**SECŢIUNEA II**

**CAIET DE SARCINI**

**pentru „Servicii de închiriere a unui imobil cu destinaţie de sediu necesar funcţionării Organismului Intermediar Regional Cluj-Napoca - Infrastructura de Mediu”**

*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.***

1. **INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

**Denumirea: Ministerul Fondurilor Europene - Organism Intermediar Regional Cluj-Napoca – Infrastructura de Mediu**

Adresa de corespondenţă: **str. Minerilor nr. 47 Cluj-Napoca, jud. Cluj, România**

Număr de telefon:0264 418 714

fax: 0264 481 110

**II . OBIECTUL ACHIZIȚIEI**

Obiectul contractului care se va încheia între Ministerul Fondurilor Europene și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil pentru desfășurarea activității Organismului Intermediar Regional Cluj Napoca – Infrastructura de mediu.

Spațiul ce face obiectul închirierii poate fi format dintr-un imobil sau un spațiu compact dintr-un imobil. Spațiul ce face obiectul închirierii trebuie să fie dotat cu mobilier nou sau în stare foarte bună pentru sala de ședință, arhivă, și oficiu (mobilier şi dotări puse la dispoziţia autorităţii contractante fără costuri suplimentare), cu dotări și instalații tehnice, utilități, locuri de parcare necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității Organismului Intermediar Regional Cluj-Napoca.

Pentru spațiul ofertat vor fi asigurate, servicii de supraveghere, monitorizare și intervenție în caz de efracție și incendiu 24h/24, 7 zile/7.

Ofertantul va asigura mentenanţa spaţiului pe care îl propune spre închiriere (întreținerea sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces, de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție), conform specificațiilor prezentate mai jos.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Perioada estimată de închiriere este de 29 (douăzecişinouă) de luni, dar nu mai târziu de 31.12.2018 cu posibilitate de prelungire, în funcție de necesitatea Ministerului Fondurilor Europene - Organism Intermediar Regional Cluj Napoca şi disponibilitatea fondurilor bugetare.

O eventuală prelungire se va notifica cu minim 30 zile înainte de expirarea termenului contractual.

**IV. SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE**

**A. Condiţii minime obligatorii**

A.1. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în Cluj Napoca, în perimetrul cu o rază de maxim 2,5 km față de Piaţa Avram Iancu, într-o locație ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun la o distanţă de maxim 500 m de staţiile acestora şi să fie disponibil spre închiriere pentru o perioada de minim 29 (douăzecişinouă) luni. La stabilirea perimetrului autoritatea contractantă, a avut în vedere atribuțiile şi activitățile zilnice desfășurate și colaborarea cu alte instituţii publice.

Pentru a demonstra modalitatea de îndeplinire a acestei cerințe ofertanții vor prezenta în ofertă extrase/ capturi de ecran/ documente suport, în care vor marca în mod vizibil distanța pietonală dintre imobilul propus spre închiriere şi Piaţa Avram Iancu, respectiv faţă de stațiile mijloacelor 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 și pericol public.

A.3. Să asigure condiții corespunzătoare necesare amenajării spațiilor solicitate în prezentul caiet de sarcini. Ofertantul va permite accesul reprezentanților autorității contractante pentru vizualizarea spațiului.

A.4. Suprafața utilă totală solicitată de autoritatea contractantă prin prezentul caiet de sarcini, necesară desfășurării activității Organismului Intermediar Regional Cluj Napoca, este de aproximativ[[1]](#footnote-1) **350 mp**.

În acest sens se vor prezenta documente suport, planuri, în vederea îndeplinirii acestei cerinţe, pentru fiecare etaj/ spaţiu/spații în parte.

A.5. Imobilul să permită, în limita spaţiului 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.

A.6. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact (dispus pe același etaj dacă este posibil sau pe mai multe etaje consecutive), să asigure căi de acces (scări şi lift dacă este cazul) precum și accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dacă imobilul de birouri/spațiul deservește și alte entități, este obligatorie asigurarea unui spațiu compact pentru personalul OIR Cluj-Napoca, cu posibilitatea de intrare separată.

În funcţie de modul în care se face accesul în spaţiile destinate închirerii pentru OIR Cluj-Napoca (cartele, chei), locatorul va asigura, aceste mijloace pentru personalul OIR desemnat fără costuri suplimentare.

