



Nr. 012/POCU_152864/14.01.2022

SECȚIUNEA II

CAIET DE SARCINI

Cerințe pentru închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri, dotată cu utilități și spații de parcare, necesare echipei de proiect: Competența și eficiență în predarea limbii române copiilor și elevilor aparținând minorităților naționale din Romania, COD 152864

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

MINISTERUL EDUCAȚIEI,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului - închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri, dotată cu utilități și spații de parcare, necesar pentru asigurarea în condiții corespunzătoare a activității echipei de management a proiectului POCU – Competența și eficiență în predarea limbii române copiilor și elevilor aparținând minorităților naționale din Romania, COD 152864 (cheltuieli indirecte)

III. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului va fi de 22 de luni de la data semnării acestuia, de către ultima parte; cu posibilitatea prelungirii la finalul perioadei, în funcție de existența necesității și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

IV. SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

A. Condiții generale minime obligatorii:

1. Se solicită un spațiu amplasat în raza a max. 1 km distanță față de sediul ME pe sens (București, str. G-ral Berthelot, nr. 28-30, sector 1) calculat pe ruta auto (media pe ambele sensuri); Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate; accesul facil cu mijloace de transport în comun.
2. Suprafața totală a spațiului de închiriat: minim 275 mp + minim 40 mp pentru spațiu depozitare, la care se adaugă suprafața căilor de acces. Imobilul să fie recent construit (construcția să fie făcută în ultimii 15 ani) sau consolidată /renovată (realizată în ultimii 5 ani).
3. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, dovedită cu ocazia vizionării de către comisia de evaluare;
4. Spațiul va fi compact, dispus pe unul sau pe mai multe etaje.



5. Sala de conferință/reuniuni (1 sală de reuniune cu capacitate minim 20 persoane); spații anexe (1 spațiu cu destinație bucatărie/chicinetă).

6. Termen de închiriere: de la data semnării contractului de către ultima parte pentru o perioadă de 22 de luni, spații comune holuri, lifturi (după caz), grupuri sanitare pentru femei și bărbați la fiecare etaj

7. Acces la mijloacele de transport în comun (autobuz, troleibuz, tramvai, metrou) la o distanță maximă de 700 m față de clădirea ce face obiectul contractului .

B. Compartimentare

Spațiul pretabil organizării de birouri. Se vor asigura minim 3 încăperi cu destinație birouri sau cu posibilitate de compartimentare. Birourile vor dispune fiecare de lumină naturală.

C. Dotări tehnice și instalații

1. Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului). Grupuri sanitare pentru femei și bărbați dotate cu lavoare, minim 2 closete, oglinzi, suporturi hartie igienică.
2. Sistem de climatizare/aparate de aer condiționat în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii independentă (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, respectiv în maxim 30 de zile de la semnarea contractului).
3. Asigurarea infrastructurii de internet necesară funcționării concomitente cu 20 utilizatori (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, respectiv în maxim 30 de zile de la semnarea contractului).

D. Amenajare spațiu

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

1. Parchet/mochetă și jaluzele noi sau în stare foarte bună.
2. Corpuri de iluminat montate în toate spațiile.
3. Iluminat natural asigurat prin existența ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri.
3. Dacă spațiul închiriat se află la un etaj mai mare de 2, asigurarea accesului la lifturi.

V. DAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului (în maxim 30 de zile de la semnarea contractului) să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.



Spațiile vor fi date în funcțiune în maximum 30 de zile de la semnarea contractului, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare – primire (recepție spațiu) în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora. Ofertantul câștigător va asigura o perioadă minimă de 30 de zile după finalizarea contractului, pentru eliberarea imobilului de către chiriaș. În această perioadă nu se va percepe chiria.

VI. PREZENTAREA OFERTEI

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

- Descriere generală a imobilului și a spațiului de închiriat;
- Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei;
- Descrierea amenajărilor ce vor fi realizate până la data dării în folosință;
- Darea în folosință a spațiului închiriat - grafic de timp estimativ, condiții,
- Utilități - se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (gaz, energie electrică, apă, canalizare, încălzire, climatizare după caz), cu mențiunea privind modalitatea deținerii contractului de utilități, precum și modul de calcul al contribuției autorității contractante la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului, în baza consumurilor reale înregistrate.
- Descrierea serviciilor de mentenanță (întreținere și funcționare);
- Condiții de facturare și plată;
- Alte prevederi / facilități.

Anexat propunerii tehnice, se vor prezenta fotografii actuale ale imobilului de închiriat, 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:

Costul lunar al chiriei/mp, în euro, exclusiv TVA (care include costul cu amenajarea și compartimentarea spațiului de birouri)

Tariful chiriei per mp reprezintă un pret maximal aplicabil pe toată durata de valabilitate a contractului menționată la pct. A.

Ministerul Educației NU POATE PLATI COMISION unei agentii imobiliare. În concluzie, ofertanții nu trebuie să își cuprindă în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către agenția imobiliară.

VII. PLĂȚI

De la semnarea contractului de către ultima parte și până la darea în folosință a spațiului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data semnării contractului, **nu se va plăti chirie.**

De la momentul dării în folosință a spațiului, plata chiriei se va face lunar, în lei, la cursul de schimb oficial BNR, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, în baza facturii emise de locator/ proces verbal.



VIII. CONDIȚII SPECIALE

1. Imobilul este proprietatea unei persoane fizice sau juridice, și trebuie deținut în mod legal. În cazul în care ofertantul nu este proprietarul spațiului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia deține dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere.
 2. Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție.
 3. 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, a ME.
- 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 înregistrat un drept de ipotecă către o instituție financiar-bancară, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire la închirierea imobilului în favoarea ME.
- De asemenea, ofertantul se angajează că va notifica chiriașul cu cel puțin 90 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, **criteriul de atribuire aplicat este Cel mai bun raport calitate-pret (oferta financiară cu o pondere de 50% și oferta tehnică cu o pondere de 50%),**

Stabilirea ofertei câștigătoare se va realiza în baza unui algoritm de calcul:

- **b) Oferta tehnică**

- $P_{tehnic} = P_{tehnic\ total} \times \text{factori de evaluare} \times 50p$
- Distanța clădirii față de sediul ME – 30p
- Distanța clădirii față de mijloacele de transport – 20p

- **$P_{total} = P_{financiar} + P_{tehnic}$**

- În cazul în care procedura de selecție de oferte pentru atribuirea contractului de achiziție clădire nu se poate finaliza prin încheierea unui contract, autoritatea contractantă are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi ale caietului de sarcini, cum ar fi: extinderea zonei geografice de amplasare a clădirii, renunțarea la unele cerințe, etc.

Vizat,
Manager de proiect,
Vârtic-Mayla Iuliana

Întocmit,
Responsabil achiziții,
Bogdan-Lucian Constantin