

O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832



## CAIET DE SARCINI

**Privind Normele procedurale interne pentru organizarea și desfășurarea procedurii de selecție de oferte în vederea atribuirii contractului având ca obiect închirierea unui spațiu, cu utilități necesare având destinația de arhivă Cod CPV 70310000-7 servicii de închiriere sau vânzare de imobile**

### I. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ

Localitate: CRAIOVA

Tara: ROMANIA

Punct de contact: STR. NICOLAESCU PLOPSOR, NR.4, CRAIOVA, JUD. DOLJ

În atenția: Biroului economic, Email: [dj@ancpi.ro](mailto:dj@ancpi.ro), Telefon: 0251/414286 Fax. 0251-418018

### II. Obiectul închirierii:

Inchirierea unui spațiu cu destinația de arhivă în Craiova cu o suprafață utilă cuprinsă între 300-1000 mp.

Prin suprafața utilă se înțelege suprafața construită desfășurată din care se scade suprafața ocupată de pereți. Suprafața utilă este suma tuturor suprafețelor birourilor. Prin prezenta procedură de închiriere spațiu cu destinația de arhivă, autoritatea contractantă are în vedere să nu asocieze acestui tip de achiziție, exceptată de la aplicarea Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, alte activități (servicii sau produse) care nu țin de funcționalitatea efectivă a imobilului și care potrivit dreptului comun cad în sarcina proprietarului (exp. echipamente și instalații - lifturi, instalații climatizare, apă, gaze, electricitate, curenți slabi care aparțin proprietarului și asupra cărora autoritatea contractantă nu are dreptul legal de a face cheltuieli de reparații/mentenanță). În sarcina autorității contractante se vor reține așa numitele cheluieli locative potrivit dreptului comun.

### III. CARACTERISTII GENERALE

#### Cerinte minime spațiu de funcționare:

- Locație ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun
- Fațadele clădirii să nu fie deteriorate
- 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.

### IV. Categoriile de spații solicitate de autoritatea contractantă

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr.677/2001

O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832

*Spațiu necesar organizării arhivei OCPI Dolj va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate,*

*Imobilul sa fie recent construit (construcția sa fie făcută după anul 1977).*

*Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, dovedită cu ocazia vizionării de către comisia de evaluare/negociere*

*Suprafața totală a spațiului de închiriat: minimum 300 mp și maxim 1000 mp, cu prioritate pentru o eventuală suplimentare. Suprafața utilă va fi organizată astfel:*

- Spațiul va fi compact, dispus pe un singur etaj sau pe mai multe etaje consecutive
- Spații comune: holuri, lifturi, grupuri sanitare pentru femei și bărbați la fiecare etaj
- Sistem acces securizat

## **V. Compartimentare**

Prin clădiri de arhivă se înțeleg obiecte distincte cu toate instalațiile aferente destinate a depozita materialul arhivat al instituției respective indiferent de suportul material al acestuia, unități funcționale în care se desfășoară toate activitățile ce intră în incidența Legii nr.16/1996 Legea Arhivelor Naționale.

Prin compartimente de arhivă se înțeleg secțiuni orizontale sau verticale din imobilul administrativ, în care se depozitează arhiva de orice fel și se desfășoară operațiunile arhivistice fără a perturba sau a fi perturbată de celelalte activități pentru care este destinată construcția. În cazul în care suportul material al arhivei create este diferit (hârtie, film, benzi sonore etc.), nu este obligatoriu ca aceste depozite să fie comasate într-o singură zonă a imobilului ci pot fi dispersate, fiecare depozit având asigurată însă funcționalitatea și securitatea materialului depozitat.

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

## **VI. Dotari tehnice și instalații**

Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului)

- Să dețină instalație anti-efracție și anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului; să fie dotate cu uși pentru ieșiri de urgență, grup electrogen de rezervă, ascensoare (dacă este cazul), *cu posibilitate de conectare la sistemele de telefonie fixă și internet*; sisteme de stingere a incendiilor adecvate arhivelor pe suport de hârtie,

O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832

- Dotari facultative: sistem de supraveghere video, sistem de alarma (această cerinta trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică si trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosinta a spatiului).

## **VII. Amenajarea spatiului (in cazul in care este necesar):**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu până la data dării în folosinta, după caz (în maxim 60 de zile de la semnarea contractului) spatiul ce urmează a fi închiriat va respecta cerintele prezentate in Anexa 7 Specificatiile tehnice pecum si urmatoarele:

- Corpuri de iluminat montate în toate spatiile
- Dacă spatiul închiriat se află la un etaj mai mare de 2, asigurarea accesului la lifturi
- Căi de acces în clădire, adaptate persoanelor cu dizabilități

## **VIII. Darea in folosinta a spatiului inchiriat:**

- Ofertantul are obligatia ca până la data dării în folosinta a spatiului închiriat în incinta imobilului (în maxim 60 de zile de la semnarea contractului) să asigure toate compartimentările si amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerintelor autorității contractante.
- Spatiile vor fi date în functiune în maxim 60 de zile de la semnarea contractului, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare-primire în care se va mentiona spatiul cu dotările sale, starea si gradul de utilizare al acestora
- Compartimentarea spatiului si darea în folosinta a acestuia se realizează de comun acord între autoritatea contractantă si persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, în maxim 60 de zile de la semnarea contractului
- Toate costurile aferente compartimentării spatiului, precum si dotarii corespunzatoare a acestuia vor fi suportate de proprietarul spatiului de închiriat
- Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situatii speciale si temeinic justificate, de comun acord cu proprietarul; costurile aferente unor asemenea amenajări intră în sarcina proprietarului, fără costuri suplimentare

