



INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



Nr.3840/01.10.2025

CAIET DE SARCINI

Pentru achiziția de
SERVICII DE ÎNCHIRIERE SPAȚII DE BIROURI destinate activității
IT ISCIR Timișoara
Cod CPV 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile (Rev.2)

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: Inspecția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat -ISCIR
Punct de lucru IT ISCIR Timișoara
(cod fiscal: 9731330)
Sediul: jud. Timiș, loc. Timișoara, Str. Salcânilor, Nr. 8, etajul 2
Cont: RO85TREZ046501701X018075
Număr de telefon: 0356/880.147

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 minime și obligatorii.

OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între ISCIR și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu de birouri și mentenanță necesară pentru desfășurarea activității instituției. Imobilul/spațiul de birouri care face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, minim 5 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



Str. Salcânilor, nr 8, et. 2, Timișoara,
jud. Timiș - ROMÂNIA
Telefon: 0356/880147
Web: www.iscir.ro
Email: timișoara@iscir.ro

Cod fiscal: 4 4 6 3 6 4 1 8
Banca : Trezoreria Municipiului Timișoara
Cont IBAN: RO92TREZ621501701X027535
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
1/7



instalațiilor din dotare), dezăpezirea, și, dacă este cazul, servicii de grădinarit și peisagistică, conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie de la data încheierii contractului până la data de 31.12.2025 și se poate prelungi cu 4 luni, prin act adițional, în conformitate cu art.165, din H.G. 395/ 2016, fără ca prețul să se modifice, respectiv până în data de 30.04.2026.

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

A. Condiții minime obligatorii

A.1 Suprafața totală închiriabilă necesară desfășurării activităților IT ISCIR Timișoara este de aproximativ¹ **255 mp utili**, în care este cuprins un număr minim de 5 spații (birouri, sală arhivă, sală ședință) și 2 grupuri sanitare, spații comune (casa scărilor, etc.).

Structura spațiului este următoarea: suprafața camerelor destinate desfășurării activității este următoarea: 1 spațiu open space pentru 9 angajați, 1 spațiu pentru Inspector Șef, 1 spațiu pentru 2 angajați, 1 spațiu pentru sala de ședință, 1 spațiu pentru arhivă, 2 grupuri sanitare, 1 hol. Suprafața închiriabilă este necesar a se afla la parter, nivelul 1 sau maxim nivelul 2 al imobilului.

Pentru îndeplinirea cerinței se va/vor prezenta releveul/releveele avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara sau o declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul se obligă să prezinte releveul cel mai târziu la data semnării de către părți a procesului verbal de predare - primire/recepție a spațiului închiriat.

A.2 Imobilul, amplasat în Timișoara, trebuie să se situeze într-o locație adecvată unui organ de specialitate al administrației centrale, accesibil cu mijloacele de transport în comun.

Imobilul trebuie să permită, 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.3 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.

Clădirea trebuie să posede autorizație de securitate la incendiu conform prevederilor Legii nr. 307 din 12 iulie 2006 (*republicată*) privind apărarea împotriva incendiilor coroborată cu prevederile H.G. nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării

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





INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



privind securitatea la incendiu, respectiv prin certificatul de performanță energetică conform prevederilor Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor.

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

A.4 Spațiul trebuie să asigure cel puțin o cale de acces și o cale de evacuare în caz de urgență, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru toate intrările.

A.5 Spațiile aferente desfășurării activităților curente vor fi compartimentate în încăperi dispuse pe un nivel sau maxim nivelul 2 al imobilului cu încăperi având fiecare o suprafață cuprinsă între 20-70 mp și care vor deservi unui total de 12 persoane. Aceste încăperi cu destinația birouri vor fi repartizate serviciilor/compartimentelor instituției.

Nivelul va fi deservit de grupuri sanitare, zonă de fumat (balcon, terasă), dacă structura permite.

