**SECTIUNEA II**

**CAIET DE SARCINI**

**Pentru “Servicii de închiriere a unui spațiu în cadrul unui imobil cu destinație de sediu necesar funcționării Direcției Regionale Infrastructură Galați din cadrul Ministerului Fondurilor Europene”**

*Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentaţia de achiziție şi constituie ansamblul cerinţelor pe baza cărora ofertanții elaborează propunerea tehnică şi cea financiară.*

*Acest caiet de sarcini conţine indicaţii privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potenţialii ofertanţi să elaboreze propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesităţile autorităţii contractante.*

***Cerinţele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale şi obligatorii.***

1. **INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

**Denumirea autorității contractante: Ministerul Fondurilor Europene - Direcția Regională Infrastructură Galați** (cod fiscal: 20897750)

Sediul: Bld. Ion Mihalache nr.15-17, sector 1, București

Număr de telefon: 0372.838.500/ fax: 0372.838.502

**Adresa de corespondenţă:** str. Portului nr. 23, mun. Galați, jud. Galați, România

**Număr de telefon:** 0236.325.325 / fax: 0236.325.515

1. **OBIECTUL ACHIZIŢIEI**

Obiectul contractului care se va încheia între Ministerul Fondurilor Europene şi ofertantul desemnat câştigător îl reprezintă închirierea unui spațiu pentru desfăşurarea activităţii Direcției Regionale Infrastructură Galați din cadrul Ministerului Fondurilor Europene.

Spaţiul ce face obiectul închirierii poate fi un un imobil sau un spațiu compact aflat într-un imobil și trebuie să dețină dotări și instalații tehnice, utilităţi, locuri de parcare necesare desfășurării în condiţii corespunzătoare a activității Direcției Regionale Infrastructură Galați.

Ofertantul va asigura mentenanţa spaţiului pe care îl va propune spre închiriere, inclusiv serviciile și materialele de curățenie și consumabile de igienă necesare și serviciile de reparare şi întreţinere a clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor şi instalaţiilor din dotare, servicii de pază/ supraveghere, monitorizare și intervenție în caz de efracție, conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

1. **DURATA CONTRACTULUI**

Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de minim 36 (treizeci și șase) luni, începând cu data de 01 ianuarie 2017.

1. **DESCRIEREA OBIECTULUI ACHIZIȚIEI**

**Suprafața ofertată (se va exclude suprafața comună de acces precum și a teraselor, balcoanelor, logiilor) va fi de aproximativ¹ 310 mp.**

1. **CARACTERISTICI GENERALE ALE SPAȚIULUI DE ÎNCHIRIAT**

**A.1.** Se solicită ca imobilul să fie amplasat în Municipiul Galați, în perimetrul cu o rază de maxim 1,5 km față de centrul orașului (considerat Hotel Galați Centrum).

Se solicită ca imobilul să fie amplasat într-o locație accesibilă cu mijloace de transport în comun și care să permită o vizibilitate sporită.

Accesul la imobil să fie facil și să se afle în apropierea a cel puțin două linii de transport în comun.

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 dintre imobilul propus spre închiriere și Hotel Galați Centrum, respectiv față de stațiile mijloacelor de transport în comun.

**A.2** Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât şi la exterior şi să nu prezinte risc (inclusiv seismic) şi 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 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.3.** Suprafaţa totală solicitată de autoritatea contractantă prin prezentul caiet de sarcini necesară desfăşurării activităţii Direcției Regionale Infrastructură Galați din cadrul Ministerului Fondurilor Europene este de aproximativ[[1]](#footnote-1) **310 mp,** pretabilă organizării de birouri şi spații de lucru. În acest sens se vor prezenta documente suport, și anume, schiță / plan / releveu, în vederea îndeplinirii acestei cerinţe.

**A.4.** Imobilul să permită, în limita spaţiului disponibil instalarea în exterior şi în interior a însemnelor instituţiei sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției.

**A.5.** Spaţiul oferit spre închiriere trebuie să fie situat la parter, etaj 1, maxim etaj 2.

Dacă imobilul de birouri/spațiul deservește și alte entități ofertantul are obligativitatea asigurării unui spațiu compact pentru personalul Ministerului Fondurilor Europene – Direcția Regională Infrastructură Galați, cu posibilitatea de intrare separată.

Ofertantul va asigura accesul pentru persoanele cu dizabilități (rampă acces/lift), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**A.6.** Ofertantul va asigura paza obiectivului în condițiile Legii nr. 333/ 2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare.

**A.7. Spaţii pentru parcare**

Trebuie să fie asigurate minim 2 locuri de parcare.

