



Aprob,
Director General
Ionut Razvan Ionita

CAIET DE SARCINI

I. Informații privind autoritatea contractanta:

Amenajare Edilitară S5 SRL

Sursa de finanțare: Buget propriu

II. OBIECTUL INCHIRIERTII:

Închirierea unui spațiu de birouri cu destinația de sediu administrativ/social cu o suprafață utilă de 1000 - 1100 mp situat pe raza Sectorului 5, București.

Pentru înțelegerea unitară prin suprafață utilă se înțelege suprafața construită desfășurată din care se scade suprafața ocupată de pereți. Suprafața utilă este suma tuturor suprafețelor birourilor.

III. CARACTERISTICI GENERALE

A. Cerințe minime spațiu de închiriat

1. Locație ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun.
2. Fațadele clădirii să nu fie deteriorate, anvelopare exterioară pentru consum energetic redus.
3. Locația să permită afișarea la loc vizibil a denumirii, însemnelor și elementelor de identitate vizuală ale autorității contractante.
4. Spațiul va fi compact, cu minim două cai de acces dintre care una exclusivă autorității contractante. În cazul în care spațiul nu este compartimentat conform categoriei de spațiere solicitate de autoritatea contractantă ofertantul va propune soluții pentru compartimentare și va efectua compartimentarea pe cheltuiala ofertantului.
5. Nu se accepta ofertele cu spațiul de închiriat dispuse pe mai multe etaje.
6. Dotat cu instalații moderne de încălzire și răcire, sanitare și electrice, aer condiționat și ventilație
7. Dacă spațiul se află la etaj, clădirea va fi dotată cu minim un lift.

În cazul în care se va oferta un spațiu pe mai multe nivele, ori aflat în mai multe imobile, oferta va fi declarată neconformă.

8. Categoriile de spații solicitate de autoritatea contractanta:

- Spațiul necesar organizării de birouri pentru angajați, 8 birouri , compartimentat cu pereți cu spații vitrate;
- Spațiul necesar conducere executiva:
 - a) 2 birouri cu zonă distinctă de secretariat
 - b) 1 birou cu zonă distinctă de secretariat și sală întâlniri de lucru - minim 20 mp;

- Spațiu administrativ cu zonă de mini bucătărie
- Spațiul depozitare arhiva, spațiu securizat cu închidere mecanică;
- Grupuri sanitare pentru femei și bărbați;
- Alte spații de acces, culoare, scări;
- Acces la lumina naturală pentru toate spațiile de birouri;
- Toate suprafețele vitrate vor fi din sticlă securizată/geam termopan;
- Instalații sanitare și electrice în stare bună de funcționare;
- Spațiul să fie dotat cu:
 - compartimentarea cu pereți în funcție de configurația de lucru necesară pe cheltuielile locatarului în funcție de necesitatea locatarului ;
 - rampa pentru accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii;
 - instalații electrice în stare bună de funcționare;
 - cablare structurată voce;
 - cablare structurată date;
 - sistem de climatizare aer cald - aer rece în stare bună de funcționare / sistem de încălzire cu centrală proprie/imobil branșat la sistemul de încălzire centralizat;
 - sistem de detecție și avertizare a scurgerilor de gaze (dacă e cazul);
 - sistem de detecție și avertizare în caz de incendiu; se va pune la dispoziție dosarul documentației privind avizarea PSI.
 - documentație energetică
 - se va prezenta avizul/autorizația de securitate la incendiu.

9. Dacă spațiul închiriat se află la etaj mai mare de 1 este asigurat accesul la minim un lift cu capacitatea de minim 4 persoane;

10. Grupuri sanitare pentru femei și bărbați, minim de 2 grupuri sanitare (separat femei/separat bărbați);

11. Podeaua va fi acoperită cu parchet/mochetă/gresie. Pereții interiori ai spațiului închiriat vor fi vopsiți cu vopsea lavabilă de culoare albă.

12. Spațiul de parcare minim 7 locuri;

13. Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție. Se solicită extras de carte funciara din care să rezulte că nu sunt interdicții cu privire la închiriere;

14. Spațiul să poată fi dat în funcțiune în termen de maxim 60 de zile de la încheierea contractului;

15. Alte informații privind imobilul;

Eventualii locatari să nu desfășoare activități care să aducă atingere ordinii publice, bunelor moravuri și imaginii Amenajare Edilitară S5 SRL.

