate mai jos:

B.1.1. Imobilul să dețină:

- Sistem propriu de încălzire/răcire/climatizare care să asigure temperaturi optime de lucru.
- Imobilul să fie alimentat cu apă potabilă de la rețeaua potabilă
- Imobilul să fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică în baza unui contract încheiat de ofertant cu un furnizor selectat de pe piața liberă de energie electrică
- Instalație electrică în imobil
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare femei/ bărbați;
- Rețea de canalizare în imobil
- Rețea de hidranți la interior

B.1.2. Finisaje amenajări interioare

Până cel târziu la data predării în folosință, spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație birouri - acoperita cu parchet/mochetă;
- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie minim 50%;
- uși dotate cu încuietori cu butuc/sisteme electronice de acces;
- iluminat natural pentru fiecare etaj minim 50%;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- jaluzele la ferestre.

Grupuri sanitare pentru femei și bărbați să fie dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și produse/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcționare.

C. Serviciile minime de mentenanța care vor fi asigurate de locator:

I. Reparații aduse Clădirii

1. Repararea, decorarea curățarea și întreținerea

- acoperișului și exteriorului Clădirii;
- lifturilor și întregii instalații mecanice sau electrice a liftului pentru Clădire
- instalațiilor, conductelor și echipamentelor clădirii (care nu sunt responsabilitatea nici unuia dintre chiriașii clădirii);
- parcării auto;
- reparațiile de accesorii și țevi, altele decât cele care se datorează folosirii Locației de către Chiriaș;
- întreținerea întregii suprafețe (aproximativ **350-400mp utili**) prin curățare/aspirare/spălare a pardoselilor, asigurare de consumabile la toalete, inclusiv eliminarea deșeurilor din aceste spații cât și din birouri/spații open space.

2. Reparații în părțile comune a Clădirii.

- a. Repararea, reînnoirea, decorarea, curățarea, întreținerea și iluminarea părților Comune;
- b. Curățirea exteriorului tuturor ferestrelor externe;
- c. Furnizarea și întreținerea oricăror plante sau aranjamente florale în Părțile Comune;
- d. Furnizarea de pubele pentru gunoi și operarea unui serviciu de depozitare și de colectare a deșeurilor;
- e. Furnizarea de semne, plăci de nume și alte anunțuri în interiorul părților Comune;
- f. Curățirea zăpezii și a gheții.

3. Încălzirea și alte servicii

- a. Procurarea de energie electrică și servicii de apă și canalizare pentru Clădire.

V. CARACTERISTICI TEHNICE SPECIFICE

V.1. În imobil trebuie să fie asigurate:

Rețea voce-date dedicată autorității contractante - ISCIR proprie (prizele de date sunt de tip RJ45) pentru un număr de cel puțin 10 stații de lucru/terminale VoIP / imprimante.

- posibilitate racordare la internet; cablare structurată voce-date cu cablu UTP CAT6,
- casete cu minim o priză dublă pentru fiecare persoană (două porturi RJ45/priză),
- minim 2 prize duble/ persoana din birou management (două porturi RJ45/priză)
- minim 2 prize duble/ persoana secretariat birou management, (două porturi RJ45/priză)
- minim 1 priză dublă/3 mp în sălile de ședință dispuse proporțional pe suprafața (două porturi RJ45/priză).

Următoarele echipamente vor fi puse la dispoziție de către ofertant: cablare structurată-date cu cablu UTP minim tip CAT6, optimizat (de ex. din fiecare rack de distribuție către camera tehnică de servere, utilizând echipament de rețea de acces și de distribuție distincte);

Toate prizele de date vor fi conectate structurat și marcate distinct prin pardoseala tehnică sau prin tavan la rack-urile de concentrare ale cablurilor.

Ofertantul va furniza câte un *patch cord*, UTP minim tip CAT6, pentru fiecare dintre prizele de date, cu următoarea lungime: pentru 50% dintre prizele de date, *patch*-urile vor avea lungime de 10 metri, pentru 50% dintre prizele de date *patch*-urile vor avea lungime de 5 metri.

Ofertantul va furniza câte un *patch cord*, UTP minim tip CAT6, pentru fiecare port din *rack*-ul de concentrare și *rack*-urilor de distribuție, cu lungimea de 2 metri.

Rețea de voce-date

În zonele de secretariat și registratură trebuie să fie prezentă cel puțin 1 priză de fax de tip RJ11/ birou conectată structurat prin pardoseala tehnică la rack-urile de concentrare ale

cablurilor, conectate in rack-ul concentrator in care se va afla centrala telefonica.

