

SECȚIUNEA II

CAIET DE SARCINI

Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile CPV-70310000-7

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru întocmirea și prezentarea ofertei și conține ansamblul cerințelor tehnice și funcționale obligatorii pe baza cărora se elaborează propunerea tehnică și financiară, în raport cu necesitățile autorității contractante.

A. Principalele cerințe tehnice și funcționale ale imobilului ce se dorește a fi închiriat

A.1. Suprafața totală de închiriat va fi de 3200 mp (+/- 5%)

- Imobilul trebuie să aibă deschidere/ acces direct la artera rutieră, corespunzător unui sediu de instanță judecătorească, și să fie situat în zona centrală a municipiului București, la o distanță de maximum 5 Km pe sens față de sediul principal al Înaltei Curți de Casație și Justiție (București, str. Batiștei nr. 25, sector 2), calculată pe ruta auto, pe o arteră principală și/sau străzile adiacente, la cel mult 100 m de aceasta.

A.2.- Imobilul trebuie să aibă spațiile și utilitățile necesare pentru a putea fi amenajat ca sediu de instanță, în numele și pe cheltuiala ofertantului: săli ședințe, birou registratură, spații de depozitare și arhivare cu respectarea dispozițiilor legale, spații pentru public, birouri pentru personalul instanței, spații pentru personalul care asigură paza, camere servere, căi de acces (intrări, holuri, scări, ascensoare) care să asigure o bună circulație în clădire și să permită separarea fluxului de circulație a publicului de cel aferent personalului instanței. Mobilarea spațiilor va fi în sarcina autorității contractante;

- Încăperile cu destinația de săli de ședință și birouri să aibă iluminare naturală;

- Starea clădirii să fie foarte bună, atât la interior cât și la exterior; să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat, să fie racordat la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, să aibă grupuri sanitare, să fie dotat cu centrală termică proprie, sistem de condiționare a aerului, cablaj și prize pentru telefonie și calculatoare sau posibilitatea de montare a acestora .

- Clădirea să nu fie încadrată în categoria imobilelor cu risc seismic și să nu prezinte pericol public;

- Încăperile să nu fie traversate de conducte de gaze combustibile, conducte de apă, coșuri și canale de fum;

- Clădirea să aibă rampe și platforme pentru accesul persoanelor cu handicap, conform legislației în vigoare; lifturi, în măsura în care caracteristicile constructive ale imobilului permit montarea acestora;

A.3. Imobilul să permită instalarea în exterior și în interior a însemnelor Înaltei Curți de

Casație și Justiție sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu instrumentele U.E.

A.4. În cazul în care imobilul construcție are teren aferent care depășește suprafața construită, acesta trebuie să fie bine delimitat de vecinătăți sau îngrădit.

A.5. Să existe spațiu cu destinația de parcare pentru minimum 12 autoturisme; în condițiile în care nu există posibilitatea asigurării parcării pe proprietatea privată, se va preciza existența unei zone de parcare corespunzătoare pe domeniul public, în apropierea imobilului.

A.6. Să se asigure ventilație naturală, iar pentru spațiile unde nu există ventilație naturală se va asigura ventilație artificială cu o instalație care să corespundă normativelor legale în vigoare.

B. Compartimentare. Date despre suprafețe și caracteristici funcționale

Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și predarea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între Înalta Curte de Casație și Justiție și ofertantul declarat câștigător, în maxim 60 de zile de la semnarea contractului.

Căile de evacuare ale imobilului/spațiului trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și a normativelor antiseismice.

Sunt necesare camere separate pentru amplasarea serverului și echipamentelor aferente rețelei de calculatoare, dotate cu sistem de climatizare, de filtrare a prafului și de control al umidității, cu dimensionarea corespunzătoare a rețelei electrice. Imobilul trebuie să fie dotat cu cabluri, prize și alte echipamente necesare rețelei de calculatoare, sau să existe posibilitatea montării acestora.

Holurile (spațiile de circulație) să asigure o bună deplasare a utilizatorilor și personalului prin clădire.

Spațiile puse la dispoziție pentru arhive trebuie să respecte legislația în vigoare privind arhivele și normativele PSI.

Ofertantul se obligă să obțină, până la semnarea contractului, autorizația de construire pentru lucrările ce urmează a fi executate în vederea compartimentării spațiului, conform cerințelor din prezentul caiet de sarcini.

Sunt necesare spații pentru următoarele funcțiuni :

I. Săli de judecată

- 2 Săli de ședință publică – cu suprafața minimă de 60 mp fiecare
- 2 Camere de Consiliu – cu suprafața minimă de 20 mp fiecare

II. Activitatea generală a secției

a. 65 birouri

b. spațiu pentru activitatea cu publicul în registratură/arhivă

- c. spațiu destinat arhivei curente
- d. arhivă veche cu suprafață minimă de 60 m²
- *Cele trei funcțiuni expuse la punctele b, c, d se pot desfășura într-o singură încăpere cu dimensiunile adecvate
- e. sală de așteptare public
- f. cameră pt. avocați
- g. grupuri sanitare și oficii pe fiecare etaj
- h. vestiar și oficiu jandarmi
- i. cameră + toaletă pt. persoane private de libertate
- j. 2 camere servere

C. Dotări tehnice și instalații:

Imobilul/spațiul oferat spre închiriere trebuie să dețină:

