

Aprob.
11/600
Ordonator Principal de credite



CAIET DE SARCINI

Servicii de închiriere a unui spațiu în cadrul unui imobil cu destinație de sediu necesar funcționării Instituției Avocatul Poporului

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și cea financiară.

Acest caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.

Potrivit art.29 alin. (1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, "Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora".

În acest scop a fost adoptată Norma internă pentru încheierea acordului-cadru având ca obiect închirierea unui spațiu cu destinație de birouri, dotat cu utilități și spații de parcare, necesar funcționării instituției Avocatul Poporului.

Prin depunerea unei oferte, ofertantul acceptă în prealabil condițiile generale și particulare care guvernează acest contract ca singura bază a acestei selecții de oferte, indiferent care sunt condițiile proprii de vânzare ale ofertantului.

Ofertanții au obligația de a analiza documentația de atribuire și să pregătească oferta conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale și de specificații tehnice conținute în această documentație. Nedepunerea unei oferte care să conțină toate informațiile cerute în termenul prevăzut în documentația de atribuire va duce la respingerea ofertei. Nu se va ține cont de nicio exprimare a unei rezerve în ofertă cu privire la documentația de atribuire. Orice exprimare a unei astfel de rezerve duce la respingerea ofertei, fără nici o evaluare.

Cerințele impuse prin Caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii.

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: INSTITUȚIA AVOCATUL POPORULUI

Cod fiscal: 9766550

Sediul central: Str. Eugeniu Carada , sector 3, București

Număr de telefon: 021 312 49 34 / fax: 021 312 71 34

Adrese de email: avp@avp.ro, avpachizitii@avp.ro

I. OBIECTUL ACORDULUI-CADRU

Obiectul acordului-cadru care se va încheia între Instituția Avocatul Poporului și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui spațiu cu destinație de birouri, dotat cu utilități și spații de parcare, necesar funcționării instituției Avocatul Poporului și pus la dispoziția sa exclusivă.

Se solicită ca imobilul să fie amplasat în București, într-o locație ultracentrală sau centrală, astfel cum acestea sunt definite de prevederile Anexei nr. 4 la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 268/2010, adecvat unei instituții aflată în slujba cetățenilor, ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun, situat în perimetrul cuprins de următoarele artere principale:

Zona ultracentrală: cuprinsă între străzile: Bd. I.C. Brătianu, B-dul. N. Bălcescu, Bd. Magheru. Bd. G Coșbuc, Piața Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, P-ța Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, str. Academiei, str. Doamnei, str. Ion Câmpineanu, str. Lipscani, str. Brezoianu. str. Șelari, str. Covaci, str. Smârdan, Str. Gabroveni, Str. Colței, P-ța Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, Bd. Regina Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, Știrbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Traian, P-ța Victoriei, Bd. Lascăr Catargiu, Calea 13 Septembrie (până la intersecția cu Șos. Panduri) precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 de m.

Zona centrală cuprinsă între străzile: P-ta Victoriei, Iancu de Hunedoara, Ștefan cel Mare, Mihai Bravu, Tineretului, Șerban Vodă, Tudor Vladimirescu, Panduri, Grozăvești, Nicolae Titulescu, str. Știrbei Vodă, Calea 13 Septembrie (de la intersecția cu șos. Panduri până la bdul. Ghencea), Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 m.

La stabilirea perimetrului s-a avut în vedere, în principal, asigurarea accesului facil al petenților, având în vedere rolul constituțional al Avocatului Poporului de apărare a drepturilor persoanelor fizice, care presupune program zilnic de relații cu publicul.

Spațiul ce face obiectul închirierii va fi format dintr-un singur imobil și trebuie să fie dotat cu locuri de parcare (puse la dispoziția autorității contractante pe perioada derulării contractului de închiriere, cu titlu gratuit), cu dotări și instalații tehnice și utilități necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității instituției Avocatul Poporului.