Dacă spațiul deservește și alte entități, accesul în spațiile oferite spre închiriere se va face, în mod obligatoriu, doar prin locuri în care se poate asigura paza.

16. Cablare structurata voce-date cu categorie peste 5 cu posibilitatea configurării spațiilor de lucru IT și electrice in funcție de amplasarea personalizata a birourilor.

17. Contorizare separata pentru (apa, gaze, agent termic, curent, etc.)

B. Caracteristici tehnice și funcționale specifice locației:

1. **Spațiu necesar organizării de birouri pentru angajați:** spațiu necesar organizării de birouri pentru angajați, compartimentarea cu pereți in funcție de configurația de lucru necesara și birouri funcție de conducere.

2. **Spațiu depozitare a documentelor și a diferitelor obiecte de inventar:**

- suprafața minima pentru este de 20 mp/cameră;
- Spațiu securizat cu închidere mecanica sau acces cu cartelă magnetica;
- daca spațiul deservește și alte entități, se asigură spațiul compact, cu intrare separata care sa permită asigurarea pazei.

3. **Spații destinate ședințelor, relațiilor cu publicul, spații de luat masa pentru angajați**

4. **Cameră tehnică pentru instalare servere.**

5. **Grupurile sanitare** vor fi dotate cu lavoare și closete cu apa curentă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienica și pentru prosoape de hârtie; fiecare grup sanitar fiind dotat cu lavoare și closete cu apa curenta. Numărul grupurilor sanitare este condiționat de următoarele :

5.1. Minim de 2 grupuri sanitare;

5.2. Grupurile sanitare vor avea minim 2 cabine;

6. Prize de alimentare cu energie electrica: asigurarea a minim 4 prize duble de 220 V /spațiu compartimentat., distribuite uniform in fiecare spațiu pentru birourile de lucru;

7. Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de internet și telefonie;

8. monitorizare CCTV și control acces

9. Rampa de acces pentru persoane cu dezabilități.

IV. DURATA INCHIRIERII:

Contractul de închiriere care marchează finalul procedurii, se încheie în conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare în limita fondurilor alocate anual, pe o perioadă de cel mult 12 luni, respectiv de la data semnării acestuia și până la data de 30.04.2024. Autoritatea contractantă se obligă să prelungească durata contractului prin act aditional anual. Durata contractuală este de maxim 3 ani (inclusiv prelungirile) sub rezerva fondurilor bugetate în acest scop.

V. CLAUZE OBLIGATORII:

V.1. Drepturile locatarului:

1. Locatarul are dreptul sa folosească bunul închiriat ca un bun proprietar și numai pentru destinația specifică in caietul de sarcini.

V.2. Obligațiile locatarului:

1. Sa plătească prețul contractului la cursul BNR din ziua plății, la termenul și în cuantumul stabilit în oferta.
2. Sa nu subînchirieze spațiul ce face obiectul închirierii și sa nu schimbe destinația acestuia.
3. Sa exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare.
4. Dacă pe durata derulării contractului se constată distrugerii la spațiul închiriat produse de locatar sau terțe persoane, locatarul este răspunzător material.
5. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie bunul închiriat în stare bună.
6. Locatarul are obligația de a nu aduce modificări constructive sau de orice altă natură a spațiului bunului închiriat fără acordul scris al Locatarului
7. Locatarul îi va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.
8. Să achite contravaloarea utilităților lunar.

V. 3. Drepturile locatorului:

1. Locatorul are dreptul să inspecteze modul cum sunt exploatate bunurile închiriate, verificând obligațiile asumate de locatar. Verificarea se va realiza numai cu notificarea prealabilă a locatarului și numai în prezența reprezentantului locatarului.
2. În cazul în care locatorul nu respecta solicitările autorității contractante, precum și în cazul în care plata prețului locațiunii se face cu o întârziere ce depășește cu 90 zile termenele stabilite, locatorul are dreptul să ceară rezilierea contractului.
3. În cazul în care locatarul folosește spațiul în alte scopuri decât cele stabilite sau într-un mod care produce o vătămare locatorului, acesta din urmă poate cere rezilierea contractului.

