CAIET DE SARCINI

**A. Informații generale despre autoritatea contractantă**

**Denumire**: Organismul Intermediar Regional pentru Programul Operațional Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane Regiunea Bucureşti-Ilfov (în continuare OIR BI)

**Sediu**: București, sector 2, bd. Carol I nr. 34-36, cod 020922 cod fiscal 20806019, tel 021.319.12.80, fax 021.313.42.43.

**Obiectul achiziției**: Închirierea unui spațiu într-un imobil cu destinația birouri pentru funcționarea OIR BI.

**Sursa de finanțare:** Fondul Social European – Programul Operational Capital Uman - Axa Prioritara 7 Asistenta Tehnica si Bugetul de Stat.

**B. Descrierea obiectului achiziției, cuprinzând:**

***I. Caracteristici generale privind locația imobilului:***

Se solicită ca imobilul să fie amplasat în zona centrală a municipiului Bucureşti; accesul la imobil să fie facil și să se afle în apropierea a cel puțin două mijloace de transport în comun diferite, dintre care unul obligatoriu metrou; distanța de la locația ofertată la cea mai apropiată stație de metrou să fie de maxim 750m; distanța de la locația ofertată la cel puțin unul dintre mijloacele de transport în comun (autobuz, troleibuz, tramvai) să fie de maxim 200m.

***II. Caracteristici generale ale imobilului***

Arhitectura exterioară a imobilului sa fie reprezentativă pentru sediu instituție publica (aspect îngrijit/întreținut);

Starea tehnica a imobilului să fie foarte bună, fără degradări, atât la interior, cât şi la exterior şi să nu prezinte risc (inclusiv seismic) şi pericol public;

Imobilul trebuie să fie dotat cu următoarele utilități:

- Sistem propriu de încălzire/răcire care să asigure temperaturi optime de lucru, cu posibilitatea reglării temperaturii independente pentru fiecare birou/spațiu.

- Instalație termică în imobil cu radiatoare sau ventilo-convectoare;

- Imobilul să fie racordat la rețea de alimentare cu apa cu contorizare;

- Imobilul să fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrica cu contorizare;

- Instalație electrică în imobil;

- Instalație sanitară în imobil (apa şi canal) şi grupuri sanitare pe fiecare nivel ofertat;

- Rețea de canalizare în imobil;

- Rețea de hidranți la interior. Imobilul să permită, în limita spațiului disponibil instalarea în exterior şi în interior a însemnelor instituției sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul şi reprezentativitatea instituției.

Spațiul oferit spre închiriere trebuie aibă asigurat minim două căi de acces şi accesul pentru persoanele cu dizabilități, să se asigurare paza obiectivului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor şi protecția persoanelor, cu modificările şi completările ulterioare.

Dacă accesul în imobil se va face pe baza unui sistem de tip „cartela magnetică", locatorul va asigura gratuit cartelele magnetice pentru tot personalul OIR BI şi un număr suplimentar de 10% de cartele pentru vizitatori.

***III. Caracteristici generale ale spațiului ofertat***

Suprafața utilă totală minim 720 mp, din care:

a. spațiul pentru birouri (utilizat pentru cca 48 de angajați la care se adaugă auditori, experți cooptați, etc.) și alte destinații, minim necesar de 520 mp

 - spațiul destinat birourilor va fi compact, situat pe un etaj sau pe cel mult două etaje consecutive;

 - numărul încăperilor ce pot avea destinație de birou minim 5 buc., suprafața utilă minimă pentru fiecare birou fiind de minim 10 mp.

- minim 2 grupuri sanitare/etaj în suprafață de câte cel puțin de 10 mp. Grupurile sanitare să se găsească pe fiecare etaj ofertat şi să fie dotate cu lavoare, closete cu apa, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare;

 - toate geamurile vor avea jaluzele;

 - existența ori posibilitatea amenajării de spații pentru sală de așteptare pentru public, amenajare birou de informații publice și relații cu mass-media, depozitarea materialelor;

b. spațiu de depozitare arhivă cu o suprafață minimă de 200 mp

- compartimentabilă în funcție de necesități, prevăzută cu mijloace de stingere a incendiilor,

-spațiul trebuie să fie securizat cu închidere mecanică.