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 care să permită parcarea unui număr minim de 2 autoturisme DRI Galați. În condiţiile în care nu există posibilitatea asigurării locurilor de parcare solicitate în subsolul imobilului ofertat și/sau pe teren proprietate privată a ofertantului în apropierea imobilului, atunci se pot asigura spaţiile de parcare pe domeniul public sau privat în aproprierea imobilului, caz în care se va demonstra dreptul de folosință pentru acest spațiu prin punerea la dispoziție a contractului de închiriere încheiat cu autorităţile publice locale/ entitatea privată prin care se demonstrează dreptul de folosinţă al ofertantului pentru acest spaţiu.

Locurile de parcare vor fi oferite Autorității Contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

Ofertanul va prezenta documente prin care va face dovada dreptului de utilizare a locurilor de parcare.

**A.8. Compartimentare spaţiu oferit pentru închiriere:**

Suprafața alocată de 310 mp va fi dispusă astfel:

**A.8.1 Spațiu de aproximativ 140 mp amenajat pentru birouri/spații de lucru:**

Numărul încăperilor ce pot avea destinații de birouri, minim 4 încăperi individuale compartimentate cu pereți.

**A.8.2 Spațiu de aproximativ 130 mp pentru sala de conferinţă/reuniuni și organizare arhivă**

O sală de conferință – capacitate aproximativ 20 persoane respectiv o arhivă formată din unul sau mai multe spații, prevăzut/prevăzute cu mijloace de alarmare și semnalizare anti-incendiu

**A.8.3. Spaţiu de aproximativ 15 mp pentru magazie și depozitare rechizite, echipamente, birotică**

**A.8.4. Spaţiu tehnic dedicat pentru servere (camera serverelor):**

Spațiu în suprafață de minim **25 m.p.**, special amenajat pentru funcționarea optimă a echipamentelor IT prin asigurarea condițiilor de alimentare electrică (cu protecție împotriva variațiilor de tensiune), temperatură ambiantă și umiditate. Accesul va fi acordat unui număr finit de persoane desemnate - spațiu securizat cu închidere mecanică sau acces pe bază de cartelă magnetică/sistem cod numeric.

**B. CARACTERISTICI TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE SPECIFICE**

**B.1.** Imobilul să deţină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menţionate mai jos:

- Utilităţi: apă potabilă, canalizare, curent electric, climatizare, salubritate, pază;

- Sistem propriu de încălzire/răcire/climatizare care să asigure temperaturi optime de lucru, cu posibilitatea reglării temperaturii;

- Imobilul sa fie racordat la reţeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil îşi desfăşoară activitatea şi alţi chiriaşi;

- Instalaţie sanitară în imobil (apă şi canal) și grupuri sanitare separate femei și bărbaţi pe fiecare nivel. Grupurile sanitare separate pentru femei și bărbați să se găsească pe etajul cu spațiul închiriat şi să fie dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, chiuvetă, dozator săpun lichid, uscător automat de mâini, în perfectă stare de funcționare;

- Reţea de hidranţi la interior;

- Parcare auto;

- Pereți cortină sau suprafețe vitrate care să faciliteze iluminatul natural maxim;

- Reţea telefonie/fax/internet instalată;

- Acces în spaţiu asigurat de sistem de securitate electronic prevăzut cu supraveghere video, instalaţie de detectare şi protecţie împotriva incendiilor, sistem antiefracţie;

- Sistem de avertizare Ia incendiu, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spaţiului şi autorizaţie PSI;

- Sistem exterior de supraveghere monitorizat video căi acces;

- Sistem interior de supraveghere monitorizat video in spaţiile comune - holuri, căi de acces;

- Servicii de întreţinere şi reparaţii pentru spaţiul închiriat;

- Servicii de curățenie și asigurare consumabile în grupurile sanitare.

**B.2.** **Imobilul să dețină, sistem de acces în spațiul închiriat cu coduri numerice/cartelă magnetică și mecanic.**

În cazul în care accesul în spaţiile destinate Direcției Regionale Infrastructură Galați din cadrul Ministerului Fondurilor Europene se face pe baza unui sistem de coduri numerice, ofertantul va asigura un cod comun pentru accesul în institutie și coduri unice pentru fiecare încăpere.

În cazul în care accesul în spaţiile destinate Direcției Regionale Infrastructură Galați din cadrul Ministerului Fondurilor Europene se face pe baza unui sistem de tip „cartelă magnetică”, locatorul va asigura sistem de citire atât pentru accesul în instituție cât și pentru accesul în fiecare încăpere. De asemenea, se vor asigura gratuit cartele magnetice pentru tot personalul şi un număr suplimentar de 10% de cartele pentru vizitatori.

