



CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unei capacități de stocare (imobil de tip "hală/depozit")

1. INTRODUCERE

Prezentul caiet de sarcini conține specificații tehnice și totodată indicații privind regulile de bază care trebuie respectate, astfel încât potențialii operatori economici să elaboreze o propunere tehnică corespunzătoare prin raportare la necesitățile autorității contractante.

Cerințele impuse vor fi considerate ca fiind minimale și obligatorii.

În acest sens, orice ofertă prezentată, care se abate de la prevederile Caietului de sarcini, va fi luată în considerare numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minimale din Caietul de sarcini.

Oferta este considerată neconformă dacă nu satisface în mod corespunzător cerințele caietului de sarcini.

2. INFORMAȚII GENERALE

2.1. Autoritatea contractantă

Autoritatea contractantă este Agenția Națională de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate (ANABI), cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 3, etajele 3 și 5, București, sector 3, cod poștal 030015, telefon: 0372.573.000 și fax: 0372.271.435, e-mail: anabi@just.ro, instituție publică de interes național, cu personalitate juridică, în subordinea Ministerului Justiției.

2.2. Descrierea cadrului legal

În conformitate cu prevederile art. 28 alin. (1) din Legea nr. 318/2015, la solicitarea procurorului sau a instanței de judecată, Agenția depozitează temporar și administrează bunurile mobile indisponibilizate a căror valoare individuală depășește, la momentul dispunerii măsurii asigurătorii, echivalentul în lei al sumei de 15.000 euro; în acest scop, Agenția este numită custode, în sensul art. 252 alin. (9) din Legea nr. 135/2010, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, pentru îndeplinirea atribuției prevăzute anterior, potrivit prevederilor art. 28 alin. (3) din Legea nr. 318/2015, „Agenția

MINISTERUL JUSTIȚIEI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
A BUNURILOR INDISPONIBILIZATE

poate încheia contracte de achiziții publice cu respectarea prevederilor legale în domeniu. Cheltuielile ocazionate de depozitarea și administrarea bunurilor mobile sechestrate sunt suportate din bugetul Agenției.

De asemenea, potrivit art. 29 alin. (1) din Legea nr. 318/2015, din dispoziția procurorului, a judecătorului de drepturi și libertăți sau a instanței de judecată, Agenția procedează la valorificarea de îndată a bunurilor mobile sechestrate, în cazurile prevăzute de art. 252¹ din Legea nr. 135/2010. Potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 318/2015, bunurile mobile sechestrate sunt predate Agenției în temeiul unui proces-verbal de predare-primire încheiat între Agenție și organele care duc la îndeplinire măsurile asigurătorii [...].

Totodată, în baza art. 17 alin. (1) teza a II-a din Legea nr. 318/2015, **cheltuielile ocazionate de exercitarea atribuțiilor Agenției se suportă din bugetul acesteia.**

Precizăm faptul că, prezenta procedura de închiriere imobil se derulează în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Justiției nr. 3372/C/31.08.2016.

Notă: Încheierea contractului de achiziție publică este condiționată de disponibilitatea fondurilor din bugetul de stat, semnarea contractului fiind posibilă doar în situația în care se respectă dispozițiile referitoare la angajarea cheltuielilor din bugetele care intra sub incidența legislației privind finanțele publice (art. 14 alin. (3) din Legea nr. 500/2002: „Nici o cheltuială din fonduri publice nu poate fi angajată, ordonanțată și plătită dacă nu este aprobată potrivit legii și nu are prevederi bugetare”). În cazul în care, indiferent de motive, autoritatea contractantă nu mai dispune de suficiente venituri proprii, Autoritatea Contractantă va aplica prevederile art. 212 alin. (1) lit. c) teza a II-a din Legea nr. 98/2016, fiind imposibilă încheierea contractului de achiziție publică.

Aceste prevederi se coroborează cu dispozițiile OMJ 3372/C/31.08.2016, ”Autoritatea contractantă poate suspenda sau anula procedura în orice stadiu al acesteia în următoarele situații: (...) Nu mai pot fi asigurate fondurile necesare derulării contractului.

3. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între ANABI și ofertantul desemnat câștigător, îl reprezintă închirierea unui imobil cu destinația depozit/hală depozitare, de minimum 2.000 mp, necesar depozitării bunurilor mobile aflate în administrarea sau în procedură de valorificare la nivelul Agenției.

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

4. DURATA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu prevederile Codului Civil, a Legii nr. 500/2002 a finanțelor publice, în limita fondurilor alocate anual, pe o perioadă de 5 (cinci) ani și se poate prelungi prin acte adiționale pe o perioadă de încă 5 ani, care trebuie să respecte prevederile legislației privind finanțele publice și modalitatea de indexare/actualizare a chiriei menționată în contractul inițial.