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.7. Spații de birouri și spaţii administrativ, tehnic, acces:

Spațiu pretabil organizării de birouri şi spaţii administrativ, tehnic, acces pentru angajații Organismului Intermediar Regional Cluj Napoca va fi de aproximativ1 **350 mp**, dispus astfel:

- Spații de birouri de lucru pentru cca. 18 angajați cu funcție de execuțiede minim **108 mp** (compartimentate cu pereți). Spațiul destinat personalului de execuție va fi compartimentat în minim 4 încăperi cu destinația birou.

- Spațiu de birou pentru 1 persoană cu funcție conducere de minim  **15 mp;**

Aproximativ1 **227 mp** reprezentând spațiu administrativ, tehnic, acces - spaţiu/spaţii arhivă, sală de reuniune, cameră servere, oficiu, spaţiu/spaţii depozitare, minim 4grupuri sanitare, holuri, scări acces, după caz.

A.8. Compartimentare și dotări spaţii administrativ, tehnic, acces

A . 8 . 1 Spațiu pentru sală de reuniune:

O sală de reuniune, mobilată cu masă /mese şi scaune, care vor fi destinate ședințelor, întâlnirilor organizate de OIR cu o suprafaţă de minim 20 mp.

A . 8 . 2 Spațiu cameră servere:

Condiții pentru camera serverelor:

* spațiu de minim 10 mp;
* aparat de aer condiţionat specific camerelor de date (asigurarea permanentă a unei temperaturi cuprinse între 16-20 grade Celsius);
* cablare structurată (date-voce) care va permite conectarea calculatoarelor, imprimantelor şi multifuncţionalelor de reţea la server din centrul de date;
* cablare structurată (date-voce) va permite conectarea unei linii telefonice de interior pentru fiecare birou;
* posibilitate adăugare de noi conexiuni de la terţi furnizori de legături broadband;
* spațiu securizat cu închidere mecanică sau acces pe bază de cartelă magnetică;
* amenajare pentru funcționarea optimă a echipamentelor IT prin asigurarea condițiilor de alimentare electrică (redundanța și continuitate cu protecție împotriva variațiilor de tensiune).

Spațiul sus menționat va găzdui echipamente IT active și pasive de comunicații ale locatarului.

A . 8 .3 Oficiu:

Suprafaţă de minim 10 mp dotată cu masă și scaune, cuptor cu microunde, automat/aparat de cafea, frigider, puse la dispoziție fără costuri suplimentare.

A . 8 .4 Grupuri sanitare:

Minim 4 grupuri sanitare dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, suporturi pentru prosoape de hârtie sau uscatoare electrice de mâini, în perfectă stare de funcționare.

Grupurile sanitare vor fi pentru folosința exclusivă a personalului OIR Cluj-Napoca, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea și alți chiriași.

A.8.5. Spațiu/spaţii organizare arhivă:

Suprafață de minim 25 m.p., spațiu/spaţii securizat/e cu închidere mecanică sau acces pe bază de cartelă magnetică.

A.8.6.. Spațiu/spaţii pentru depozitare

Suprafața de minim 15 mp.

A.9 Regimul de înălțime al imobilului poate fi după cum urmează:

- S/D+P+ un număr de niveluri conform regimului de înălțime aprobat în zonă. Suprafața de la subsolul/demisolul clădirii nu poate fi destinată spațiului pentru birouri și pentru sala de ședințe.

- P şi/sau P+ un număr de niveluri conform regimului de înălțime aprobat în zonă.

A.10. Spaţiu/spaţii pentru parcare.

Trebuie să fie asigurate minim 4 locuri de parcare.

Zona de parcare poate fi amplasată la subsolul/parterul clădirii și/sau pe terenul proprietate aferent clădirii.

Locurile de parcare vor fi oferite Autorității Contractante fără costuri suplimentare pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

A.11.Terenul imobilului, dacă este cazul, trebuie sa fie bine delimitat de vecinătăţi sau îngrădit.