Ofertantul va asigura mentenanța și serviciile de curățenie ale spațiului pe care îl propune spre închiriere, precum și serviciile de reparare și întreținere a clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor și instalațiilor din dotare, conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

DURATA ACORDULUI-CADRU

Acordul-cadru se încheie pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data semnării acestuia de către ambele părți și poate fi reînnoit în condițiile legii. Durata ultimului contract subsecvent poate depăși în termen de valabilitate a acordului-cadru cu o perioadă până la un an.

Părțile încheie un nou contract subsecvent în luna ianuarie a anului următor, dacă bugetul a fost aprobat. În situația în care bugetul nu este aprobat până la data de 31 decembrie a anului anterior, în luna ianuarie se va încheia un act adițional în condițiile legii, urmând ca ulterior aprobării bugetului să fie încheiat noul contract subsecvent conform acordului-cadru.

SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

Suprafața utilă ofertată va fi cuprinsă între 2.000 – 2300 mp.

Locurile de parcare, terasele, balcoanele, logiile, subsolurile, spațiile de depozitare și alte spații de acest gen vor fi puse la dispoziția instituției Avocatul Poporului cu titlu gratuit.

A. Condiții minime obligatorii

A.1. Se solicită ca **imobilul să fie amplasat în București, într-o locație ultracentrală/centrală**, ușor accesibilă cu mijloacele de transport în comun (metrou și/sau un alt mijloc de transport în comun).

A.2. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, cu toate utilitățile solicitate, factori ce vor fi verificați de către comisia de evaluare cu ocazia vizionării spațiului ofertat. Iluminatul natural este obligatoriu în fiecare cameră cu destinația de birouri, asigurat prin existența ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri.

A.3. Imobilul nu trebuie să prezinte risc seismic. Ofertantul trebuie să prezinte la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor o declarație pe proprie răspundere privind încadrarea/neîncadrarea imobilului în clasele de risc seismic. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita de la instituțiile abilitate, documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.

A.4. De asemenea, ofertantul va prezenta o **declarație pe propria răspundere prin care atestă că imobilul oferit spre închiriere deține toate avizele sau autorizațiile necesare în vederea desfășurării activității unei instituții publice**, conform prevederilor legale specifice, în vigoare. În cazul în care nu le deține, ofertantul prezintă o declarație pe propria răspundere prin care se obligă să le prezinte în termen de 90 de zile de la data semnării acordului cadru. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita documente de la instituțiile abilitate în vederea verificării celor declarate de ofertant.

A.5. Suprafața utilă totală solicitată prin prezentul caiet de sarcini necesară desfășurării activității instituției Avocatul Poporului este cuprinsă între 2.000 – 2.300 mp - pretabilă organizării de birouri și spații de lucru pentru aproximativ 103 de persoane și alte săli și spații necesare desfășurării atribuțiilor. În acest sens se vor prezenta:

- a) **documente suport** în vederea îndeplinirii acestei cerințe pentru fiecare etaj/spațiu în parte (măsurători cadastrale, carte funciară, efectuate de o persoană autorizată conform legii, *în copie* conform cu originalul).
- b) **extras din documentația tehnică** a construcției anexă la autorizația de construire, vizată spre neschimbare, în original din care să rezulte suprafața utilă a spațiului/clădirii și a terenului aferent (inclusiv a parcării aferente spațiului/clădirii oferite, dacă există);
- c) **declarație pe propria răspundere a proprietarului**, autentificată de un notar public că imobilul ce va face obiectul închirierii nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, *în original*.

A.6. Imobilul trebuie să permită, în limita spațiului disponibil, instalarea în exterior și în interior a **însemnelor instituției** sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției, în condițiile legii, pe toată perioada de valabilitate a contractului.

A.7. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact, să asigure căi de acces, să permită asigurarea pazei obiectivului, precum și accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. În cazul în care spațiul oferit nu asigură facilități pentru persoanele cu dizabilități, ofertantul este obligat ca în termen de 90 de zile de la data semnării acordului cadru, să realizeze accesul pentru acestea.