***IV. Caracteristici specifice ale spațiului ofertat***

La data transmiterii ofertei sau cel târziu, până la data predării în folosință, spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

* în spațiile cu destinație birouri – gresie, parchet, mochetă, noi sau în stare foarte bună;
* în spațiile de circulații – gresie, mochetă sau parchet pentru trafic intens, noi sau în stare foarte bună;
* în grupurile sanitare - faianță, gresie;
* uși dotate cu încuietori cu butuc;
* ferestre şi, dacă este posibil, să fie cu deschidere;
* zugrăveli lavabile pe pereți şi tavane;
* tavane false din rigips normal sau casetat;
* corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
* jaluzele la ferestre și la încăperile casetate cu geam;
* pardoseală cel puțin cimentată, pentru spațiul destinat arhivei.

***V. Caracteristici tehnice specifice solicitate în imobil***

* existența ori posibilitatea racordării la internet, CATV etc.
* existența ori posibilitatea realizării rețelei voce – date;
* existența ori posibilitatea realizării sistemului de avertizare la incendiu;
* existența unui număr de prize cu energie electrică de 220 V pentru o buna funcționarea a activității, distribuite uniform în fiecare spațiu pentru birourile de lucru, cu posibilități de extindere după nevoi.
* cablare structurată voce-date cat.5 cu minim o priză dublă (prizele de date sunt de tip RJ45) pentru fiecare post de lucru.

***VI. Spațiu parcare autoturisme:***

Zona de parcare poate fi amplasată la subsolul clădirii şi/sau pe terenul proprietate aferent clădirii şi/sau în zone de parcare pe domeniul public/privat din vecinătatea imobilului care să permită organizarea parcului auto propriu al OIR BI, precum și pentru personalul OIR BI, prin asigurarea locurilor de parcare pentru minim 7 autoturisme;

**C. Clauze contractuale speciale:**

- Demararea contractului de închiriere se va face cu respectarea dispozițiilor legislației în vigoare în domeniu, respectiv OIR BI având obligația de a verifica, înainte de încheierea contractului, respectarea dispozițiilor referitoare la angajarea cheltuielilor din bugetele care intra sub incidența legislației privind finanțele publice. OIR BI precizează că va încheia contractul numai în măsură 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, OIR BI își rezervă dreptul de a anula procedura de atribuire, fiind imposibilă semnarea contractului de închiriere.

In oricare dintre situațiile mai sus menționate, decizia de anulare nu va obliga OIRBI la costuri fata de operatorii economici participanți si/sau operatorul economic declarat câștigător.

- Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă şi nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

- De la momentul intrării în vigoare a contractului de închiriere şi până la predarea în folosința efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, nu se va plăti chirie.

- Serviciile de mentenanță au în componență:

 - întreținerea clădirii şi a sistemelor tehnice din clădire constând în:

- prestarea serviciilor de întreținere lunară 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 antiefracție, dezinsecție şi deratizare, deszăpezire rampe acces garaj, acces parcare, a trotuarului din fața instituției, a curții interioare şi a aleii de acces în sediul instituției, deszăpezire terase/balcoane şi acoperiș imobil;

- prestarea serviciilor de salubritate;

 - întreținerea/reparațiile mijloacelor comune, precum și a celor din spațiul închiriat (ex: feronerie, grupuri sanitare, corpuri de iluminat).

- Prețul ofertei va fi exprimat sub forma:

 - tarifului chiriei lunare pe metru pătrat, suprafață utilă, exprimat în euro, fără TVA, pentru spațiul de birouri și alte destinații, respectiv tariful lunar pe metru pătrat, suprafață utilă, exprimat în euro, fără TVA, pentru mentenanța acestui spațiu;

 - tarifului chiriei lunare pe metru pătrat, suprafață utilă, exprimat în euro, fără TVA, pentru spațiul de arhivă, respectiv tariful lunar pe metru pătrat, suprafață utilă, exprimat în euro, fără TVA, pentru mentenanța acestui spațiu;

 - alte costuri, exprimate în euro, fără TVA.

OIR BI, în calitate de institute publică, nu va plăti comision agențiilor imobiliare care vor prezenta vreo oferta.

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.

Prelungirea contractului se va realiza înainte de expirarea celor 36 de luni, 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 45 zile calendaristice anterior datei de modificare/reziliere.