**B. Dotări tehnice și instalații**

Imobilul să deţină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menţionate mai jos:

* racord la reţeaua de alimentare cu apă cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfăşoară activitatea și alți chiriaşi;
* instalaţie sanitară în imobil (apă rece, apă caldă şi canal), grupuri sanitare.
* instalație termică în imobil, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfăşoară activitatea și alți chiriaşi;
* racord la reţeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil îşi desfăşoară activitatea şi alţi chiriaşi; prizele de alimentare cu energie electrică (cu împământare) să fie distribuite corespunzător în fiecare încăpere pentru unitățile PC și copiatoare, fax şi sistemul de videoconferinţă.
* instalaţie de aer condiţionat în fiecare încăpere destinată activităţii de birou şi sală servere;
* cablaje telefonie fixă, fax, internet corespunzătoare;
* ușa de acces dotată cu sistem de închidere securizată. Ofertantul va furniza fără costuri suplimentare chei/ cartele magnetice/coduri de acces pentru personalul OIR Cluj Napoca.
* uși dotate cu încuietori/yale;
* ferestre cu posibilitate de deschidere;
* iluminat natural pentru fiecare spațiu de birou;
* jaluzele la ferestrele încăperilor cu destinaţie de birou;
* corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
* în spaţiile cu destinaţie birouri - parchet, mochetă sau covor PVC;
* în spaţiile de acces - gresie de trafic intens, parchet de trafic intens sau covor PVC;
* în grupurile sanitare - faianţă, gresie sau covor PVC ;
* dotări PSI.
* recipienţi pentru colectare selectivă a deşeurilor (hârtie, plastic+metal, sticlă) pe fiecare nivel şi exteriori şi recipient/recipienţi colectare a deşeurilor menajere exteriori.

NOTĂ: Aceste cerinţe trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică şi trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosinţă a spaţiului, respectiv în maxim 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere de către autoritatea contractantă.

**C. Amenajare spațiu cu mobilier**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu, până la data predării în folosință (în maxim 30 de zile de la data semnării contractului de către autoritatea contractantă) imobilul/ spațiul care urmează a fi închiriat va fi compartimentat, complet dotat cu elemente de mobilier adecvat pentru sala de ședință, oficiu, arhivă. Mobilierul/dotările vor fi noi sau în stare foarte bună și vor fi puse la dispoziție fără costuri suplimentare.

**D. Asigurare servicii de supraveghere, monitorizare și intervenție în caz de efracție și incendiu**

Ofertantul va asigura servicii de supraveghere, monitorizare și intervenție în caz de efracție și incendiu pentru spațiul închiriat, 24h/24, 7 zile/7.

Ofertantul va răspunde, în conformitate cu legislația în vigoare, pentru prejudiciile produse obiectivului prin neîndeplinirea obligațiilor de supraveghere, monitorizare și intervenție.

**E. Asigurare servicii de mentenanţă:**

Ofertantul va asigura servicii de mentenanţă constând în întreținerea sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces, de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție.

**V. CARACTERISTICI TEHNICE SPECIFICE**

IV.1. În imobil trebuie să fie asigurate:

Prize electrice:

-minim 1 priză dublă/ persoană,

-minim 3 prize duble în sala de reuniune.

*Rețea date proprie*

- racordare Ia internet;

- cablare structurată date cu cablu UTP CAT5e,

- casete cu minim o priza dublă pentru fiecare persoană,

- minim 3 prize duble în sala de reuniune,

- minim o priză dublă pentru multifuncţională (amplasată într-un spaţiu comun la care să aibă acces tot personalul).

Toate prizele de date vor fi conectate structurat prin pardoseală sau prin canale cablu la rack-urile de concentrare ale cablurilor.

*Reţea de voce-date fax*

Va fi asigurată cel puţin 1 priză pentru fax conectată structurat prin pardoseală sau prin canale cablu la rack-urile de concentrare ale cablurilor şi cel puţin o priză pentru servicii de voce pentru fiecare birou.

Se va asigura poziționarea prizelor şi a cablajului aferent astfel încât acestea să nu incomodeze desfășurarea activităților.

*Spatiu tehnic destinat IT (cameră servere)*

Asigurarea cablajului structurat de tip CAT5e, între camera serverelor şi spaţiile de birouri şi sala de şedinţe.