A.8. În cazul în care accesul în spațiile destinate instituției Avocatul Poporului se face pe baza unui sistem de tip „cartelă magnetică”, locatorul va asigura gratuit cartelele magnetice pentru tot personalul instituției Avocatul Poporului și un număr suplimentar de 10% de cartele pentru vizitatori.

A.9. Anexate ofertei se vor prezenta **fotografii ale imobilului de închiriat**, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/sau orice alte documente pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

A.10. Compartimentarea spațiilor

A.10.1. În cazul în care spațiul oferit nu este compartimentat corespunzător cerințelor autorității contractate, ofertantul este obligat ca în termen de maxim 90 de zile de la data încheierii acordului-cadru să compartimenteze spațiul conform necesităților instituției Avocatul Poporului. Planurile de compartimentare a spațiului închiriat sunt propuse de Locator, în baza solicitărilor Locatarului și sunt aprobate de acesta din urmă. Locatorul va executa proiectul tehnic de execuție DDE pentru lucrările de amenajare și dotare a spațiului închiriat.

A.10.2. Spațiile necesare funcționării corespunzătoare a instituției Avocatul Poporului, orientative pentru ofertanți, sunt următoarele:

- a. Avocatul Poporului – 1
- b. Adjuncții Avocatului Poporului.– 6
- c. Director coordonator- 1
- d. Spații de birouri de lucru pentru 95 angajați cu funcție de conducere și de execuție, conform tabelului de mai jos (compartimentate cu pereți)

Domeniu	Nr. persoane
Avocatul Poporului	1
Anticameră	3
Secretară Avocatul Poporului	1
Sala de Consiliu	10
Cabinetul demnitarului	7
Adjunctul Avocatului Poporului – Domeniul drepturile omului, egalitate de șanse între bărbați și femei, culte religioase și minorități naționale	1
Adjunctul Avocatului Poporului - Domeniul drepturile familiei, tinerilor, pensionarilor, persoanelor cu handicap	1
Adjunctul Avocatului Poporului - Domeniul apărarea, protecția și promovarea drepturilor copilului	1

Adjunctul Avocatului Poporului - Domeniul armată, justiție, poliție, penitenciare	1
Adjunctul Avocatului Poporului - Domeniul prevenirea torturii și a altor pedepse ori tratamente cu cruzime, inumane sau degradante în locurile de detenție, prin Mecanismul Național de Prevenire	1
Adjunctul Avocatului Poporului - Domeniul proprietate, muncă, protecție socială, impozite și taxe	1
Secretariat Adjuncți ai Avocatului Poporului	1
Director coordonator	1
Auditor intern	1
Biroul resurse umane	2
Biroul financiar, salarizare, IT	6
Biroul administrativ	4
Șef serviciu contencios	1
Biroul contencios constituțional	6
Biroul contencios administrativ	6
Biroul Acte normative și relații externe	6
Domeniul Drepturile omului, egalitate de șanse între bărbați și femei, culte religioase și minorități naționale	6
Domeniul Drepturile familiei, tinerilor, pensionarilor, persoanelor cu handicap	8
Domeniul apărarea, protecția și promovarea drepturilor copilului	3
Domeniul Armată, justiție, poliție, penitenciare	8
Domeniul Proprietate, muncă, protecție socială, impozite și taxe	8
Domeniul Prevenirea torturii și a altor pedepse ori tratamente cu cruzime, inumane sau degradante în locurile de detenție	10
Personal auxiliar (Șoferi)	8
Registratură	3
Arhivar	1

Birou audiențe	2
Dispecerat	1
Chicinetă (una pe fiecare etaj)	
Biblioteca	5
Sală de așteptare	5

A.10.3 Spații pentru săli de conferință/reuniuni:

- a) Sală de conferință;
- b) Sală de reuniune/întâlniri/evaluări/control;
- c) Sala protocol;
- d) Sala de ședințe și pentru conferințe de presă.

A.10.4 Spațiu organizare arhivă:

Arhiva este formată din spații pentru documente obișnuite și pentru documente secrete.

A.10.5 Spațiu pentru magazie și depozitare

Magazia este formată din mai multe spații necesare depozitării de mobilier, rechizite, etc.

A.10.6 Spațiu pentru registratura generală și pază și repartizare petiții

Spațiul necesar pentru registratura generală și cel destinat asigurării pazei instituției Avocatul Poporului va fi amplasat la parterul imobilului, în apropierea spațiului amenajat pentru audiențe și dispecerat.

A.10.7 Spațiu special amenajat în conformitate cu cerințele serviciului de audiențe și serviciului de dispecerat

- a) Spațiul necesar pentru audiențe
- b) Spațiul necesar pentru dispecerat

A.10.8 Spațiu tehnic dedicat pentru echipamente IT active și pasive de comunicații:

Spațiul va fi special amenajat pentru funcționarea optimă a echipamentelor IT prin asigurarea condițiilor de alimentare electrică (redundanță și continuitate cu protecție împotriva variațiilor de tensiune), temperatura ambientă și umiditate. Spațiul trebuie să fie securizat cu închidere mecanică și acces pe bază de cartelă magnetică, dacă este cazul. Accesul va fi acordat unui număr limitat de persoane desemnate.

A.10.9 Spațiile de lucru/birouri pentru personalul de conducere și de execuție pentru aproximativ 103 de persoane vor fi compartimentate cu pereți izolanți fonic, podea tehnică suspendată, acoperită cu parchet/mochetă/alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului.

A.11 Regimul de înălțime al imobilului poate fi după cum urmează:

- S+P+un număr de nivele conform regimului de înălțime aprobat în zonă (obligatoriu lifturi în cazul clădirilor cu mai mult de 2 etaje, cu respectarea normativelor în vigoare);

Suprafața de la subsolul clădirii, dacă există, va fi pusă la dispoziția Autorității contractante gratuit și nu poate fi destinată spațiului de birouri, spațiilor pentru sălile de ședință/reuniune/întâlniri/evaluări/control/protocol/conferințe de presă.

- P + un număr de nivele conform regimului de înălțime aprobat în zonă (obligatoriu lifturi în cazul clădirilor cu mai mult de 2 etaje, cu respectarea normativelor în vigoare).

A.12. Asigurarea de locuri de parcare aferente imobilului pentru parcul auto al autorității contractante

Zona de parcare poate fi amplasată la subsolul clădirii și/sau pe terenul proprietate aferent clădirii, care să permită accesul unui număr minim de 8 autoturisme. În condițiile în care nu există posibilitatea asigurării locurilor de parcare solicitate în subsolul imobilului și/sau pe terenul proprietate privată în apropierea imobilului, atunci se pot asigura spațiile de parcare pe domeniul public sau privat în apropierea imobilului, caz în care se va demonstra dreptul de folosință pentru acest spațiu, prin punerea la dispoziție a contractului de închiriere încheiat cu autoritățile publice locale/entitatea privată sau orice document prin care se demonstrează dreptul de folosință al ofertantului pentru acest spațiu.

Locurile de parcare solicitate vor fi puse la dispoziția instituției Avocatul Poporului cu titlu gratuit.

B. Dotări tehnice și instalații

Imobilul trebuie să dețină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menționate mai jos:

B.1.1 Imobilul de închiriat trebuie să dețină:

- a) Sistem propriu de încălzire/răcire/climatizare care să asigure temperaturi optime de lucru;
- b) Instalație termică, cu radiatoare sau ventilo-convectoare;
- c) Branșament la rețeaua de alimentare cu apă;
- d) Branșament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale (dacă este cazul);
- e) Branșament la rețeaua de termoficare (dacă este cazul);
- f) Branșament la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- g) Instalație electrică;
- h) Instalație sanitară;

- i) Branșament la rețeaua de canalizare;
- j) Rețea de hidranți la interior.