V. 4. Obligațiile locatorului:

1. Locatorul este obligat să predea spațiul și să nu îi tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
2. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.
3. Locatorul nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat fără acordul scris al Locatarului.
4. Locatorul nu poate solicita locatarului eliberarea spațiului bunului închiriat, fără un preaviz de minim de 90 zile de la data notificării în scris și confirmării de primire a acestei notificări.

5. Sa asigure întreținerea și reparația sistemelor de climatizare, liftului/lifturilor, instalațiilor/echipamentelor de apă și electricitate in spațiul închiriat și in spațiile comune ale clădirii.
6. Sa asigure funcționarea dispozitivelor de prevenire și stingere a incendiilor și a sistemelor de delectație și avertizare a scurgerilor de gaze (daca e cazul) in spațiul închiriat și în spațiile comune ale clădirii.
7. Să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține spațiul in stare corespunzătoare de întrebuințare pe toata durata locațiunii, conform destinației stabilite.

VI. GARANTII

1. Locatorul ii va garanta pe locatar de viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de acesta la momentul încheierii contractului și care fac imposibila folosința parțială sau totala a bunului închiriat.
2. Pe toată durata contractului, locatorul îl va garanta pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat precum și contra oricărei tulburări de drept.
3. Locatorul va plăti pe întreaga durata a contractului de închiriere impozitele și taxele privind bunul 'închiriat.
4. Locatorul nu va putea sa închirieze bunul vreunui terț.
5. Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat in locațiune, locatorul este dator sa îl apere pe locatar chiar și in lipsa unei tulburări de fapt. Daca locatarul este lipsit in tot sau in parte de folosința bunului, locatorul trebuie sa îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.
6. Indiferent de gravitatea tulburării, dacă i-a comunicat-o locatorului, fără ca acesta sa o înlătore de îndată, locatarul poate cere o scădere proporțională a chiriei. Daca tulburarea este atât de grava încât, daca ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, el poate rezilia contractul in condițiile legii.

VII PROPUNEREA TEHNICĂ

Propunerea tehnica elaborata de ofertant va respecta in totalitate cerintele prevazute in caietul de sarcini. Propunerea tehnica trebuie sa reflecte descrierea spațiului de catre ofertant a tuturor cerintelor/obligatiilor prevazute in caietul des sarcini.

Este obligatorie întocmirea propunerii tehnice astfel încât, în procesul de evaluare, informațiile din propunerea tehnică să permită identificarea facilă a corespondenței cu cerințele tehnice din caietul de sarcini și cerințele din fisa de date. Astfel, ofertantul are obligația de a face dovada conformității propunerii tehnice cu cerințele prevăzute în caietul de sarcini, astfel încât sa rezulte ca sunt îndeplinite și asumate în totalitate cerințele stabilite.

VIII PROPUNERE FINANCIARĂ

Ofertantul va prezenta propunerea financiara (formular prezentat în secțiunea formulare) în corelație cu elementele prezentului Caiet de sarcini după cum urmează:

Preț euro fără TVA/mp/lună format după cum urmează:

- a) Preț euro fără TVA /mp/lună spațiu;

b) Preț euro fără TVA/mp/lună pentru mentenanța spațiu (servicii monitorizare video, servicii acces, servicii de mentenanță instalații sanitare, termice, gaze, electrice, servicii ascensor, etc.)

3. Nu se acceptă actualizarea prețului contractului. Prețul va fi exprimat în euro și va rămâne neschimbat pe toată perioada de derulare a contractului.

Propunerea financiară are caracter ferm și obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile.

4. Ofertanții care nu prezintă avizul/autorizația de securitate la incendiu pentru spațiul propus spre închiriere vor avea oferta neconformă.

VIII Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire utilizat pentru atribuirea contractului este prețul cel mai scăzut

XI. DISPOZIȚII FINALE:

Drepturile și obligațiile părților se vor completa prin contractul de închiriere, cu respectarea clauzelor prevăzute în prezentul caiet de sarcini, în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 republicată privind Codul civil și a prevederilor Legii nr. 134/2010 republicată privind Codul de procedură civilă.

Întocmit,

Director Resurse Umane

Alexandru Mihalcea