**B.3. Finisaje amenajări interioare**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu, până la data predării în folosinţă, spaţiul ce urmează a fi închiriat va avea:

• în spaţiile de circulaţii - gresie de trafic intens, parchet de trafic intens sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului

• în spaţiile cu destinaţie birouri – parchet, mochetă sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului

• în grupurile sanitare - faianţă, gresie

• zugrăveli lavabile pe pereţi și tavane

• tavane false din rigips normal sau casetat.

• uşi dotate cu încuietori cu butuc

• ferestre cu posibilitate de deschidere

• plase pentru insecte

• corpuri de iluminat montate în toate spaţiile

• spațiile de lucru vor avea jaluzele la ferestre (după caz, pentru ferestrele expuse la soare).

**B.4. Reţea voce-date proprie (prizele de date sunt de tip RJ45)**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu, până la data predării în folosinţă, spaţiul ce urmează a fi închiriat va avea:

* cablare structurată voce-date cu cablu UTP CAT5e;
* racordare Ia internet;
* casete cu minim o priza dublă pentru fiecare persoană;
* roate prizele de date vor fi conectate structurat prin pardoseala tehnica la rack-urile de concentrare ale cablurilor;
* rețea de voce - date telefonie/fax.

**B.5. Spatiile tehnice destinate IT**

### Dimensionarea suprafeței și a condițiilor tehnice de constituire a acestor camere (cablare structurată, alimentare electrică, răcire, asigurarea permanentă a unei temperaturi cuprinse între 16-20 grade Celsius) vor respecta standardele din domeniu IT.

### Structura spațiului tehnic presupune posibilitatea de interconectare a unui rack concentrator și a rack-urilor de distribuție, prin intermediul cablajului structurat de tip CAT5e, cu restul spaților destinate birourilor, sălii de conferință și restul echipamentelor de calcul, periferice și comunicație tip data/voce, în model cascadă.

### Alimentarea prezentă în spațiile tehnice IT trebuie să asigure puterea necesară instalării a unui rack concentrator, a rack-urilor de distribuție și a serverelor destinate.

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 cheltuiala acestuia.

### Pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, locatorul/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.

### Proprietarul va acorda accesul Autorității Contractante în vederea instalării echipamentelor de tip wirelles (transmisie date) care trebuie să acopere toată suprafața închiriată de către DRI Galați.

### Proprietarul va permite reconfigurarea infrastructurii pentru desfășurarea optimă a activitățiilor stabilite ca fiind necesare de către viitorul chiriaș și apărute ulterior începerii contractului de închiriere.

Structura spatiilor tehnice presupune existenta unui rack concentrator și a rack-urilor de distribuție, interconectate prin intermediul cablajului structurat de tip CAT5e.

1. **PREDAREA ÎN FOLOSINŢĂ A SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT**

Spaţiile vor fi puse la dispoziţia autorităţii contractante în cel mult 20 zile de la data semnării contractului, cu toate dotările necesare utilizării, pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menţiona spaţiul cu dotările sale, starea tehnică şi gradul de utilizare a acestora.

Predarea în folosinţă a spațiului se realizează de comun acord între Ministerul Fondurilor Europene – Direcția Regională Infrastuctură Galați şi persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câştigător, cu respectarea termenelor menționate anterior.

Ofertantul îşi asumă obligaţia ca până la data predării în folosinţă a spaţiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerinţelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerinţelor Autorităţii Contractante.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerinţele normativelor pentru prevenirea şi stingerea incendiilor şi /sau normativelor şi normelor antiseismice.

**NOTĂ:*****Toate cerinţele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de către acesta până la data predării în folosinţă a spaţiului****.*

1. **FACTORI DE EVALUARE:**
2. **Prețul ofertei** (valoarea lunară cea mai scăzută) – maxim 40 puncte.

* pentru oferta cu preţul cel mai mic (valoarea totală lunară cea mai scăzută) se va acorda punctajul maxim alocat acestui factor de evaluare (40 de puncte),
* pentru celelalte oferte, punctajul se va acorda după formula:

**P1 (ofertant x) = (preţul cel mai mic ofertat / preţul ofertantului x) x 40.**

**Pentru criteriile tehnice de evaluare, punctajul atribuit (notat P2) se repartizează astfel:**

1. **Caracteristici tehnice generale** – maxim 60 puncte
   1. **Locație ușor accesibilă cu mijloace de transport în comun** – **maxim 30 puncte** **(punctajul atribuit se notează P.2.1)**