B.1.2 Finisaje, amenajări interioare

În maxim 90 de zile de la data încheierii acordului-cadru, spațiul va fi complet/dotat cu următoarele finisaje:

- a) în spațiile cu destinație birouri – parchet/mochetă sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului;
- b) în spațiile de circulație (terase, balcoane, scări etc.) – marmură/gresie de trafic intens/parchet de trafic intens sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului;
- c) în grupurile sanitare - faianță, gresie;
- d) grupuri sanitare, pentru femei/ bărbați pe fiecare nivel; grupurile sanitare pentru femei și bărbați trebuie să fie dotate cu lavoare, closete cu apă, capace WC, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare;
- e) uși dotate cu încuietori cu butuc/cartelă de acces;
- f) ferestre cu posibilitate de deschidere;
- g) iluminat natural pentru fiecare etaj, pentru fiecare birou, după compartimentare;
- h) zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz;
- i) corpuri de iluminat montate în toate spațiile.

CARACTERISTICI TEHNICE SPECIFICE

În imobil, în termenul de 90 de zile de la data încheierii acordului-cadru, trebuie să fie asigurate:

A. Rețea voce-date proprie

- a) racordare la internet; cablare structurată voce-date cu cablu UTP CAT5e;
- b) minim o priză dublă pentru fiecare persoană;
- c) minim o priză dublă în spațiile destinate multifuncționalelor;
- d) minim 1 priză dublă/3 mp în sălile de evenimente, dispuse proporțional pe toată suprafața.

Toate prizele de date vor fi conectate structurat prin pardoseala tehnică la rack-urile de concentrare ale cablurilor.

B. Rețea de voce-date fax

În zonele de secretariat trebuie să fie prezentă cel puțin 1 priză de fax de tip RJ11/birou, conectată structurat prin pardoseala tehnică la rack-urile de concentrare ale cablurilor.

C. Spațiile tehnice destinate IT

C.1 Structura spațiilor tehnice presupune existența unui rack concentrator (după caz și a rack-urilor de distribuție), interconectate prin intermediul cablajului structurat de tip CAT5e. Spațiile tehnice destinate IT vor fi interconectate atât pe verticală cât și pe orizontală atât între ele cât și cu rack-ul concentrator pe minim 24 de cabluri de cupru/legătură.

C.2 Alimentarea prezentă în spațiile tehnice IT trebuie să fie redundantă, susținută de UPS de minim 3 KVA/rack.

C.3 Spațiul tehnic trebuie să asigure posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături *broad band* și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior încheierii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate, cu acordul și în condițiile stabilite de viitorul chiriaș, pe cheltuiala acestuia.

C.4 Pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, proprietarul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/comaniilor în vederea instalării cablurilor necesare, trebuie să fie de acord cu păstrarea cablurilor în clădire pe toată durata contractului de închiriere și, de asemenea, trebuie să permită accesul în clădire pe toată durata contractului de închiriere a echipelor ce asigură service-ul acestei rețele.

C.5 Spațiul IT trebuie dotat obligatoriu cu sistem de răcire.

Posibilitatea de instalare în rack-ul de telecomunicații a unei centrale telefonice, amplasată în spațiul tehnic IT (sau în alt spațiu) sau lângă rack-ul de concentrare a cablurilor.

D. Sistem de avertizare la incendiu, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului și autorizație PSI;

E. Sistem centralizat de aer condiționat cu chiler și ventil convectoare;

F. Sistem de ventilare spațiu.

G. Sistem exterior de supraveghere monitorizat video pe întreg perimetrul (inclusiv parcare) cu minim 4 camere.

H. Sistem interior de supraveghere monitorizat video în spațiile comune (holuri, căi de acces).

I. Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor, a normativelor și normelor antisismice și a celor vizând securitatea și sănătatea în muncă.

II. PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI

1. În situația în care spațiul este deja compartimentat/amenajat, în termen de maxim 2 săptămâni de la semnarea acordului-cadru de închiriere, se va stabili varianta finală de recompartimentare, de comun acord cu autoritatea contractantă.

2. Imposibilitatea ajungerii la un acord sau nerespectarea termenelor sus menționate, acordă dreptul autorității contractante de a rezilia acordul cadru de închiriere.

3. Ofertantul își asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), cu titlu gratuit, astfel încât să răspundă cerințelor instituției Avocatul Poporului.

4. Spațiile vor fi puse la dispoziția instituției Avocatul Poporului în cel mult 90 zile de la data încheierii acordului-cadru, cu toate dotările necesare solicitate, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică și gradul de uzură al acestuia. Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între instituția Avocatul Poporului și proprietarul/persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, cu respectarea termenelor menționate anterior.

5. Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului (90 de zile de la data încheierii acordului-cadru).

III. FACTORI DE EVALUARE:

A. Prețul ofertei (A) – max. 50 puncte

Acest factor reprezintă o componentă esențială în evaluarea ofertei cu cel mai bun raport calitate-preț. Calitățile imobilului trebuie să fie ponderate de preț.

Diferența de calitate dintre imobilele ofertate trebuie să corespundă unei diferențe de preț acceptabile pentru ca oferta să rămână eligibilă.

Punctajul se va acorda după următoarea formulă:

A (ofertant x) = (prețul cel mai mic ofertat / prețul ofertantului x) x 50.

Prețul ofertei va fi format din:

a) Costul lunar al chiriei pe mp util, exprimat în euro, exclusiv TVA (care include cheltuielile cu amenajarea și compartimentarea spațiului de birouri, săli, arhivă, server, etc.)

b) Costul lunar/mp util cu mentenanță/întreținere, exprimat în euro, exclusiv TVA care cuprinde:

- prestarea serviciilor de întreținere lunară a spațiului (inclusiv servicii de curățenie și materialele/consumabilele necesare), a căilor de acces în clădire, a

sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție, a lifturilor, dezinfecție și deratizare, deszăpezire rampe acces garaj, a trotuarului din fața instituției, a curții interioare și a aleii de acces în sediul instituției, deszăpezire terase/balcoane și acoperiș imobil, inclusiv a locurilor de parcare, dacă este cazul;

Prețul chiriei pe mp util reprezintă un preț aplicabil pe toată durata de valabilitate a acordului cadru, cu încadrarea în creditele bugetare aprobate instituției Avocatul Poporului.

B. Caracteristici tehnice generale (B) – max. 50 puncte

Punctajul pentru caracteristici tehnice generale (B) se acordă prin însumarea punctelor acumulate pentru zonă (B₁), distanța față de mijloacele de transport în comun (B₂) și numărul locurilor de parcare (B₃), astfel:

$$B = B_1 + B_2 + B_3$$

1. Zona în care este amplasat imobilul (B₁) – max. 20 puncte

a) Pentru un imobil amplasat în zona ultracentrală a Bucureștiului, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 4 la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 268/2010) se acordă 20 puncte.

Zona ultracentrală: (zona-O) cuprinsă între străzile: Bd. I.C. Brătianu, Bdul. N. Bălcescu, Bd. Magheru. Bd. G Coșbuc, P-ța Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, P-ța Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, str. Academiei, str. Doamnei, str. Ion Câmpineanu, str. Lipscani, str. Brezoianu. str. Șelari, str. Covaci, str. Smârdan, Str. Gabroveni, Str. Colței, P-ța Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, Bd. Regina 'Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, Știrbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până ia Hala Traian. P-ța Victoriei, Bd. Ana Ipătescu Calea 13 Septembrie (până ia intersecția cu șos. Panduri) precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 de m.

b) Pentru un imobil în zona centrală a Bucureștiului, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 4 la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 268/2010) se acordă 10 puncte.

