**Nr.inreg.OIR 8334/25.10.2024**

**CAIET DE SARCINI**

**A. Informații generale despre autoritatea contractantă**

**Denumire**: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Bucureşti-Ilfov (denumit în continuare OIR BI)

**Sediu**: București, sector 2, Bld. Carol I, nr. 34-36, et. 11, cod poștal 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 Plus prin *Programul Educație și Ocupare* - Prioritate P10. Asistență tehnică pentru facilitarea și eficientizarea managementului Programului, Obiectiv specific AT\_Asistență tehnică; *Programul Incluziune și Demnitate Socială* - Prioritate P11. Asistență Tehnică, Obiectiv specific AT\_Asistență tehnică și 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 maximum 750m; distanța de la locația ofertată la cel puțin unul dintre mijloacele de transport în comun (autobuz, troleibuz, tramvai) să fie de maximum 200m.

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

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

Starea tehnică 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 de încălzire și 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 sau cu tehnologii superioare;

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

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

- Instalație electrică în imobil;

- Instalație sanitară în imobil (apă rece și caldă şi canal) şi grupuri sanitare pe fiecare nivel ofertat;

- Rețea de canalizare în imobil;

- Instalaţie anti-efracţie sau să se asigure paza obiectivului în conformitate cu prevederile *Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor şi protecția persoanelor, cu modificările şi completările ulterioare*;

- Instalație anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spaţiului; să fie dotate cu uşi pentru ieşiri de urgenţă, stingatoare, alte dotări impuse de legislația în vigoare. Respectarea legislației în domeniile anti-efractie si antiincendiu va fi in sarcina ofertantului.

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 asigurate minimum două căi de acces şi accesul pentru persoanele cu dizabilități.

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

Suprafața utilă totală de minimum 940 mp, din care:

* a. **Spațiu pentru birouri și alte destinații** (spații comune - holuri, scări de acces, balcoane etc.-, grupuri sanitare (bărbați/femei), **Camera specială pentru servere -** să îndeplinească cerințele minime de la secțiunea V -, Sală de ședințe, Spații pentru activitatea organelor de control, secretariat/registratura, Sala de lucru/punct de accesare informații publice) – minimum **800mp**

- spațiul destinat birourilor va fi compact;

- numărul încăperilor ce pot avea destinație de birou, minimum 10 buc.;

- minimum 2 grupuri sanitare/etaj. Grupurile sanitare să se găsească pe fiecare etaj ofertat şi să fie dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare; In cazul in care spatiul este amplasat pe un singur etaj, acesta va fi dotat cu minimum 8 grupuri sanitare.

 - toate geamurile vor avea sisteme de umbrire interne sau externe asigurate (tip jaluzea / rulou etc);

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

b. **spațiul de depozitare**, cu o suprafață minimă de 140 mp:

- 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 – parchet sau mochetă sau gresie, noi sau în stare foarte bună;
* în spațiile de circulație – gresie sau mochetă sau parchet pentru trafic intens, noi sau în stare foarte bună;
* în grupurile sanitare - faianță, gresie;
* uși dotate cu încuietori cu butuc;
* ferestre cu deschidere în fiecare spațiu cu destinație birouri;
* zugrăveli lavabile pe pereți şi tavane;
* corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
* jaluzele sau rulouri etc. la ferestre și la încăperile casetate cu geam;
* pardoseală cel puțin cimentată pentru spațiul destinat depozitării.