MINISTERUL JUSTIȚIEI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
A BUNURILOR INDISPONIBILIZATE

Eventuala prelungire se va notifica cu minimum 6 luni înainte de expirarea termenului contractual.

5. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR TEHNICE MINIMALE ALE IMOBILULUI CE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT

- 5.1. Imobilul să fie situat în Municipiul București sau în zonele limitrofe ale acestuia, pe teritoriul județului Ilfov.
- 5.2. Locația imobilului să fie ușor accesibilă și să permită accesul autovehiculelor ușoare, precum și a mașinilor cu gabarit depășit.
- 5.3. Suprafața utilă a imobilului să fie de minimum 2.000 mp, spațiu util și acoperit.
- 5.4. Imobilul să beneficieze de minimum 1 cale de acces din exterior și să permită accesul autovehiculelor ușoare, autoplatformelor și autoutilitarelor în interiorul spațiului de depozitare/hală.
- 5.5. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact (dispus într-o singură locație/construcție).
- 5.6. Imobilul să poată fi exploatat în mod autonom în raport cu alți utilizatori.
- 5.7. Regimul de înălțime al imobilul: exclusiv parter.
- 5.8. Suprafața de depozitare să fie betonată.
- 5.9. Terenul imobilului trebuie să fie bine delimitat de vecinătăți și îngrădit.
- 5.10. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc (inclusiv seismic)/pericol public.
- 5.11. Imobilul să fie dotat cu sistem de avertizare la incendiu, sistem de sprinklere, precum și o rețea de hidranți funcționali în interior și exterior. Se vor asigura toate condițiile impuse de normativele în vigoare în situația depozitării de către Agenție a următoarelor tipuri de bunuri: autovehicule, electrocasnice, corpuri de iluminat, componente pentru corpuri de iluminat, articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.
- 5.12. Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și cele ale normativelor/normelor antiseismice.
- 5.13. Imobilul închiriat sau incinta în care se află depozitul să beneficieze de pază permanentă pe perioada derulării locațiunii.
- 5.14. Imobilul să beneficieze de sistem de alarmă, de sistem antiefracție sau de facilități care să permită organizarea unui sistem integrat de pază și monitorizare (de ex. camere video, senzori de mișcare etc.).
- 5.15. Imobilul să fie bransat la rețelele de utilități (apă, energie electrică etc.).
- 5.16. Imobilul să fie încălzit, astfel încât să asigure în mod constant temperaturi optime pentru depozitarea autovehicule, stocurilor de marfă etc. (inclusiv pe timp de iarnă).
- 5.17. Imobilul să beneficieze de servicii de salubritate și colectare selectivă a deșeurilor.
- 5.18. Pentru utilitățile și serviciile aferente spațiului să existe posibilitatea contorizării/delimitării costurilor în cazul altor locatari în respectivul imobil.

MINISTERUL JUSTIȚIEI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
A BUNURILOR INDISPONIBILIZATE

5.19. Imobilul să fie dotat cu toate instalațiile electrice necesare iluminării acestuia (corpuri de iluminat - montate și funcționale), precum și cu instalații de prize (montate și funcționale).

5.20. Imobilul să fie disponibil pentru a fi închiriat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire.

5.21. Imobilul să fie în stare de funcționare, finalizat și finisat la interior și exterior, igienizat, în momentul semnării procesului verbal de predare-primire.

5.22. Orice lucrare de renovare, reparație (inclusiv cele curente sau locative), ulterioare încheierii contractului, efectuate pentru ca imobilul să corespundă permanent cerințelor autorității contractante, se vor realiza de către locator.

5.23. Ofertanții participanți la procedură vor asigura pe perioada de evaluare a ofertelor, accesul comisiei de evaluare/reprezentanților Autorității contractante în spațiul propus spre închiriere, în vederea verificării cerințelor tehnice. Accesul se va efectua în prezența unui reprezentant al ofertantului, urmare stabilirii datelor de comun acord.

5.24. Ofertantul are obligația de a desemna cel puțin o persoană din partea sa, care va ține legătura cu comisia de evaluare prin participarea la ședințele de negociere a aspectelor tehnice și financiare ale viitorului contract.

5.25. Imobilul poate fi proprietatea unei persoane fizice și/sau juridice, și trebuie deținut în mod legal.

5.26. 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 pe o durată de cel puțin 5 ani.

5.27. Imobilul și terenul aferent trebuie să nu fie revendicat, să nu fie ocupat de alte persoane (fizice sau juridice), să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție/litigiu sau a unor măsuri asigurătorii ori garanții imobiliare care să depășească 120.000 lei (cu excepția celor în favoarea unei instituții financiar bancare) și să poată fi pus la dispoziția Autorității contractante în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului.

6. DOCUMENTE OBLIGATORII:

Nr. crt.	Denumire document	Pentru persoane juridice	Pentru persoane fizice
1.	Împuternicire/ Procură, dacă este cazul	X	X
2.	Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare	X	X
3.	Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare	X	X
4.	Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului	X	-
5.	Carte de identitate (sau alt document care să ateste identitatea)	-	X

MINISTERUL JUSTIȚIEI
 AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
 A BUNURILOR INDISPONIBILIZATE

6.	Aprobarea de închiriere a imobilului, dată de organele abilitate, după caz, adunarea generală a acționarilor, consiliul de administrație	X	-
7.	Extras de carte funciară (emis cu cel mult 3 luni înaintea depunerii ofertei), din care să rezulte dreptul ofertantului de închiriere al imobilului	X	X
8.	CertIFICATE FISCALE pentru imobilul în cauză, care să ateste plata la zi a impozitelor și taxelor la bugetul de stat (ANAF) și la cel local (Primăriei)	X	X
9.	Declarație pe propria răspundere că imobilul nu este revendicat, nu este ocupat de alte persoane (fizice sau juridice), nu face obiectul vreunei acțiuni în justiție/litigiu sau a unor măsuri asigurătorii ori garanții imobiliare care să depășească 120.000 lei (cu excepția celor în favoarea unei instituții financiar bancare) și poate fi pus la dispoziția Autorității contractante în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului.	X	X
10.	Document emis de Serviciul de sistematizare și urbanism local, din care să rezulte faptul că amplasamentul nu este inclus în programul de sistematizare a zonei (Certificat de urbanism) (emis cu cel mult 3 luni înaintea depunerii ofertei)	X	X
11.	Expertiza tehnică întocmită de un expert atestat pentru construcție, pe cât posibil elaborată cât mai recent, care să certifice starea actuală a construcției și clasa de risc seismic	X	X
12.	Planurile de arhitectură pe nivele, secțiuni caracteristice și planșe cu fațadele pentru imobilul în cauză, din care să rezulte inclusiv că suprafața utilă este de minimum 2.000 mp	X	X
13.	Să dețină sau să se oblige că va obține până la momentul semnării contractului a autorizației de construire pentru lucrările care urmează a fi executate și care au fost solicitate prin caietul de sarcini	X	X

7. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire dintre ofertanții ce îndeplinesc cerințele tehnice minime va fi **prețul cel mai scăzut**.

Chiria lunară trebuie să includă **toate** costurile, precum cele privind paza imobilului/incintei, funcționarea tuturor sistemelor (de ex. sistem alarmă, sistem antiefracție, sistem antiincendiu), mentenanța, orice reparații (inclusiv cele curente sau locative), eventuale reînnoiri ale autorizațiilor etc.

Chiria lunară are caracter ferm și nu se modifică pe durata valabilității contractului.

Propunerea financiară va fi exprimată în lei și va cuprinde costurile privind chiria lunară.

8. PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Spațiul va fi pus la dispoziția Autorității Contractante în maximum 15 zile de la semnarea contractului, cu toate dotările/amenajările necesare utilizării conform destinației, pe baza de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale și starea tehnică.

9. PREZENTAREA OFERTEI

9.1 Prezentarea propunerii tehnice

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

- Descriere generală a spațiului de închiriat;
- Descrierea detaliată a modului de îndeplinire a tuturor **caracteristicilor tehnice minimale ale imobilului ce urmează a fi închiriat (punctele 5.1 - 5.27 din prezentul caiet de sarcini)**;
- Alte prevederi/facilități oferite (dacă este cazul).

Anexat propunerii tehnice, se pot prezenta orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

9.2 Prezentarea propunerii financiare

Prețul ofertei reprezintă chiria lunară și va fi exprimat în Lei, fără TVA, respectiv cu TVA dacă este cazul.

Chiria lunară trebuie să includă toate costurile, precum cele privind paza imobilului/incintei, funcționarea tuturor sistemelor (de ex. sistem alarmă, sistem antifracție, sistem antiincendiu), mentenanța, orice reparații (inclusiv cele curente sau locative), eventuale reînnoiri ale autorizațiilor etc.

Costurile lunare privind serviciile de salubritate, colectare selectivă a deșeurilor și de utilități: apă, energie electrică, încălzire, se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar în funcție de consum (contorizat sau cu delimitarea costurilor în cazul altor locatari în respectivul imobil).

Agenția Națională de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, în calitate de instituție publică, NU PLĂTEȘTE COMISION (imobiliar sau orice alt tip de comision/taxă) unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

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 etc.

Orice chestiuni referitoare la comisioane/taxe, sunt strict între ofertant și agenția imobiliară.

10. PLĂTI

De la semnarea contractului de către ultima parte și până la predarea în folosință efectivă a imobilului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, dar nu mai târziu de 15 de zile de la data semnării contractului, 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 de chirie în lei, pentru luna în curs, în primele 3 zile lucrătoare ale lunii următoare.

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 maximum 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii.

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