



MINISTERUL
PUBLIC

PARCHETUL DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL DOLJ

municipiul Craiova, str. Libertății, nr. 9, județul Dolj, cod: 200421

Tel:+4 0251 413 492, Fax: +4 0251 412 074

E-mail:pt_dolj@mpublic.ro, Site: http://ptdolj.mpublic.ro

Operator de date cu caracter personal nr.: 2808, CIF: 4332460

Nr. 12768/X/14/2023

18.04.2024

Formular nr. 5



CAIET DE SARCINI

Prezentul caiet de sarcini conține cerințe și condiții generale și specifice pentru închirierea unui imobil sau spații într-un imobil pentru clădire de birouri, necesar desfășurării activității de către Parchetul de pe lângă Judecătoria Craiova.

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

I. INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: PARCHETUL DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL DOLJ

Adresa: Municipiul Craiova, Str. Libertății nr. 9, **Cod fiscal:** 4332460

Număr de telefon 0251 413492, fax 0251 412072, e-mail: pt_dolj@mpublic.ro, site http://ptdolj.mpublic.ro

II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între Parchetul de pe lângă Tribunalul Dolj și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil sau spații într-un imobil pentru clădire de birouri necesar funcționării în condiții corespunzătoare a Parchetului de pe lângă Judecătoria Craiova.

III. DURATA CONTRACTULUI

Perioada de închiriere este de aproximativ **24 luni**, cu posibilitate de prelungire, în funcție de existența necesității aferente și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

Modalități de plată: plata chiriei se efectuează în lei, prin ordin de plată în trezorerie, în perioada 25 -31 ale lunii următoare celei pentru care se facturează, în baza facturii înregistrate la sediul autorității contractante, la cursul BNR din data facturării;

IV. CARACTERISTICI TEHNICE GENERALE ȘI SPECIFICE

CARACTERISTICI TEHNICE GENERALE

A.1. Să asigure un standard locativ corespunzător spațiului pentru birouri.

Suprafața utilă solicitată pentru închiriere va fi de:

- Minim 700 mp, din care suprafața exclusiv folosită pentru birouri este de 360 mp;
- Maxim 800 mp, din care suprafața exclusiv folosită pentru birouri este de 360 mp.

Compartimentare

Suprafața totală utilă necesară desfășurării activității Parchetului de pe lângă Judecătoria Craiova

va fi compartimentată astfel:

| Nr. crt. | Săli/Birouri/Încăperi | Număr de încăperi - Minim - | Suprafață utilă minimă (mp) | Suprafață utilă maximă (mp) |
|-----------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Birou procurori și grefieri | 18 | 360 | 360 |
| 2 | Sălă ședință | 1 | 40 | 50 |
| 3 | Cameră documente secrete | 1 | 20 | 30 |
| 4 | Cameră server | 1 | 20 | 25 |
| 5 | Cameră pază | 1 | 10 | 15 |
| 6 | Arhivă documente | 1 | 140 | 170 |
| 7 | Holuri, coridoare, scări, grupuri sanitare, magazie | - | 110 | 150 |
| Total suprafață utilă | | | 700 | 800 |

Notă:

Încadrarea suprafeței utile în intervalul dintre minim și maxim este **condiție de calificare și de respingere oferte ca fiind necorespunzătoare.**

A2. Se solicită ca imobilul să fie:

- Situat în Municipiul Craiova într-o locație încadrată în zona 0 - II;
- Să prezinte acces facil la mijloacele de transport în comun: tramvai, autobuz atât pentru salariații instituției, cât și pentru public;
- Zona în care este situat imobilul nu trebuie să fie afectată de lucrări de sistematizare sau modernizare.

A.3 Aspectul clădirii să fie potrivit cu reprezentativitatea instituției;

Starea tehnică a imobilului să fie bună / foarte bună, atât la interior, cât și la exterior.

Finisaje, amenajări interioare :

- în spațiile cu destinație birouri – pardoseală acoperită cu parchet/mochetă;
- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie;
- uși dotate cu încuietori cu butuc;
- tâmplarie cu geam termoizolant;
- ferestre cu posibilitate de deschidere;
- iluminat natural pentru fiecare etaj;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- grupurile sanitare pentru femei și bărbați vor fi amplasate la fiecare etaj și dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare.

Se vor descrie finisajele existente la pereți, pardoseli, tavane, grupuri sanitare, spații de circulații, fațade etc și se vor face precizări de către ofertant cu privire la starea tehnică a acestora cu calificative de la Foarte bine, Bine, Satisfăcător și Insatisfăcător. (*ideal este prezentarea sub formă tabelară cu numerotare a spațiilor*)

Să nu prezinte risc/pericol public.

A.4. Imobilul să fie recent construit sau consolidat (construcția sau consolidarea să fie făcută după 1 ianuarie 1990).

A.5 Spațiul oferit spre închiriere să fie de tip compact (dispus pe un sigur etaj sau pe mai multe etaje consecutive)

Imobilul sau spațiile din imobil să fie independente și cu intrări separate față de alți eventuali utilizatori, care să permită asigurarea pazei obiectivului potrivit prevederilor legale;

A.6. Se va descrie poziționarea accesului/ acceselor pe fațade și eventualele fluxuri de circulație.

A.7. Există parcaj propriu pentru 10-15 autoturisme sau curte interioară care poate fi folosită ca parcaj pentru autoturismele instituției sau ca un acces distinct pentru duba de arestați.