Operatorul economic va depune, în cadrul ofertei tehnice, o propunere de compartimentare a spațiului ofertat (plan de compartimentare), care va fi completat/modificat/actualizat, dacă este cazul, de comun acord cu Autoritatea Contractantă. Planul de compartimentare agreeat de părți va fi aprobat de Autoritatea Contractantă în termen de 5 zile și va deveni anexă la contractul de servicii.

Clădirea va asigura și va fi dotată cu următoarele:

- pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, proprietarul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/comaniilor în vederea instalării cablurilor necesare, trebuie să fie de acord cu păstrarea cablurilor în clădire pe toată durata contractului de închiriere și, de asemenea, trebuie să permită accesul în clădire pe toată durata contractului de închiriere a echipelor care asigură service-ul acestei rețele;
- autorizație PSI.

A.6 Locuri de parcare aferente imobilului

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 100 m de imobil, care să permită parcare a unui număr de minim 5 autoturisme.

B. Dotări tehnice și instalații

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

- Sistem propriu de încălzire care să asigure temperaturi optime de lucru;
- Sistem de iluminat asigurat de corpuri echipate cu bec/tub/led;
- Imobilul să fie racordat la rețeaua de alimentare cu apă cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea și alți locatari sau locatorul;



Str. Salcânilor, nr 8, et. 2, Timișoara,
jud. Timiș - ROMÂNIA
Telefon: 0356/880147
Web: www.iscir.ro
Email: timisoara@iscir.ro

Cod fiscal: 4 4 6 3 6 4 1 8
Banca : Trezoreria Municipiului Timișoara
Cont IBAN: RO92TREZ621501701X027535
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
3/7



INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



- Imobilul sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea alți locatari sau locatorul;
- Instalație electrică în imobil;
- Instalație curenți slabi (telefonie, internet) cablaj primar
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare femei/ bărbați pe fiecare nivel;
- Rețea de canalizare în imobil;
- Rețea de hidranți la interior.

B. Finisaje, amenajări interioare

Spațiul va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație birouri -parchet sau mochetă minim 50%;
 - 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;
 - ferestre cu posibilitate de deschidere;
 - iluminat natural pentru fiecare etaj;
 - zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
 - corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- Grupurile sanitare pentru femei și bărbați vor fi dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică în perfectă stare de funcționare.

Serviciile minime de mentenanță care vor fi asigurate de locator:

I. Reparații aduse Clădirii

1. Repararea, decorarea, curățarea și întreținerea:

- acoperișului și exteriorului Clădirii;
- 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;

2. Reparații în părțile comune a Clădirii.

- a. Repararea, reînnoirea, decorarea, curățarea, întreținerea și iluminarea părților Comune;
- b. Întreținerea oricăror plante sau aranjamente florale în Părțile Comune;
- d. Curățirea zăpezii și a gheții.

3. Încălzirea și alte servicii.

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

4. Servicii de P.S.I.

Operarea, repararea, reînnoirea, curățarea și întreținerea:

- alarmelor de incendiu;
- sistemelor de stingere a incendiilor din clădire;
- echipamentelor pentru prevenirea incendiilor și lupta împotriva incendiilor și aparate auxiliare, inclusiv în aria închiriabilă.



Str. Salcânilor, nr 8, et. 2, Timișoara,
jud. Timiș - ROMÂNIA
Telefon: 0356/880147
Web: www.iscir.ro
Email: timisoara@iscir.ro

Cod fiscal: 4 4 6 3 6 4 1 8
Banca : Trezoreria Municipiului Timișoara
Cont IBAN: RO92TREZ621501701X027535
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
4/7



D. Predarea în folosință a spațiului închiriat:

În termen de 5 zile lucrătoare de la declararea câștigătorului și în urma discuțiilor purtate, autoritatea contractantă va transmite ofertantului declarat câștigător planul de compartimentare aprobat.

Imposibilitatea ajungerii la un acord și/sau nerespectarea termenelor, acordă dreptul Autorității Contractante de a nu semna contractul, de a trece la următorul operator economic, clasat pe locul 2, sau de a anula procedura.

După primirea planului de compartimentare, în termen de maxim 20 de zile ofertantul va efectua lucrările necesare.