Zona centrală cuprinsă între străzile: P-ta Victoriei, Iancu de Hunedoara. Ștefan cel Mare, Mihai Bravu, Tineretului, Șerban Vodă, Tudor Vladimirescu, Panduri, Grozăvești, Nicolae Titulescu, str. Știrbei Vodă, Calea 13 Septembrie (de la intersecția cu șos. Panduri până la bdul. Ghencea), Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 m.

Astfel, în funcție de zona în care se află imobilul din ofertă, punctajul B_1 este de 20 puncte (zona ultracentrală) sau de 10 puncte (zona centrală)

2. Posibilitatea accesării mijloacelor de transport (B_2) – max. 15 puncte:

- a) Distanța față de o stație de metrou:
a.1. până la 200 m: **9 puncte**
a.2. peste 200 m – se aplică următorul algoritm de calcul al punctajului:

$$B_{2a} (\text{ofertant } x) = \frac{200 \times 9}{\text{distanța din ofertă}}$$

- b) Distanța față de o stație de RATB (troleibuz, autobuz, tramvai)
b.1. până la 200 m: 6 puncte
b.2. peste 200 m – se aplică următorul algoritm de calcul al punctajului:

$$B_{2b} (\text{ofertant } x) = \frac{200 \times 6}{\text{distanța din ofertă}}$$

2.1 Punctajul pentru ofertantul x raportat la distanța față de mijloacele de transport se calculează după formula:

$$B_2 = B_{2a} + B_{2b}$$

2.2 Comisia va constata distanța dintre imobilul ofertat și mijloacele de transport cu ocazia vizionării spațiului.

3. Parcare pusă la dispoziția instituției Avocatul Poporului, cu titlu gratuit pentru 8 autoturisme (B_3) – max. 15 puncte

- a) Pentru minim 8 locuri de parcare – 15 puncte
b) Pentru mai puțin de 8 locuri, algoritmul de calcul al punctajului este:

$$B_3 (\text{ofertant } x) = \frac{\text{nr. locuri de parcare din ofertă} \times 15}{8}$$

C. Punctajul ofertei

Calculul punctajului ofertei se efectuează prin însumarea punctajelor factorilor de evaluare:

$$A + B = PT, \text{ unde:}$$

A – reprezintă punctajul pentru prețul ofertei

B – reprezintă punctajul pentru caracteristicile tehnice generale, iar

$$B = B_1 + B_2 + B_3$$

PT – reprezintă punctajul total pentru fiecare ofertă și se calculează ca sumă a tuturor punctajelor obținute de ofertanți pentru fiecare dintre factorii enunțați mai sus.

Factorii de evaluare stabiliți se vor aplica numai ofertelor care vor îndeplini toate cerințele stabilite de autoritatea contractantă.

În cadrul selecției de oferte, în funcție de numărul de oferte ce vor fi depuse și declarate admisibile, se vor obține următoarele punctaje totale: PT1, PT2, ..., PT_n, ce vor fi ordonate descrescător în cadrul unui clasament final.

Va fi declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare punctaj total (PT), dintre ofertele declarate admisibile.

VII. MODALITATEA DE ÎNTOCMIRE A OFERTEI FINANCIARE:

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma tarifului chiriei lunare pe metru pătrat, exprimat în euro, fără TVA, tarif ce va îngloba:

1. Costurile legate de închirierea efectivă pe mp util.
2. Costurile lunare/mp util cu mentenanță/întreținere, exprimat în euro, exclusiv TVA care cuprinde:
 - costurile cu mentenanța/întreținerea spațiului, și anume: servicii de curățenie, costuri asigurări, sistem încălzire/climatizare, verificare PRAM, sistem control acces, revizie lifturi, reparații echipamente/instalații clădire, cu prezentarea contractelor pe care proprietarul le are în derulare, costuri cu 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 deszăpezire a trotuarului din fața instituției, a curții interioare (dacă există) și a aleii de acces în sediul instituției, deszăpezire terase/balcoane, acoperiș imobil și a spațiului aferent parcării (curățarea țurțurilor pe timp de iarnă pentru a preveni accidentările angajaților și terților care se adresează instituției noastre).