VI. PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între ISCIR și persoana împuternicită din partea locatorului, în maxim 30 zile calendaristice de la semnarea contractului.

Contractul de închiriere intra în vigoare la data semnării de către părți a procesului verbal de predare-primire/recepție.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor, a normativelor și normelor antiseismice și a celor vizând securitatea și sănătatea în muncă.

NOTĂ: Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Ofertantul își asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

VII. FACTORI DE EVALUARE: prețul cel mai mic în raport cu condițiile respectării tuturor cerințelor din caietul de sarcini.

Prețul ofertei Oferta financiară depusă de ofertant va detalia următoarele aspecte:

Nr. crt.	Tipuri de cheltuieli	Suprafață ofertată în m.p	Preț unitar ofertat, lei/mp fara TVA	Valoare lunară ofertată, lei fără TVA
		1	2	3
1.	Închiriere spațiu util - maxim 350-400 mp utili			
2.	Suprafața utila ofertată pecuniar a balcoanelor, logiilor, toaletelor, chicinetelor, spațiilor comune (suprafața de maxim 10% din spațiul închiriat pentru amenajarea birourilor si a spatiilor tehnice si administrative) - maxim 40mp			
Valoare totală ofertată/lună fără TVA:				
Valoare totală ofertată contract fără TVA				

Prețul total al ofertei pentru o perioadă de 12 luni va fi exprimat în lei, fără TVA, și va îngloba costurile legate de:

-Închirierea spațiului util (birouri, spații administrative și tehnice)/mp;

-Costul lunar aferent mentenanței/mp/lună;

-Cost lunar suprafața utilă ofertată pecuniar a balcoanelor, logiilor, toaletelor, chicinetelor, spațiilor comune - maxim 40mp.

Toate costurile serviciilor menționate mai sus vor fi suportate de proprietar în costul chiriei totale lunare, cu excepția costurilor lunare de utilități (apă, energie electrică, încălzire/gaz) și telefonie fixă, internet, TV care se vor plăti de către Autoritatea Contractantă separat lunar, pe baza facturilor emise de furnizori și prezentate de proprietarul spațiului.

VIII. PLĂȚI

Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a

spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire și a protocolului aferent utilităților, nu se va plăti chirie imobil, mentenanța aferentă acestora și utilități.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.

Locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei.

Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plată în contul locatorului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatorului) sau Bancă în situația în care locatorul este persoană fizică.

Plata facturilor emise de locator va fi efectuată în baza documentelor justificative, după cum urmează:

- Utilitățile se vor achita lunar în baza documentelor justificative puse la dispoziție de către proprietarul spațiului

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei pe mp.

IX. ALTELE

Autoritatea contractantă își rezerva dreptul de a vizita spațiile oferite spre închiriere, de operatorii economici participanți la procedura de închiriere, cu respectarea următorilor pași:

- anunțarea ofertanților asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor de birouri;

- verificarea locației propusă/spre închiriere prin vizionarea la fața locului.

Toate costurile lunare privind serviciile de internet, telefonie și TV se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în funcție de consumuri/abonamente.

ISCIR în calitate de instituție publică nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

În concluzie, ofertanții nu trebuie să cuprindă sau să evidențieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenție imobiliară pentru publicitate/ reprezentare/intermediere.

X. CONDIȚII SPECIALE

1) Ofertantul va prezenta actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate în copie cu mențiunea „conform cu originalul” sau actul în baza căruia deține dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere, după caz.

2) Ofertantul trebuie să prezinte declarația pe propria răspundere că imobilul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată;

3) În situația în care ofertantul declarat câștigător dorește să înstrăineze imobilul care face obiectul contractului de locațiune, acest aspect trebuie notificat, în scris, autorității contractante, cu cel puțin 180 zile calendaristice înainte de data înstrăinării;

4) Ofertantul trebuie să prezinte extrasul de carte funciară pentru informare valabil la data încheierii procesului verbal de predare-primire. Autoritatea Contractantă acceptă, dacă este cazul, existența unei ipotecă a spațiului oferit spre închiriere cu instituții financiar-bancare, fonduri de investiții etc. În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă, ofertantul va prezenta un angajament/ document justificativ din partea instituției financiar bancare, fondului de investiții etc. cu privire la închirierea imobilului în favoarea ISCIR.

5) Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice Autorității contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime în cel mai scurt timp.

LOCATAR:

LOCATOR: