

CAIET DE SARCINI

I. Informații privind autoritatea contractantă:

Ministerul Apelor și Pădurilor

Sursa de finanțare: Bugetul ministerului.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Închirierea unui spațiu de birouri cu destinația de sediu administrativ în București cu o suprafață utilă de 2100-2500 mp aflat pe o distanță de maxim 5 km distanță față de punctul „zero” al Bucureștiului.

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

III. CARACTERISTICI GENERALE

Cerințe minime spațiu de închiriat

1. Locație ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun.
2. Fațadele clădirii să nu fie deteriorate.
3. Locația să permită afișarea la loc vizibil a denumirii, însemnelor și elementelor de identitate vizuală ale autorității contractante;
4. Spațiul va fi compact, în cazul în care este dispus pe mai multe nivele, acestea vor fi, în mod obligatoriu, consecutive. Nu se acceptă ofertele cu spațiul de închiriat dispus pe etaje care nu sunt consecutive.

În cazul în care se va oferta un spațiu aflat în mai multe imobile iar distanța între imobile este mai mare de 50 m, oferta va fi declarată neconformă.

5. Categoriile de spații solicitate de autoritatea contractantă

5.1 Spațiu necesar organizării de birouri pentru angajați, pentru aproximativ 270 persoane, compartimentarea cu pereți în funcție de configurația de lucru necesară, conform H.G. nr. 866/26.09.1996, respectiv min. 6 mp/personal de execuție și birouri demnitar/funcție de conducere, deja compartimentat sau urmează a fi compartimentat în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, pe cheltuielile locatarului pe baza unui plan avizat de locatar.

5.2. Spațiu/spații necesar organizării de întâlniri de lucru pentru minim 50 mp;

5.3. Spații destinate a fi folosite: pentru organizarea unor cursuri, pentru consultanții străini sau pentru activități de protocol;

5.4. Spații necesare gestionării documentelor secrete și registraturii speciale;

5.5. Spațiu depozitare arhivă, spațiu securizat cu închidere mecanică; dacă spațiul deservește și alte entități, se asigură spațiul compact, cu intrare separată care să permită asigurarea pazei;

5.6. Spațiu depozitare mijloace fixe;

5.7. Spațiu depozitare obiecte de inventar și materiale consumabile;

5.8. Spațiu dedicat pentru servere, spațiu special amenajat pentru asigurarea condițiilor de temperatură ambiantă și umiditate pentru funcționarea optimă a serverelor (alimentare cu energie electrică de min. 40KW).

5.9. Grupuri sanitare pentru femei și bărbați;

5.10. Alte spații de acces, culoare, scări.

5.11. Suprafață vitrată în fiecare spațiu de lucru.

6. Toate suprafețele vitrate vor fi din geam termopan.

7. Instalații sanitare și electrice în stare bună de funcționare;
 8. Mobilat pentru un număr estimat de 100 de persoane .
 9. Spațiul să fie dotat cu:
 - compartimentarea cu pereți în funcție de configurația de lucru necesară pe cheltuiala locatorului;
 - rampă 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 centrala proprie / imobil bransat 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.
 10. Dacă spațiul închiriat se află la etaj mai mare de 4 este asigurat accesul la minim un lift cu capacitatea de minim 4 persoane;
 11. Grupuri sanitare pentru femei și bărbați, minim de 2 grupuri sanitare (separat femei/separat bărbați) pe etaj;
 12. Spațiul să poată fi dat în funcțiune în termen de maxim 30 de zile de la încheierea contractului;
 13. Podeaua va fi acoperită cu parchet/mochetă/gresie. Pereții interiori ai spațiului închiriat vor fi vopsiți cu vopsea lavabilă de culoare albă. Toate ferestrele vor beneficia de barieră vizuală asigurată de jaluzele verticale/orizontale sau rulouri interioare.
 14. Spațiu de parcare minim 15 locuri;
 15. Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție;
 16. Alte informații privind imobilul
- Eventualii colocalitari să nu desfășoare activități care să aducă atingere ordinii publice, bunelor moravuri și imaginii Ministerului Apelor și Pădurilor.
- 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.
- Planul de compartimentare se va face ulterior de către ofertantul declarat castigator de comun acord cu chiriasul în vederea eventualelor compartimentari .
17. Cablare structurată voce-date cu categorie peste 5 cu posibilitatea configurării stațiilor de lucru IT și electrice în funcție de amplasarea personalizată a birourilor.
 18. Contorizare separată pentru (apa, gaze, agent termic, curent) .

III.B. Caracteristici tehnice și funcționale specifice locației:

1. **Spațiu necesar organizării de birouri pentru angajați :** minim 2100 mp suprafață utilă, spațiu necesar organizării de birouri pentru angajați, pentru aproximativ 270 persoane, compartimentarea cu pereți în funcție de configurația de lucru necesară, conform H.G. Nr. 866/26.09.1996, respectiv min. 6 mp/personal de execuție și birouri demnitar/funcție de conducere, deja compartimentat sau urmează a fi compartimentat în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, pe cheltuiala locatorului pe baza unui plan avizat de locatar.
2. **Spațiu depozitare a documentelor**
 - suprafața minimă este de 300 mp;
 - Spațiu securizat cu închidere mecanică sau acces cu cartela magnetică;
 - dacă spațiul deservește și alte entități, se asigură spațiul compact, cu intrare separată care să permită asigurarea pazei.

3. **Grupurile sanitare** vor fi dotate cu lavoare și closete cu apă curentă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și pentru prosoape de hârtie; fiecare grup sanitar fiind dotat cu lavoare și closete cu apă curentă. Numarul grupurilor sanitare este conditionat de urmatoarele :

3.1. Minim de 2 grupuri sanitare pe etaj;

3.2. Un grup sanitar nu poate deservi la mai mult de 30 persoane;

4. Lățimea principalelor holuri de acces și circulație în cadrul spațiului oferit spre închiriere trebuie să fie de minim 1,5 m pentru accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii;

5. Cablare structurată voce-date bazată, pe standardele în vigoare, cu minim o priză dublă pentru fiecare persoană (minim 7 prize duble/birou de lucru).

6. Prize de alimentare cu energie electrică: asigurarea a minim 2 prize duble de 220 V pentru fiecare persoana, distribuite uniform în fiecare spațiu pentru birourile de lucru;

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

8. Rampa de acces pentru persoane cu dezabilitati.

IV. DURATA INCHIRIERII:

Spațiul se închiriază în baza unui acord-cadru pe o perioadă de **48 luni**. La încheierea contractelor subsecvente, ofertantul își poate îmbunătăți oferta financiară doar prin diminuarea prețurilor.

V. CLAUZE OBLIGATORII:

V.1. Drepturile locatarului:

1. Locatarul are dreptul să folosească bunul închiriat ca un bun proprietar și numai pentru destinația specificată în caietul de sarcini.

V. 2. Obligațiile locatarului:

1. Să plătească prețul stabilit, la termenul și în cuantumul stabilit în ofertă.

2. Să nu subînchirieze spațiul ce face obiectul închirierii și să nu schimbe destinația acestuia.

3. Să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare.

4. Dacă pe durata derulării contractului se constată distrugereri 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 să aduce modificări constructive sau de orice altă natură a spațiului bunului închiriat.

7. Locatarul îl va instiinta imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

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 respectă 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 urma poate cere rezilierea contractului.

V. 4. Obligațiile locatorului:

1. Locatorul este obligat să predea spațiul și să nu îl 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.
4. Locatorul nu poate solicita locatarului eliberarea spațiului bunului închiriat, fără un preaviz de minimum 90 zile de la data notificării în scris și confirmării de primire a acestei notificări.

VI. GARANȚII

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

În sarcina LOCATORULUI cad următoarele obligații:

- întreținerea și reparația sistemelor de climatizare, liftului/lifturilor, instalațiilor/echipamentelor de apă și electricitate în spațiul închiriat și în spațiile comune ale clădirii.
- asigurarea funcționării dispozitivelor de prevenire și stingere a incendiilor și a sistemelor de detecție și avertizare a scurgerilor de gaze (dacă e cazul) în spațiul închiriat și în spațiile comune ale clădirii.
- Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite .

VII. 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.