



CAIET DE SARCINI

privind încheierea unui contract de servicii având ca obiect

„Închiriere spațiu cu destinație de sediu necesar funcționării Direcției Generale Programe Europene Infrastructură Mare”

Acest caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să își elaboreze oferta corespunzător cu necesitățile Autorității Contractante.

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de achiziție și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul își elaborează oferta.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii.

I. INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene

Sediul: Str. Apolodor nr. 17, Latura Nord, Sector 5, București

Număr de telefon: Tel.: +4 0372 111 506, Fax: +4 0372 111 337

II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri, dotată cu utilități și spații de parcare necesar pentru asigurarea funcționării în condiții corespunzătoare a Direcției Generale Programe Europene Infrastructură Mare (DG PEIM).

Spațiul ce face obiectul închirierii poate fi format dintr-un imobil (unul sau mai multe corpuri aflate în același spațiu comun) sau un spațiu compact dintr-un imobil. Spațiul ce face obiectul închirierii trebuie să aibă dotările necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității DG PEIM.

Ofertantul va asigura mentenanța spațiului pe care îl propune spre închiriere (repararea și întreținerea clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor și instalațiilor din dotare).

III. DURATA CONTRACTULUI

Închirierea se va realiza pe o perioadă de 2 ani și 9 luni dar nu mai târziu de 31.12.2019, cu posibilitatea de prelungire pe întreaga perioadă de derulare a Programului Operațional Infrastructura Mare.

Perioada de derulare a Programului Operațional Infrastructura Mare se întinde până în anul 2025, inclusiv perioada aferentă închiderii acestuia.

Prelungirea contractului se va realiza înainte de expirarea celor 2 ani și 9 luni, respectiv înainte de 31.12.2019, prin renegociere în avantajul Beneficiarului (Autorității Contractante), prin păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale.

Contractul poate fi modificat/reziliat de către Beneficiar oricând în perioada de derulare cu o notificare prealabilă transmisă cu cel puțin 60 zile calendaristice anterior datei de modificare/reziliere.

IV. SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

Suprafața utilă ofertată, respectiv spațiul util închiriat (se va exclude suprafața spațiilor comune care reprezintă suprafața cumulată a căilor de acces, holuri, toalete și, dacă există, a teraselor, balcoanelor, logiilor) va fi de minim 1.950,00 mp.

Suprafața comuna care va fi ofertată poate să fie mai mică sau mai mare decât valoarea estimată de 390,00 mp, cu mențiunea că prețul unitar pentru această suprafață va fi 50% din prețul ofertat/mp util aferent suprafeței utile, iar valoarea lunară a chiriei pentru spațiul comun nu va depăși 10% din valoarea plătită pentru suprafața utilă ofertată.

A. Condiții minime obligatorii

A.1. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în București, într-o locație ultracentrală sau centrală, adecvată unei instituții guvernamentale cu profil european, ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun, situată pe una dintre următoarele artere principale sau la cel mult 300 m față de artera principală:

- ✓ Bd. Unirii
- ✓ Bd. Dimitrie Cantemir
- ✓ Bd. Corneliu Coposu
- ✓ Bd. Libertății
- ✓ Bd. Carol I
- ✓ Bd. Regina Elisabeta
- ✓ Bd. Lascăr Catargiu
- ✓ Bd. Dacia
- ✓ Bd. Gen. Gh. Magheru
- ✓ Bd. Nicolae Bălcescu
- ✓ Bd. I.C. Brătianu
- ✓ Bd. Aviatorilor
- ✓ Bd. Ion Mihalache
- ✓ Bd. Iancu de Hunedoara
- ✓ Calea Victoriei
- ✓ Șos. Nicolae Titulescu
- ✓ Șoseaua Kiseleff
- ✓ Strada Buzești

La stabilirea perimetrului s-a avut în vedere atribuțiile și activitățile zilnice desfășurate la nivelul DG PEIM în gestionarea Programelor Operaționale respectiv POIM, POS Mediu, DRI București și POS Transport, care implică și colaborarea cu Ministerul Mediului, Ministerul Transporturilor și Ministerul Energiei dar și cu alte instituții publice.