* Distanța până la stația de transport în comun de max. 200 m – se acordă 30 puncte
* Distanța până la stația de transport în comun de la 201 m până la 300 m – se acordă 15 puncte
* Distanța până la stația de transport în comun de peste 301 m – se acordă 0 puncte
  1. **Spații de parcare** – **maxim 15 puncte** **(punctajul atribuit se notează P.2.2)**
* 2 locuri de parcare asigurate obligatoriu prin contract, securizate, cu posibilitatea de a asigura suplimentar alte trei locuri de parcare în funcție de necesități – 15 puncte
* 2 locuri de parcare asigurate obligatoriu prin contract, securizate, fără posibilitatea de a asigura suplimentar alte locuri de parcare – 5 puncte
* 2 locuri de parcare asigurate obligatoriu prin contract, nesecurizate – 0 puncte
  1. **Spațiul propus a fi închiriat este compact** – **maxim 15 puncte**

**(punctajul atribuit se notează P.2.3)**

* Spațiul propus a fi închiriat este compact (dispus pe un singur nivel/etaj) –15 puncte
* Spațiul propus a fi închiriat nu este compact (dispus pe mai multe etaje/niveluri) – 0 puncte

Factorii de evaluare stabiliți în prezenta documentație se vor aplica numai ofertelor care vor îndeplini toate cerințele obligatorii stabilite de Autoritatea Contractantă, respectiv tuturor ofertelor declarate admisibile.

PT – reprezintă punctajul total pentru fiecare ofertă și se calculează ca sumă a tuturor punctajelor obținute de ofertanți pentru fiecare dintre factorii enunțați mai sus, conform formulei:

**PT = P.1 + P.2 = P.1 + P.2.1 + P.2.2 + P.2.3**

În cadrul achiziției, în funcție de numărul de oferte ce vor fi depuse și declarate admisibile, vom obține următoarele punctaje totale PT1, PT2, ..., PTn, ce vor fi ordonate descrescător în cadrul unui clasament final.

Oferta cu cel mai bun raport calitate-preț se stabileşte din cadrul ofertelor declarate admisibile și va fi declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare punctaj total (PT).

1. **MODALITATEA DE ÎNTOCMIRE A OFERTEI**

Preţul 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 efectivă a spaţiului cu toate dotările incluse;
2. Costurile lunare legate de întreţinerea clădirii şi a sistemelor tehnice din clădire constând în:
   * prestarea serviciilor de întreținere lunară a spațiului (inclusiv servicii de curățenie și materialele/consumabilele necesare), a căilor de acces în clădire, a sistemelor de încălzire, sanitare şi electrice, a sistemelor de control acces de avertizare la incendiu şi la sistemul antiefracţie, a lifturilor, dezinsecţie şi deratizare, deszăpezire rampe acces garaj, a trotuarului din faţa instituţiei, a curţii interioare şi a aleii de acces în sediul instituţiei, deszăpezire terase/balcoane şi acoperiş imobil, inclusiv a locurilor de parcare, dacă este cazul;
   * prestarea serviciilor de salubritate, inclusiv colectarea selectivă;
   * utilizarea a două locuri de parcare.

1. **PLĂŢI**

Ofertantul desemnat câştigător este obligat să menţină valabilă şi nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziţie, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere şi până la predarea în folosinţă efectivă a spaţiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, 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 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei la cursul de schimb oficial comunicat de BNR din data facturării.

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

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere se acceptă actualizarea prețului contractului doar în sensul micșorării acestuia, prețul neputând fi majorat sau indexat.

1. **ALTELE**

Toate costurile serviciilor menţionate mai sus vor fi suportate de proprietar prin costul chiriei totale lunare ofertate, cu excepţia costurilor lunare privind serviciile de utilităţi: apă, energie electrică, încălzire (dacă este un sistem pe gaze naturale), pază, internet, telefonie și fax, costuri care se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în funcţie de consumuri.

Autoritatea contractantă poate 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 locaţiei/locațiilor propusă/propuse spre închiriere prin vizionarea la faţa locului.

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

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

1. **CONDIŢII SPECIALE**

1. Imobilul trebuie deținut în mod legal. În cazul în care ofertantul nu este proprietarul spațiului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia deţine dreptul de folosinţă și de dispoziție din care să rezulte şi dreptul de subînchiriere.

2. Imobilul si terenul aferent trebuie sa nu facă obiectul vreunei acțiuni in justiție.

3. Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către ofertantul câştigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puţin 120 de zile a Autorităţii contractante.

Viitorul proprietar al imobilului înstrăinat are obligaţia de a accepta şi de a executa contractul de închiriere valabil încheiat, în condiţiile 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 in cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire Ia închirierea imobilului în favoarea Autorității contractante.

De asemenea, ofertantul se angajează că va notifica autoritatea contractantă cu cel puțin 120 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului in condiții optime.

1. Prin termenul „aproximativ” se înţelege acel interval care poate varia cu +/- 5% faţă de reperul exact pe care-l însoţeşte [↑](#footnote-ref-1)