Alimentarea prezentă în spaţiul tehnic destinat IT trebuie sa fie susținută de UPS de minim 3 KVA/rack şi alimentare separată pentru aparatul de aer condiţionat.

Se va avea în vedere 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 necesită suplimentare. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate cu acordul și în condițiile stabilite de viitorul chiriaş.

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.

Se va pune la dispoziţie centrala telefonică, cu minim 2 trunchiuri si interioare pentru fiecare birou şi 1 linie fax, amplasată în spațiul tehnic IT (sau în alt spațiu), lângă rack-ul de concentrare a cablurilor şi aparate telefonice pentru birouri.

*NOTA: Spațiul poate fi pus Ia dispoziție cu amenajările solicitate anterior -* ***în cel mult 30 de zile de Ia semnarea contractului de închiriere****, prin proces-verbal de predare – primire.*

**VI. PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT**

Spațiul închiriat va fi compartimentat cu pereți, se va exclude varianta compartimentării de tip „open space”. Dacă spațiul nu este compartimentat, ofertantul va dovedi prin oferta sa că spațiul permite respectarea cerințelor minime solicitate de autoritatea contractantă putând fi compartimentat ulterior. Dacă spațiul va fi compartimentat ulterior atribuirii, dar nu mai târziu de data predării în folosință (în maxim 30 de zile de la data semnării contractului de către autoritatea contractantă), contractantul va avea în vedere solicitările autorității contractante pentru realizarea compartimentării.

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

Spațiile vor fi puse la dispoziția Autorității Contractante, cu toate dotările necesare utilizării, pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică și gradul de utilizare a acestora. Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și cu mobilier precum și predarea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între Ministerul Fondurilor Europene – Organismul Intermediar Regional Cluj Napoca și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor.

Toate costurile aferente compartimentării spațiului și amenajării, precum și costurile dotărilor vor cădea în sarcina locatorului.

**VII. PLĂȚI**

Demararea contractului de închiriere se va face cu respectarea dispozițiilor legislației în vigoare în domeniu, respectiv MFE având obligația de a verifica, înainte de încheierea contractului, respectarea dispozițiilor referitoare la angajarea cheltuielilor din bugetele care intră sub incidența legislației privind finanțele publice. MFE precizează că va încheia contractul numai în măsura în care fondurile necesare achiziției vor fi asigurate. În cazul în care, indiferent de motive, fondurile aferente prezentei proceduri de achiziție nu vor fi alocate, MFE își rezervă dreptul de a anula procedura de atribuire, fiind imposibilă semnarea contractului de închiriere.

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, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data semnării, nu se va plăti chirie.

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 5 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei la cursul de schimb oficial al BNR al euro la data facturării.

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

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare este ferm, nu va putea fi majorat sau indexat.

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma tarifului pe mp în euro, tariful chiriei lunare şi totale în euro , fără TVA, tarif ce va îngloba:

1. Costurile legate de închirierea efectivă a spațiului;

2. Costurileserviciilor de mentenanţă (întreținerea sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces, de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție) şi

3. Costurileserviciilor de supraveghere, monitorizare și intervenție în caz de efracție și incendiu pentru spațiul închiriat, 24h/24, 7 zile/7.

Toate costurile serviciilor menționate mai sus vor fi suportate de proprietar prin costul chiriei totale lunare ofertate, cu excepția costurilor lunare privind serviciile de utilități: apă-canal, energie electrică, energie termică/ gaze naturale, salubritate, costuri care se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în baza protocolului privind decontarea cheltuielilor cu utilitățile încheiat între Autoritatea Contractantă și ofertantul căștigător.

**VIII. ALTELE**

Autoritatea contractantă va 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.

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

**IX. CONDIȚII SPECIALE**

1. Imobilul proprietatea unei persoane fizicei /sau juridice, 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 şi terenul aferent trebuie 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 60 de zile a Autorității Contractante.

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 intabulat un drept de ipotecă către o instituție financiar-bancară, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire Ia închirierea imobilului în favoarea Autorității Contractante.

De asemenea, locatorul se angajează ca va notifica chiriașul cu cel puțin 60 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului in condiții optime.

1. Prin termenul „aproximativ” se înțelege acel interval care poate varia cu +/- 10% față de reperul exact pe care-l însoțește [↑](#footnote-ref-1)