**SECŢIUNEA II**

**CAIET DE SARCINI**

**pentru „Servicii de închiriere a unui imobil cu destinaţie de sediu necesar funcţionării Direcţiei Regionale de Infrastructură Piteşti - Infrastructura de Mediu” din cadrul Ministerului Fondurilor Europene**

*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 autorității contractante: Ministerul Fondurilor Europene - Direcția Regională Infrastructură Pitesti** (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. Calea Craiovei nr. 32 , mun. Pitesti, jud. Arges, România

**Număr de telefon:** 0248.211.433

**Fax**: 0248.211.435

**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 **Direcţiei Regionale Infrastructură Pitesti - 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 cuinstalații tehnice, utilități,necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității Direcţiei Regionale de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu.

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

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Durata contractului va fi de la data semnării contractului de închiriere de către ultima parte pentru o perioada de 36 (treizeci şi şase) luni, cu posibilitate de prelungire a duratei și/sau, dupa caz, de suplimentare a spațiului (fără modificarea prețului unitar ofertat, conform propunerii financiare, anexată contractului de închiriere) prin act adiţional, în funcție de necesitatea Ministerului Fondurilor Europene – Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu 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 generale minime obligatorii**

A.1. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în municipiul Pitesti, județul Arges, în perimetrul cu o rază de maxim 1 (un) km față de centrul oraşului Piteşti (reper 44°51'24.8"N 24°52'23.5"E), într-o locație ușor accesibilă la mijloacele de transport în comun, la o distanţă de maxim 400 m de staţiile acestora şi să fie disponibil spre închiriere pentru o perioada de minim 36 (treizeci şi şase) 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 dintre imobilul propus spre închiriere şi centrul oraşului Piteşti, 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.

Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate, cablat pentru rețea de calculatoare.

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 Direcţiei Regionale Infrastructură Pitesti - Infrastructura de Mediu , este de aproximativ **280 mp utili-** pretabilă organizării de birouri aproximativ 135 mp şi spaţiu administrativ,tehnic (sală reuniune, servere, arhiva, grupuri sanitare,cai de acces) aproximativ 145 mp ,pentru 17 persoane, cu prioritate pentru o eventuală suplimentare.

În acest sens se vor prezenta documente suport în vederea îndeplinirii acestei cerinţe, pentru fiecare spaţiu în parte, aşa cum rezultă din releveului emis și avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (documentul va fi prezentat în cadrul ofertei).

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 un singur etaj sau pe mai multe etaje consecutive, să asigure căi de acces (scări şi lift, dacă este cazul), în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dacă imobilul de birouri/spațiul deservește și alte entități, este obligatorie asigurarea unui spațiu compact pentru personalul Direcţia Regională Infrastructură Pitesti - Infrastructura de Mediu.

În funcţie de modul în care se face accesul în spaţiile destinate închirierii pentru Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu (cartele, chei), locatorul va asigura aceste mijloace pentru personalul Direcţiei Regionale de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu 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 Termen de închiriere: 36 luni de la data dării în folosință, cu posibilitate de prelungire a duratei și/sau, dupa caz, de suplimentare a spațiului (fără modificarea prețului unitar ofertat, conform propunerii financiare, anexată contractului de închiriere) prin act adiţional, în funcție de necesitatea Ministerului Fondurilor Europene – Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu şi disponibilitatea fondurilor bugetare.

 A.8. Instalaţii sanitare în imobil (apă şi canal) și grupuri sanitare femei și bărbaţi la fiecare etaj (daca este cazul) dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare - faianţă, gresie.

**B. Compartimentare**

Spațiu pretabil organizării de birouri şi spaţiu administrativ, tehnic, acces, pentru angajații Direcţiei Regionale de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu va fi de aproximativ **280 mp,** dispus astfel**:**

**B.1. Spații de birouri:**

- Spații de birouri de lucru pentru 16 angajați cu funcție de execuțiede aproximativ **120 mp** (compartimentate cu pereți). Spațiul destinat personalului de execuție va fi compartimentat în minim **3** încăperi cu destinația birouri;

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

**B.2 Spaţiu administrativ, tehnic** aproximativ **145 mp** reprezentând spaţiu/spaţii arhivă, sală de reuniune, cameră servere, căi acces,grupuri sanitare, dispus astfel:

**-Spațiu pentru sala de conferință/reuniune:**

O sală de conferință/reuniune - capacitate minimă 17 persoane. Suprafață estimată de aproximativ 30 mp utili, care va fi destinată ședințelor, evaluatorilor de oferte, experților externi și când este cazul pentru desfășurarea activității organismelor de verificare și control.