## **IX. PREZENTAREA OFERTEI- PROCEDURA**

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

- Descriere generală a imobilului si a spatiului de închiriat
- Descrierea conditiilor existente la data depunerii ofertei - spațiul amenajat/neamenajat
- Descrierea amenajărilor ce vor fi realizate până la data dării în folosinta

O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832

- Darea în folosință a spațiului închiriat - grafic de timp estimativ, condiții, plan de compartimentare avizat de o persoană autorizată prezentat până la momentul semnării contractului

**Utilitati** - se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (gaz, energie electrică, apă, canalizare, încălzire, climatizare după caz), cu posibilitatea contorizării separate (pasante), precum și modul de calcul al contribuției autorității contractante la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului

- Descrierea serviciilor de mentenanță (întreținere și funcționare)
- Condiții de facturare și plată
- Alte prevederi / facilități
- Anexat propunerii tehnice, se vor prezenta fotografiile ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă

## **X. PREȚUL OFERTEI**

Prețul ofertei va fi format din costul chiriei/mp, exclusiv tva, care vor include toate sarcinile impuse proprietarului prin caietul de sarcini, după cum urmează:

- costul chiriei **spațiului util** deja amenajat sau ce urmează a fi amenajat,
- costurile cu mentenanța/întreținerea spațiului, va asigura următoarele servicii: mentenanța sistem încălzire/climatizare, sistem control acces, revizie lifturi, reparații echipamente/instalații clădire cu prezentarea contractelor pe care proprietarul le are în derulare;
- asigurarea accesului la spațiul închiriat în situații meteorologice extreme inundații prin efectuarea de servicii de degajare a apei pluviale sau pe timp de iarnă prin efectuarea de servicii de dezapezire a trotuarului din fața instituției, a curții interioare (dacă există) și a aleii de acces în sediul instituției, dezapezire terase/balcoane, acoperiș imobil și a spațiului aferent parcarii (curățarea țurțurilor pe timp de iarnă pentru a preveni accidentările angajaților și terților care se adresează instituției noastre)
- taxe, impozite, amortizări, asigurări, profit, etc;
- Prețul chiriei/mp va fi prezentat și detaliat pe categoriile de cheltuieli indicate mai sus.
- Prețul chiriei va fi fix pe toată perioada derulării contractului cadru cu excepția modificărilor legislative care pot determina modificarea în sensul creșterii sau diminuării chiriei.
- Autoritatea Contractantă va suporta plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă, canal, încălzire, climatizare după caz), conform cotei părți ce îi revine, în baza consumurilor reale înregistrate

O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832

- Autoritatea Contractantă nu poate plăti comision unei agenții imobiliare. În concluzie, ofertanții nu trebuie să își cuprindă în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către agenția imobiliară

## **XI. PLATI**

- 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 60 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, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, în baza facturii emise de locator.

## **XII. CONDITII SPECIALE**

- Imobilul poate fi proprietatea unei persoane fizice și/sau juridice, și trebuie detinut în mod legal;
- În cazul în care ofertantul nu este proprietarul spațiului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia detine dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere;
- Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție;
- Proprietarul are obligația de a obține toate autorizațiile aferente utilizării spațiului cu destinația de arhivă, dacă este cazul, cum ar fi de exemplu: pază și stingerea incendiilor, mediu, sănătate publică, certificat energetic, etc.
- 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 autorității contractante
- 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
- În situația în care asupra imobilului oferit 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 Autorității Contractante
- De asemenea, ofertantul se angajează că va notifica chiriasul cu cel puțin 90 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime

## **XIII. CLAUZE OBLIGATORII:**

### **Drepturile locatarului:**

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr.677/2001



O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832

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

**Obligațiile locatarului:**

- Să plătească prețul stabilit, la termenul și în cuantumul stabilit în ofertă
- Să nu subînchirieze spațiul ce face obiectul închirierii și să nu schimbe destinația acestuia
- Să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare
- Dacă pe durata derulării contractului se constată distrugeri la spațiul închiriat produse de locatar sau terțe persoane, locatarul este răspunzător material
- La încetarea contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în stare bună
- Locatarul are obligația de a nu aduce modificări constructive sau de orice altă natură a spațiului bunului închiriat, fără acordul locatorului
- Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința

**Drepturile locatorului:**

- 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;
- 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;
- În cazul în care locatarul folosește spațiul în alte scopuri decât cele stabilite sau într-un mod care produce o vătămare locatorului, acesta din urmă poate cere rezilierea contractului;

**Obligațiile locatorului:**

- Locatorul este obligat să predea spațiul și să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- 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;

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr.677/2001

O.C.P.I Dolj este operator de date cu caracter personal nr. 832

- Locatorul nu poate solicita locatarului eliberarea spațiului bunului închiriat, fără un preaviz de minim 90 zile de la data notificării în scris și confirmării de primire a acestei notificări;
- Locatorul are obligația de a asigura funcționarea 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

#### **XIV. GARANȚII**

**Garanția de participare** :Nu se solicita

**Garanția de bună execuție** : Nu se solicita

**LEGISLAȚIA APLICATĂ:** Procedura operational PO 8.5-41/DJ "Atribuirea contractelor care au ca obiect inchirierea sau cumpararea de imobile pentru Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Dolj cu destinatia de sedii/arhiva".

#### **COMISIA DE EVALUARE**

Lorena Mădălina DIACONU – Presedinte

Viorel PREDICA – Membru

Janeta – Silvia DERVESTEANU – Membru

Stefanita MITROI – Secretar comisie