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

**1. Conectivitate și infrastructură tehnică:**

* **Acces la Internet și CATV**: Imobilul trebuie să fie dotat sau să permită racordarea la rețele de internet de mare viteză și CATV, cu opțiuni de extindere la cerere.
* **Rețea voce-date (spațiu birouri)**: Imobilul trebuie să fie echipat cu o rețea voce-date care să susțină activitatea în spațiile de birouri. Cerințele minime includ:
	+ **Cablare minim categoria 5e (sau superioară)**: Fiecare post de lucru trebuie să fie dotat cu cel puțin o priză dublă (RJ45) pentru date și voce.
	+ **Conectivitate între etaje** (daca este cazul): Trebuie să existe o legătură de rețea între cele două etaje, realizată prin cablare minim Cat5e, pentru a asigura o conexiune stabilă și rapidă între toate echipamentele de pe ambele niveluri.
	+ **Număr posturi de lucru**: Infrastructura trebuie să asigure conectivitatea pentru aproximativ 75 de posturi de lucru, cu posibilitatea de extindere, în funcție de necesități.
	+ **Prize suplimentare**: Trebuie să fie disponibile prize suplimentare (RJ45), distribuite uniform în spațiile de birouri, pentru echipamente de rețea, cum ar fi imprimante multifuncționale, routere sau alte dispozitive de rețea.
	+ **Acces la furnizori terți de broadband**: Imobilul trebuie să permită conectarea la rețele broadband suplimentare de la furnizori externi, în caz de necesitate.
* **Sistem de avertizare la incendiu**: Imobilul trebuie să fie dotat sau să permită instalarea unui sistem de avertizare și detecție a incendiilor, conform normelor legale în vigoare (inclusiv instalarea de senzori, alarme și sisteme de monitorizare centralizată).
* **Prize electrice**: Fiecare spațiu de lucru trebuie să fie echipat cu prize de energie electrică de 220 V, distribuite uniform, astfel încât să acopere nevoile curente ale angajaților, cu opțiunea de a adăuga prize suplimentare la cerere.

**2. Spațiu tehnic dedicat (Camera serverelor):**

* **Dimensiuni și echipamente:** Camera serverelor trebuie să aibă spațiu suficient pentru instalarea a 2 rack-uri metalice de podea (42U), 2 dulapuri rack montate pe perete (15U) și 2 servere de tip tower. Podeaua trebuie să fie proiectată pentru a suporta o greutate minimă de 500 kg/m², asigurând stabilitatea și siguranța echipamentelor IT.
* **Instalație electrică dedicată**: Camera tehnică trebuie să fie echipată cu o instalație electrică care să asigure funcționarea neîntreruptă a serverelor (24/7).
* **Sistem de climatizare:** Camera serverelor trebuie să aibă un sistem de climatizare dedicat, care să asigure menținerea constantă a condițiilor optime de funcționare pentru echipamentele IT.
* **Sistem de detecție a incendiilor**: Camera serverelor trebuie să fie dotată cu un sistem conform normelor legale, care să asigure detectarea incendiilor.
* **Cablare structurată (date-voce)**: Cablarea structurată din camera serverelor trebuie să permită conectarea tuturor calculatoarelor, imprimantelor și echipamentelor de rețea din birouri la serverele centrale. Infrastructura trebuie să fie pregătită pentru extindere în funcție de nevoi.
* **Securitate**: Camera serverelor trebuie să fie securizată, cu ușă metalică, prevăzută cu un sistem de închidere mecanică (sau electronică), pentru a preveni accesul neautorizat.

***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 minimum 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 intră sub incidența legislației privind finanțele publice. OIR BI 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, OIR BI își rezervă dreptul de a anula procedura de atribuire, fiind imposibilă semnarea contractului de închiriere.

În oricare dintre situațiile mai sus menționate, decizia de anulare nu va obliga OIRBI la costuri față 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;

- 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 depozitare, respectiv tariful lunar pe metru pătrat, suprafață utilă, exprimat în euro, fără TVA, pentru mentenanța acestui spațiu;

 - alte costuri, exprimate în euro/lei, fără TVA.

**- Costurile cu diverse utilități** (după caz: energie electrică, apă, gaz etc.) vor fi înregistrate și facturate de către Locator pe baza consumului lunar al Locatarului.

OIR BI, în calitate de instituție publică, nu va plăti chiria în avans, garanție la contractul de închiriere și nici comision agențiilor imobiliare care vor prezenta vreo ofertă.

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 perioadei contractuale, prin renegociere în avantajul Beneficiarului (Autorității Contractante), respectiv 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.