VIII. PLĂȚI

1. Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul selecției de oferte, până la momentul semnării contractului subsecvent.

2. De la momentul semnării acordului-cadru și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire și a contractului subsecvent, nu se va plăti chirie.

3. Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, **numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului și a încheierii contractului subsecvent.**

4. Locatorul (persoana juridică) va emite factura de chirie pentru luna în curs, în primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei, la cursul de schimb oficial al euro, al Băncii Națională a României, din data facturării. Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plată în contul locatorului specificat în contract, conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii).

5. Plata utilităților se va face lunar în baza unei facturi emise de locatorul, însoțită de copii ale facturilor de utilități emise de furnizori.

6. În cazul în care acordul-cadru și contractul subsecvent se vor încheia cu o persoană fizică, plata chiriei se va efectua având la bază, ca angajament legal, contractul subsecvent, iar suma lunară de plată va fi virată în contul bancar al acesteia, la cursul de schimb oficial al euro, al Băncii Națională a României, din data facturării.

7. În cazul în care locatorul este persoana fizică, plata utilităților se va face lunar în baza solicitării scrise a acestuia, însoțită de copii ale facturilor de utilități emise de furnizori.

8. **Pe întreaga perioadă a acordului-cadru de închiriere, prețul chiriei pe mp util (inclusiv mentenanța), în euro, este ferm și nu va putea fi majorat sau indexat.**

IX. ALTELE

Autoritatea contractantă vizitează spațiile oferite spre închiriere de ofertanții participanți la selecția de oferte de servicii de închiriere spații de birouri, cu respectarea următorilor etape:

- anunțarea ofertanților asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor de birouri, prin calendarul selecției de oferte;
- verificarea spațiului ofertat și a distanței față de mijloacele de transport, prin vizionarea la fața locului.

Toate costurile lunare privind serviciile de utilități: apă, energie electrică, gaze naturale (dacă este un sistem pe gaze naturale), canalizare, salubritate, etc. se vor achita de către Autoritatea contractantă separat de chirie, lunar, în funcție de consumuri.

Instituția Avocatul Poporului, în calitate de instituție publică **nu va plăti comision imobiliar** unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

În concluzie, ofertanții nu trebuie să cuprindă sau să evidențieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenție imobiliară pentru publicitate/ reprezentare/ intermediere.

X. CONDIȚII SPECIALE

1. Imobilul care formează obiectul locațiunii trebuie să fie proprietatea locatorului. În cazul în care ofertantul nu este proprietarul imobilului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în temeiul căruia deține în mod legal imobilul și prin care i se permite închirierea acestuia, în copie conform cu originalul.





2. Ofertantul trebuie să facă dovada că imobilul oferit spre închiriere nu face obiectul vreunui litigiu.

3. În situația în care ofertantul declarat câștigător dorește să înstrăineze imobilul care face obiectul acordului cadru de închiriere, acest aspect trebuie notificat, în scris, autorității contractante, cu cel puțin 90 zile calendaristice înainte de data înstrăinării.

4. În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă în favoarea unei instituții financiar-bancare, ofertantul va prezenta un angajament din partea acestei instituții cu privire la acceptul închirierii imobilului în favoarea autorității contractante.

5. Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice autorității contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime cu cel puțin 90 de zile calendaristice înainte.

6. Acordul-cadru de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice, după caz.

Funcție persoană avizatoare	Nume și prenume	Data avizare	Observații	Semnătură
Viză juridică	Claudia Virenfeldt	27.04.2018		
Șef birou financiar, salarizare și resurse umane	Matejezuk Radu	27.04.2018		
Șef birou administrativ	Clain Luminița	27.04.2018		
Expert	Croitoru Marian	27.04.2018		
Viza CFP	Nume și prenume	Data întocmire	Observații	Semnătură
Director coordonator	Avramescu Luminița	27.04.2018		