De asemenea s-a ținut cont și de informațiile obținute din cercetările de piață pentru tipul de servicii de închiriere a unui imobil cu destinație de sediu, pretabil pentru derularea activității unei instituții publice.

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

Ofertantul trebuie să prezinte la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor o declarație pe proprie răspundere privind încadrarea/ neîncadrarea imobilului în clasele de risc seismic a imobilului ofertat. Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita de la instituțiile abilitate, documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.

De asemenea, ofertantul va prezenta o declarație pe propria răspundere prin care atestă că imobilul/imobilele oferit/e spre închiriere dețin/e 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.3. Imobilul 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, pe toată perioada de valabilitate a contractului.

Anexate ofertei se vor prezenta fotografii 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.4. Iluminat natural asigurat prin existența ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri. Ferestrele vor fi dotate cu jaluzele.

A.5. Instalații sanitare, electrice, termice, de aer condiționat etc. în bună stare de funcționare;

A.6. Să asigure condiții corespunzătoare necesare amenajării spațiilor solicitate în prezentul caiet de sarcini. Ofertantul va permite accesul reprezentanților Autorității Contractante pentru vizualizarea spațiului.

A.7. Suprafața necesară desfășurării activității DG PEIM (se va exclude suprafața spațiilor comune respectiv a căilor de acces, holuri, toalete și, dacă există, a teraselor, balcoanelor, logiilor) solicitată de Autoritatea Contractantă prin prezentul caiet de sarcini, este de minim 1.950 mp - pretabilă pentru organizarea de birouri și spații de lucru pentru aproximativ 239 persoane. În acest sens se vor prezenta documente suport în vederea îndeplinirii acestei cerințe, pentru fiecare etaj/spațiu/spații în parte, așa cum rezultă din cadrul releveului emis, avizat de Oficiul de Cadastru (documentul va fi prezentat în cadrul ofertei).

A.8. Suprafața ofertată va avea următoarele caracteristici și va fi compartimentată astfel:

Spațiul pretabil organizării spațiului de lucru pentru angajații DG PEIM:

Spațiul de minim 1.950,00 mp, pretabil organizării spațiului de lucru pentru angajații Direcției Generale Programe Europene Infrastructură Mare (DG PEIM), va fi organizat astfel:

- a) spații de birouri de lucru pentru cca. 208 angajați cu funcție de execuție (compartimentate / necompartimentate cu pereți);

- b) spațiul de birouri de lucru pentru 19 angajați cu funcție de conducere, altele decât funcția de director / director adjunct / director general / director general adjunct (compartimentate / necompartimentate cu pereți);
- c) spațiul de birouri de lucru destinat pentru 9 angajați cu funcție de conducere director / director adjunct (compartimentate cu pereți);
- d) spațiul de birouri de lucru destinat pentru 3 angajați cu funcție de conducere director general / director general adjunct (compartimentate cu pereți);
- e) o zonă distinctă pentru amenajare secretariat;
- f) 2 săli de reuniuni (1 sală de reuniune mare - capacitate de minim 30 persoane; 1 sală de reuniune mică - capacitate de minim 15 persoane) sau un spațiu de reuniuni pentru minim 45 persoane care să fie în sistem modular, respectiv dintr-un spațiu cu o capacitate de minim 45 persoane să aibă opțiunea de transformare în minim 2 spații (unul de capacitate de minim 30 persoane și unul de capacitate de minim 15 persoane)
- g) spațiu pentru organizarea arhivei de minim 150 mp format din unul sau mai multe spații mici, securizat și dotat cu sistem de avertizare în caz de incendiu;
- h) spațiu pentru echipamente de multiplicat, echipamente de birotică și pentru birotică/rechizite;

Spațiul aferent centrului de date:

Spațiul de minim 20 mp, pretabil organizării spațiului pentru centrul de date al Direcției Generale Programe Europene Infrastructură Mare (DG PEIM), va fi organizat astfel:

- a) va fi dotat cu aparat de aer condiționat specific camerelor de date (asigurarea permanentă a unei temperaturi cuprinse între 16-20 grade Celsius)
- b) se va asigura cablarea structurată (date-voce) care va permite conectarea calculatoarelor, imprimantelor și multifuncționalelor de rețea la server din centrul de date;
- c) cablarea structurată (date-voce) trebuie să permită conectarea unei linii telefonice de interior pentru fiecare birou;
- d) podea înaltă prin care trec rețelele de calculator și telefonie sau alt sistem de amplasare a rețelelor de calculator și date;
- e) alimentare cu energie electrică din cel puțin un post TRAFU;
- f) amenajare pentru funcționarea optimă a echipamentelor IT prin asigurarea condițiilor de alimentare electrică (redundanța și continuitate cu protecție împotriva variațiilor de tensiune);
- g) alimentarea cu energie electrică a camerei pentru aparatura specifică SMIS trebuie să fie de minim 3,5 kW cu priză industrială de putere 16 VA și prize de medie putere, ambele echipate cu pământare. Racordul specific camerei trebuie să aibă tablou de siguranțe separat, cu acces rapid de intervenție;
- h) posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate cu acordul și în condițiile stabilite de viitorul chiriaș, pe cheltuiela acestuia;
- i) pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, proprietarul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/companiilor 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 ce asigura service-ul acestei rețele;

Spațiul aferent spațiului comun:

Spațiul comun reprezintă suprafața cumulată a căilor de acces, holuri, toalete și, dacă există, a teraselor, balcoanelor, logiilor.

Grupurile sanitare trebuie să fie dotate cu lavoare, closețe cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare.

Notă: Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus, vor pune la dispoziția Autorității Contractante un plan de compartimentare, avizat de o persoană autorizată, până la momentul vizitării spațiului. Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice Autorității Contractante și va deveni anexa la contract. În acest caz, amenajarea spațiului se va face în conformitate cu planul de compartimentare, urmând ca darea în folosință să se facă între M.D.R.A.P.F.E și persoana împuternicită din partea ofertantului ce va fi declarat câștigător, în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului.

B. Dotări tehnice și instalații

Imobilul care va fi închiriat trebuie să dețină:

- a) instalații electrice, de apă, canalizare, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa);
- b) sistem/sisteme de climatizare, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa);
- c) cablare structurată voce-date cat.5 cu minim o priză dublă pentru fiecare birou funcție de execuție, minim 3 prize duble/birou funcții de conducere și secretariat, minim 5 prize duble/sală de ședință / reuniuni, cu acces la rack-ul/urile de concentrare ale cablurilor (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa); În situația în care se doresc eventuale modificări aferente cablării, acestea se vor realiza în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului;
- d) sistem de supraveghere video pentru zonele de acces;

C. Amenajare spațiu

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.

D. Alte facilități

- ✓ Iluminat natural asigurat prin existența ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri;
- ✓ Dacă imobilul de birouri/spațiul deservește și alte entități, posibilitatea asigurării unui spațiu cât mai compact pentru personalul Direcției Generale Programe

Europene Infrastructură Mare (DG PEIM), cu intrare separată, care să permită asigurarea pazei obiectivului în condițiile Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare;

- ✓ Întreținerea și revizia periodică a sistemului (sistemelor) de aer condiționat, centralelor termice, instalațiilor de apă, canalizare, electricitate (inclusiv lămpile aferente sistemelor de iluminat artificial) etc. vor fi în sarcina proprietarului;
- ✓ Trebuie să fie asigurate minim 30 locuri de parcare aferente imobilului (având în vedere fluxul de Beneficiari / Auditori / Contractorii care participă la întâlniri / discuții la nivelul AM POIM respectiv numărul de autoturisme de serviciu alocate POS Mediu și POS Transport). Spațiul aferent parcării trebuie să se afle pe terenul care împreună cu imobilul sau în apropierea imobilului la o distanță de cel mult 100 m, locuri ce vor fi oferite Autorității Contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

V. DAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel cum au fost enunțate la capitolul IV de mai sus, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

În situația în care spațiul ofertat este deja amenajat conform cerințelor Autorității Contractante la momentul vizitării spațiului, acesta va fi utilizabil imediat după semnarea contractului, cu toate dotările necesare utilizării. Darea în folosință a acestuia va fi făcută pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora.