- Sistem de încălzire, care să asigure temperaturi optime; în cazul în care se închiriază o parte dintr-o clădire, dacă prețul oferat nu include utilitățile aferente, să existe contorizare separată sau posibilitatea de realizare a acesteia ulterior semnării contractului de închiriere (se va prezenta o declarație pe proprie răspundere);
- Racordare la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare; în cazul în care se închiriază o parte dintr-o clădire, dacă prețul oferat nu include utilitățile aferente, să existe contorizare separată sau posibilitatea de realizare a acesteia ulterior semnării contractului de închiriere (se va prezenta o declarație pe proprie răspundere);
- Racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică; în cazul în care se închiriază o parte dintr-o clădire, dacă prețul oferat nu include utilitățile aferente, să existe contorizare separată sau posibilitatea de realizare a acesteia ulterior semnării contractului de închiriere (se va prezenta o declarație pe proprie răspundere);
- Uși dotate cu încuietori cu butuc;
- Ferestre etanșe dotate cu posibilitate de deschidere;
- Zugrăveală lavabilă proaspătă, finisaje de bună calitate; pardoseli din granit sau gresie, în spațiile de circulație publică, mocheta sau parchet în birouri, beton în spațiile tehnice, arhive, anexe ;
- Pereții interiori să permită recompartimentarea;
- Instalații sanitare, prize, întrerupătoare noi;
- Rețea de hidranți interiori și exteriori, conform normativelor PSI;
- Sistem de avertizare la incendiu, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu

în fiecare diviziune a spațiului și autorizație PSI;

- Sistem antiefracție; grilaje metalice la ferestre sau folie antiefracție;
- Sistem de ventilare/ condiționare a aerului, dacă nu există ventilație naturală;
- Sistem de supraveghere monitorizat video pe întreg perimetrul, atât pentru spațiile exterioare, cât și pentru spațiile interioare la care are acces publicul.
- Cablaj, prize și alte echipamente aferente rețelei de telefonie și calculatoare.
- Scara de evacuare, în caz de urgență pentru clădiri cu mai multe etaje;
- Generator electric și/ sau transformatoare de mare putere, cu alimentare separată.

D. Predarea în folosință a spațiului închiriat

Ofertantul își angajează obligația ca în maxim 60 de zile de la semnarea contractului, să asigure toate compartimentările și amenajările prevăzute în caietul de sarcini, conform variantei agreate cu autoritatea contractantă.

Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și predarea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între Înalta Curte de Casație și Justiție și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, în maxim 60 de zile de la semnarea contractului.

Preluarea în folosință a spațiului închiriat se va face pe baza Procesului - verbal de predare primire, ce va conține obligatoriu informațiile privind dotările și starea tehnică a imobilului.

Imposibilitatea ajungerii la un acord sau nerespectarea termenului sus menționat cu privire la compartimentarea și amenajarea imobilului, din motive neimputabile autorității contractante, acordă dreptul autorității contractante de a denunța unilateral contractul, locatorul fiind în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligației.

Toate costurile aferente compartimentării și amenajării spațiului, conform caietului de sarcini, vor fi în sarcina locatorului. Mobilarea spațiilor este în sarcina locatarului (autoritatea contractantă).

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de comun acord cu ofertantul declarat câștigător.

E. Plăți

De la semnarea contractului de către ultima parte și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, în condițiile prevăzute la lit. D, nu se va plăti chirie.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.

Locatorul va emite factura pentru chirie pentru luna în curs în primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei la cursul de schimb oficial la BNR al euro din data emiterii acesteia. Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plată în contul locatorului,

deschis la Trezorerie, conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii).

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare este ferm, nu va putea fi majorat sau indexat, el putând suporta numai micșorări, ce se vor negocia între părți prin act adițional, în funcție de evoluția economică din țară și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

F. Alte cerințe

I. Imobilul poate fi proprietatea unei persoane fizice și/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.

Imobilul și terenul aferent trebuie să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție, sau al unei cereri de restituire pe cale administrativă și să nu fie grevat de sarcini.

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 180 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.

Locatorul se angajează că va notifica locatarul cu cel puțin 180 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

II. Ofertantul nu trebuie să se afle în niciuna din următoarele situații:

a) în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și /sau pentru spălare de bani;

b) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

c) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;

e) a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

f) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în legătură cu situația proprie aferentă cazurilor prevăzute la lit. a) - d).

III.

În situația în care se prezintă o ofertă de închiriere pentru un spațiu, imobil nou

construit, ofertantul trebuie să prezinte pentru clădirile noi sau la care au fost efectuate lucrări supuse autorizării, în copie, proiectul care a stat la baza obținerii autorizației de construire, cu planurile imobilului/spațiului (planuri ale fațadelor, planuri de nivel și planuri de situație) vizate spre neschimbare și cu memoriul justificativ aferent din care să rezulte suprafața utilă a construcției și a terenului aferent (inclusiv a parcării aferente spațiului/clădirii oferite) -și copia procesului verbal de recepție finală.

Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Se vor prezenta: cartea tehnică a imobilului, plan de situație/ amplasare imobil/ încadrare în zonă, fotografii color de ansamblu ale fațadelor și ale tuturor spațiilor interioare și exterioare, sau alte documente tehnice, la solicitarea expresă a comisiei de evaluare.

În conținutul ofertei tehnice, operatorii economici au obligația de a preciza adresa imobilului pentru vizionare și de a facilita accesul reprezentanților autorității contractante în vederea verificării conformității, realității cu cerințele menționate în documentația de atribuire.

Verificarea se va finaliza cu un proces - verbal de constatare.