**-Spaţiu organizare arhivă:**

Pentru arhiva activă este necesară o suprafață de aproximativ 25 m.p. utili, formată din unul sau mai multe spații, prevăzută cu rafturi, mijloace de alarmare incendiu.

**-Spaţiu tehnic dedicat pentru servere (camera serverelor):**

Spațiu în suprafață de aproximativ 15 m.p. utili, 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 cu închidere mecanică sau acces pe bază de cartelă magnetică.

Dimensionarea suprafeței și a condițiilor tehnice de constituire a acestor camere (cablare structurată, alimentare electrică, etc) 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.

Pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, locatorul 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 Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu.

**-Spatiu pentru cai de acces si grupuri sanitare ,** in suprafata aproximativ de 75 mp

Caile de acces vor facilita circulatia optima , in conditiile neafectarii activitatii zilnice a personalului si vor fi prevazute minim doua grupuri sanitare pe nivel, daca e cazul.

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

Aer condiţionat distinct pentru spaţiu server.

**C. Dotări tehnice şi instalaţii**

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

- Instalație termică proprie în imobil cu radiatoare;

- Imobilul sa fie racordat la reţea de alimentare cu apă cu contorizare separata in cazul in care in imobil isi desfasoara activitatea si alti chiriasi;

- 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 electrică în imobil - prizele de alimentare cu energie electrică (cu împământare) să fie distribuite uniform în fiecare încăpere pentru unitățile PC și copiatoare, fax şi sistemul de videoconferinţă;

- Imobilul sa fie racordat la reţea de alimentare cu gaz, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfăşoară activitatea și alți chiriaşi;

- Instalaţie sanitară în imobil (apă şi canal) și grupuri sanitare femei și bărbaţi la fiecare etaj (daca este cazul) dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare - faianţă, gresie;

- Reţea de canalizare în imobil;

- Cablaje telefonie fixă, fax, internet, corespunzătoare;

- Uși dotate cu încuietori/yale;

- Ferestre cu posibilitate de deschidere în fiecare birou;

- Iluminat natural pentru fiecare spațiu de birou;

- Tavane false din rigips normal sau casetat;

- Jaluzele la ferestrele încăperilor cu destinaţie de birou;

- Corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

- Dotări PSI;

- Zugrăveli lavabile pe pereţi și tavane, după caz;

- Casete cu minim două prize electrice pentru fiecare persoană;

- Minim 2 prize electrice duble în sala de conferinţă/reuniune dispuse proportional pe suprafata;

- Minim o priză pentru multifuncţională (amplasată într-un spaţiu comun la care să aibă acces tot personalul);

- O priză pentru servicii de voce pentru fiecare birou;

- Ofertantul va trebui să permită instalarea tuturor liniilor telefonice necesare la solicitarea Autorității Contractante - această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică.

**D. Amenajare spațiu**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu până la data dării în folosință, dupa caz (în maxim 30 de zile de la semnarea contractului) spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat, astfel:

- în spaţiile cu destinaţie birouri - gresie sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului;

- în spaţiile de circulaţie - gresie sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului;

- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

- iluminat natural asigurat prin existenta ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri;

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

Regimul de înălțime al imobilului poate fi după cum urmează:

- S+P+un număr de niveluri conform regimului de înălţime aprobat în zonă;

- **Este exclusă ofertarea suprafeţei de la subsolul clădirii pentru desfăşurarea activităţii personalul Direcţiei Regionale de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu.**

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

Spațiul închiriat va fi compartimentat cu pereți, se va exclude varianta compartimentării de tip „open space”.

Spațiul destinat personalului de execuție va fi compartimentat în minim 3 încăperi cu destinația birou + spațiu de birou pentru 1 persoană cu funcție conducere.

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, precum și predarea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între Ministerul Fondurilor Europene - Direcţia Regională Infrastructură Pitesti - Infrastructura de Mediu și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, în maxim 30 de zile de la semnarea contractului.

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

Ministerul Fondurilor Europene - Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de comun acord cu proprietarul.