În situația în care spațiul ofertat nu este amenajat conform cerințelor Autorității Contractante și este prezentat un plan de compartimentare la momentul vizitării spațiului, amenajarea spațiului se va face în conformitate cu planul de compartimentare prezentat, urmând ca darea în folosință să se facă între M.]D.R.A.P.F.E și persoana împuternicită din partea ofertantului ce va fi declarat câștigător, în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului.

Toate costurile aferente compartimentării și amenajării spațiului vor fi suportate de proprietarul spațiului de închiriat.

VI. MODALITATEA DE PREZENTARE A OFERTEI

Ofertantul va detalia în oferta sa 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, plan de compartimentare avizat de o persoană autorizată prezentat până la momentul semnării contractului.
- ✓ Utilități - se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (energie electrică, apă, canalizare, încălzire/gaz). În cazul în care în imobilul ofertat mai funcționează și alte

entități, se va menționa modalitatea deținerii contractului de utilități, precum și modul de calcul al contribuției M.D.R.A.P.F.E la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului. Costul utilităților consumate vor fi plătite de Autoritatea Contractantă pe bază de documente justificative (indexuri, facturi furnizori utilități etc.).

- ✓ Descrierea serviciilor de mentenanță și întreținere
- ✓ Condiții de facturare și plată
- ✓ Alte prevederi / facilități

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

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma tarifului chiriei lunare pe metru pătrat, exprimat în euro, fără TVA, tarif ce va îngloba:

1. costurile legate de închirierea spațiului util de birouri (incluzând și costurile cu amenajarea și cablarea structurată, compartimentarea spațiului);
 - prețul ofertat va include și prestarea serviciilor de mentenanță lunară a sistemelor de încălzire, sanitare, electrice și de iluminat;
2. costurile legate de închirierea spațiilor comune (suprafața ofertată poate să fie mai mică sau mai mare decât valoarea estimată de 390,00 mp, cu mențiunea că prețul unitar pentru această suprafață va fi 50% din prețul ofertat/mp util aferent suprafeței utile, iar valoarea lunară a chiriei pentru spațiul comun nu va depăși 10% din valoarea plătită pentru suprafața utilă ofertată.);
3. costurile legate de plata lunară aferentă întreținerii spațiului, constând în asigurarea următoarelor servicii:
 - curățenie pentru întreaga suprafață închiriată (prestarea de servicii de curățenie birouri, spații comune și spații anexe incluse în locația închiriată, cu asigurarea materialelor de curățenie și a consumabilelor igienico-sanitare);
 - colectare și transportul la locul de depozitare a gunoierului și resturilor menajere din încăperi precum și costul serviciilor de salubritate;
 - dezinsecție și deratizare;
 - deszăpezire a trotuarului din fața instituției, a curții interioare (dacă există) și a aleii de acces în sediul instituției, deszăpezire terase/balcoane, acoperiș imobil și a spațiului aferent parcerii.

Toate costurile serviciilor menționate mai sus vor fi suportate de proprietar în costul chiriei totale lunare, cu excepția costurilor lunare de utilități (apa, energie electrică, încălzire/gaz) și telefonie fixă care se vor plăti de către Autoritatea Contractantă separat lunar.

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, 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.

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare în euro nu va putea fi majorat sau indexat.

VIII. CONDIȚII SPECIALE

- ✓ Imobilul poate fi proprietatea unei persoane fizice și/sau 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.
- ✓ Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat 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 M.D.R.A.P.F.E.
- ✓ 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.