A.8. Terenul imobilului este bine delimitat de vecinătăți sau îngrădit;

A.9. Se va preciza **Regimul de înălțime al imobilului:**

-Regimul de înălțime al imobilului poate fi după cum urmează: S+P+2E

-Suprafața de la subsolul clădirii nu poate fi destinată spațiului de birouri și spațiilor pentru sălile de ședință în care să își desfășoare activitatea personalul parchetului.

A.10. Zonă de parcaje pe terenul proprietate aferent clădirii:

Se va preciza numărul de auto ce se pot parca (eventuale garaje)

Eventualele costuri cu acest parcaj de incintă se vor cuprinde în tariful din propunerea financiară.

În situația când parcare este situată la subsolul clădirii, acest spațiu trebuie să fie prevăzut cu instalații de ventilație, alarmă și stins incendii, canalizare conform normelor în vigoare dar și cu un sistem de monitorizare a locurilor de parcare ocupate/libere.

A.11. Zonă de parcaj pe domeniul public:

Se va preciza numărul de auto ce se pot parca;

Eventualele costuri cu acest parcaj pe domeniul public cu contract de închiriere al proprietarului se vor cuprinde în tariful din propunerea financiară.

A.12. Cale de acces în clădire, adaptate persoanelor cu dizabilități.

Spațiul trebuie să asigure cel puțin o cale de acces și o cale de evacuare în caz de urgență, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru toate intrările, să permită accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

A.13. Imobilul să dețină:

- Un sistem de încălzire:
 - centrală termică cu combustibil gazos,
 - racordare la un sistem centralizat de termoficare
 - încălzire electrică;
- Racordare la rețea alimentare cu apă cu contorizare separată sau posibilitate de realizare a acestuia;
- Racordare la rețea alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată sau posibilitate de realizare a acesteia
- Instalație electrică în imobil
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare ;
- Rețea de canalizare în imobil sau curte (se va specifica tipul de canalizare)

CARACTERISTICI TEHNICE SPECIFICE

- racordare la internet;
- rețea voce – date proprie tip gigabit ethernet, cu spațiu distinct pentru servere; Cablare structurată voce-date cu cablu UTP cat 5e cu minim o priză dublă pentru fiecare persoană, minim 3 prize duble/birou management și secretariat, minim 5 prize duble/sală de ședință, cu acces la rack-uri de concentrare ale cablurilor;
- centrală telefonică (minim 20 linii telefonice de interior cu acces direct din exterior, fără centralistă);

- rețea de hidranți interior;
- sistem avertizare la incendiu și autorizație PSI; printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului;
- sisteme antiefracție și după caz control acces;
- sistem centralizat de aer condiționat cu chiller și ventiloconvectoare;
- aer condiționat distinct pentru spațiu server;
- sistem de ventilare spații de arhivă;
- sistem exterior de supraveghere monitorizat video pe întreg perimetrul cu minim 4 camere.

Se vor anexa de către ofertanți:

- fotografii din interior și exterior,
- autorizația de construire + proces verbal de recepție;
- planuri de la autorizația de construire (fațade + planuri de nivel);
- certificat de performanță energetică;

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1. Prezentare propunere tehnică

Ofertantul va detalia în propunerea tehnică modul în care imobilul corespunde cerințelor generale și specifice, ținând cont de următoarele aspecte:

- Descriere generală a imobilului și a spațiului de închiriat;
- Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei;
- Descrierea amenajărilor și eventuala dotare cu mobilier;
- Darea în folosință a spațiului închiriat - grafic de timp estimativ, condiții, plan de compartimentare avizat de o persoană autorizată în cazul în care spațiile sunt de tip open;
- Utilități – se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (energie electrică, apă, canalizare, încălzire/ climatizare), cu mențiunea privind modalitatea deținerii contractului de utilități, precum și a modului de calcul a contribuției autorității contractante la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului.
- Descrierea eventualelor servicii de mentenanță;
- 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.

V.2. Prezentare propunere financiară

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma **tarifului chiriei lunare pe metru pătrat, exprimat în euro, fără TVA**, care va cuprinde:

1. costurile legate de închirierea efectivă a spațiului de birouri,
2. plata lunară aferentă mentenanței, în cazul în care ofertantul asigură contracost și astfel de servicii, constând în asigurarea următoarelor servicii:
 - curățenie pentru întreg spațiul închiriat;
 - contract de salubritate;
 - plată utilități aferente spațiilor comune;
 - reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare ex. centrală termică, chiller, rețea voce-date, sistem supraveghere video etc.),
 - plată contravaloare parcaje pe domeniu public;
 - întreținerea căilor de acces și parcaje (curățenie, dezăpezire);

VI. ALTELE

Ministerul Public, în calitate de instituție publică, **NU POATE PLĂTI COMISION** unei agenții imobiliare.

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

Eventuala problemă legată de comision este una strict între ofertant și 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 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, la cursul de schimb oficial BNR, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, în baza facturii emise de locator.

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare în euro nu va putea fi majorat sau indexat.

VIII. CONDIȚII SPECIALE

1. 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.
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 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.
4. În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat 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 chiriașul cu cel puțin 90 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

| Funcție | Numele și prenumele | Data | Semnătura |
|----------------------------|----------------------------|-------------|---|
| Manager economic PT | Valentin ROMAN | 18.04.2024 |  |
| Specialist IT | Nicușor DRAGOȘ | 18.04.2024 |  |
| Consilier achiziții | Cătălin CĂLUGĂRU | 18.04.2024 |  |
| Expert | Iulian – George BORA | 18.04.2024 |  |