*NOTA:*

1. *Spaţiul trebuie pus la dispoziţie cu amenajările descrise anterior* ***- în cel mult 30 de zile de Ia semnarea contractului de închiriere,*** *prin proces-verbal de predare-primire.*
2. *Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate , va înainta un plan de compartimentare - conform cerințelor de mai sus vor, plan ce va fi anexa la contract.*

**VI. PREZENTAREA OFERTEI**

Ofertantul va detalia în oferta tehnică modul în care imobilul corespunde cerinţelor, ținând cont de următoarele aspecte:

- Descriere generală a imobilului și a spațiului de închiriat;

- Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei;

- Utilități - se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (gaz, energie electrică, apă, canalizare, încălzire, dupa caz), cu mențiunea privind modalitatea deținerii contractului de utilități, precum și modul de calcul al contribuției Direcţiei Regionale de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului;

- Descrierea serviciilor de mentenanță;

- Alte prevederi/facilități.

*Anexat propunerii tehnice, 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 format din:

I. Costul lunar al chiriei/mp, in euro, exclusiv TVA și

II.Costurile lunare fixe/mp cu mentenanța/întreținerea, în euro, exclusiv TVA, cuprinzând:

- mentenanță sistem încălzire și/sau climatizare, sanitare și electrice,

- prestarea serviciilor de întreţinere a sistemului de avertizare la incendiu şi la sistemul atiefracţie;

 - revizie lifturi (dacă este cazul),

- reparații echipamente/instalații clădire.Tarifele sunt ferme şi nu se modifică pe toată durata de valabilitate a ofertei.

Tariful chiriei per mp reprezintă un preț maximal aplicabil pe toată durata de valabilitate a contractului menționată la pct. III. Ministerul Fondurilor Europene - Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu va suporta plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă, canal, încălzire, gunoi, după caz), conform cotei părți ce îi revine, în baza consumurilor reale înregistrate.

Ministerul Fondurilor Europene - Direcţia Regională de Infrastructură Pitești - Infrastructura de Mediu din cadrul Ministerului Fondurilor Europene în calitate de instituţie publică **nu va plăti comision imobiliar** unei eventuale agenţii imobiliare, care se va prezenta cu oferta.

**VII. FACTORI DE EVALUARE:**

**În cadrul criteriului “Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere tehnico-economic” au fost considerate următoarele ponderi:**

**1. Prețul ofertei – 40%**

**2. Caracteristici tehnice generale – 60%**

**Punctajul pentru criteriul prețul ofertei se calculează astfel:**

1. **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 20 puncte (punctajul atribuit se notează P.2.1)**
* Distanța până la stația se transport în comun de max. 150 m – se acordă 20 puncte
* Distanța până la stația se transport în comun de max. 300 m – se acordă 10 puncte
* Distanța până la stația se transport în comun de peste 300 m – se acordă 0 puncte
	1. **Compartimentarea spaţiului** – **maxim 20 puncte**

**(punctajul atribuit se notează P.2.2)**

- existenţa compartimentării, în spații de birouri și spaţii administrativ, spațiu pentru săli de conferință/reuniune, spaţiu organizat pentru arhivă, spaţiu tehnic dedicat pentru servere, la data ofertării – 20 puncte

- compartimentarea ulterioară, în cel mult 30 de zile de Ia semnarea contractului de închiriere, ulterior ofertării - 5 puncte

* 1. **Iluminarea şi posibilitatea aerisirii încăperilor cu destinaţia birouri** – **maxim 20 puncte**

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

* Iluminare naturală pentru fiecare spațiu de birou prin ferestre cu posibilitatea deschiderii individuale – 20 puncte
* Iluminare naturală pentru fiecare spațiu de birou prin ferestre fără posibilitatea deschiderii individuale – 5 puncte

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.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).

**VIII. PLĂȚI**

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

Plata chiriei se va face lunar, în lei, de către locatar către locator numai de la momentul predarii în folosința 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 din 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 transmiterii facturii).

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

**IX. 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.

**X. CONDIȚII SPECIALE**

1) Imobilul care formează obiectul locațiunii trebuie să fie proprietatea locatorului. În cazul în care ofertantul nu este proprietarul imobilului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în temeiul căruia deține în mod legal imobilul și prin care i se permite închirierea acestuia;

2) Ofertantul trebuie să facă dovada că imobilul oferit spre închiriere nu face obiectul vreunui litigiu;

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. 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 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.