În 10 zile după finalizarea lucrărilor de compartimentare, ofertantul va preda spațiu spre folosință Autorității Contractante pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică și gradul de uzură a acestora.

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între IT ISCIR Timișoara și persoana împuternicită din partea locatorului, cu respectarea termenelor menționate anterior.

COSTURILE RELOCĂRII VOR FI SUPTATE DE CATRE OFERTANTUL CÂȘTIGĂTOR.

Contractul de închiriere intră 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.

E. Prezentarea Ofertei

I. Propunerea tehnică

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

- Descrierea 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;
- Plan de compartimentare;
- Utilități: se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților, cu mențiunea privind modalitatea deținerii contractului de utilități, precum și modul de calcul al contribuției IT ISCIR Timișoara la plata utilităților, conform cotei părți care îi revine din suprafața totală a imobilului;
- Descrierea serviciilor de mentenanță (întreținere și funcționare);
- Condiții de facturare și plată;
- Alte prevederi/facilități.





INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



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

II. Propunerea financiară

Nr. Crt	Tipuri de cheltuieli	Suprafață ofertată în m.p.	Preț unitar ofertat, lei / mp fără TVA	Valoare lunară ofertată, lei fără TVA
		1	2	3
1.	Închiriere spațiu util: minim 255 mp util			
2.	Suprafața utilă ofertată pecuniar spațiilor comune			
Valoare totală ofertată/lună fără TVA:				
Valoare totală ofertată contract fără TVA:				

Prețul total al ofertei va fi exprimat în lei și va îngloba costurile legate de:

- Închirierea spațiului/mp (care include costul cu amenajarea și compartimentarea spațiului de birouri, săli de ședințe, spații de depozitare, spații tehnice, grupuri sanitare etc);
- Costul lunar aferent mentenanței/mp (care includ servicii de mentenanță sistem de încălzire, mici reparații ale spațiilor închiriate);
- Costul cu energie electrică, energie termică, salubritate, apă/canal.

Toate costurile serviciilor menționate mai sus vor fi suportate de proprietar în costul chiriei totale lunare, cu excepția costurilor cu telefonie fixă, internet, TV care se vor plăti de către Autoritatea Contractantă separat lunar, pe baza facturilor emise de furnizorii de servicii.

D. 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.



Str. Salcânilor, nr 8, et. 2, Timișoara,
jud. Timiș - ROMÂNIA
Telefon: 0356/880147
Web: www.iscir.ro
Email: timisoara@iscir.ro

Cod fiscal: 4 4 6 3 6 4 1 8
Banca : Trezoreria Municipiului Timișoara
Cont IBAN: RO92TREZ621501701X027535
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
6/7



INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



Locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în ultima zi din luna curentă, în lei.

Factura emisă va conține o singură poziție care va îngloba costurile menționate la punctul II, subpunctele a), b) și c) din propunerea financiară.

Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plată în contul locatorului conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatarului).

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei pe mp închiriat, exprimat în lei, este ferm și nu va putea fi majorat sau indexat.

G. Altele

Autoritatea Contractantă își rezervă 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.

IT ISCIR Timișoara 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.

H. 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 facă dovada că imobilul oferit spre închiriere nu face obiectul vreunui litigiu prin declarație pe proprie răspundere;
- 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) În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă în favoarea unei instituții financiar-bancare, ofertantul va prezenta un angajament din partea acestei instituții cu privire la acceptul închirierii imobilului în favoarea Autorității Contractante.
- 5) Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice Autorității Contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime cu cel puțin 180 de zile calendaristice înainte.



Str. Salcânilor, nr 8, et. 2, Timișoara,
jud. Timiș - ROMÂNIA
Telefon: 0356/880147
Web: www.iscir.ro
Email: timisoara@iscir.ro

Cod fiscal: 4 4 6 3 6 4 1 8
Banca : Trezoreria Municipiului Timișoara
Cont IBAN: RO92TREZ621501701X027535
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
7/7