



ROMÂNIA

CURTEA DE APEL BRAȘOV

Nr. 1789 / 29.05.2019

SECȚIUNEA II

CAIET DE SARCINI

SERVICII DE ÎNCHIRIERE IMOBIL

Prezentul caiet de sarcini conține cerințele tehnice și funcționale minime pentru închirierea unui imobil/spațiu într-un imobil în care să își desfășoare activitatea Curtea de Apel Brașov.

SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE OBLIGATORII

A. Specificații generale obligatorii

A.1. Suprafața totală de închiriat va fi de **aproximativ 2.500 mp**. Suprafața de închiriat cuprinde suprafața de **minim 2.130 mp**, așa cum se regăsește detaliat în tabelul „Săli/birouri/încăperi” de la punctul B, la care se adaugă suprafața căilor de acces (scări, lifturi, holuri).

A.2. Imobilul trebuie să fie reprezentativ, să poată asigura cerințele obiectivelor activității judiciare în sine. Aspectul general al clădirii, exterior și interior, trebuie să fie în concordanță cu solemnitatea actului de justiție.

A.3. Imobilul trebuie să fie recent construit sau consolidat/reparat. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior cât și la exterior și să nu prezinte riscuri privind asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile (rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică, utilizare sustenabilă a resurselor naturale), în conformitate cu cerințele privind calitatea în construcții.

A.4. Imobilul trebuie să permită instalarea în exterior și în interior a însemnelor Curții de Apel Brașov sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu instrumentele structurale ale U.E.

A.5. Imobilul nu trebuie să prezinte risc seismic ridicat (clasa de risc seismic 1 – bulină roșie).

A.6. Imobilul trebuie să fie amplasat într-o zonă ușor accesibilă a Brașovului astfel încât să existe acces la mijloacele de transport în comun. Imobilul să fie situat la cel mult 1 km de stațiile mijloacelor de transport în comun. Se va preciza distanța până la cea mai apropiată stație de transport în comun.

A.7. Construcția trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea autorității contractante pentru birouri, pentru lucrul cu publicul și spații de arhivare etc., cu acordul proprietarului, pe cheltuiala acestuia.

A.8. Imobilul oferit spre închiriere trebuie să fie compact (dispus pe un singur nivel sau pe mai multe niveluri consecutive). Imobilul trebuie să fie prevăzut cu rampă de acces pentru persoanele cu dizabilități.

Dacă imobilul ce se va închiria este distribuit pe mai multe niveluri, accesul personalului angajat și al justițiabililor la nivelurile superioare este necesar a se efectua pe cel puțin două căi de circulație și cel puțin un lift. Dimensiunea căilor de circulație (rampe, trepte, podeste de odihnă) spre nivelurile superioare va trebui să respecte prevederile legislative privind securitatea la incendiu a construcțiilor, pentru o afluență de peste 50 de persoane, aflate în același moment pe un nivel.

A.9. Imobilul trebuie să fie dotat cu cel puțin 3 (trei) căi de acces distincte în imobil:

- acces pe fațada principală, printr-un hol de acces (acces oficial, destinat fluxului personalului instanței - magistrați, personal auxiliar de specialitate, personal administrativ etc.);
- acces pe una dintre fațadele laterale ale imobilului – asigură fluxul publicului justițiabil dar și fluxul personalului instanței. Acest acces va fi prevăzut cu rampă pentru persoanele cu dizabilități;

Această intrare trebuie să permită instalarea unui sistem de control acces interior, pe bază de cartelă, pentru zonele de acces ale personalului (spre zonele cu destinația de birouri) pentru limitarea accesului publicului.

- acces persoane private de libertate escortate – pe fațada imobilului opusă fațadei principale.

A.10. Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare pe orizontală și pe verticală a personalului și publicului în clădire.

A.11. Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și cele ale normativelor/normelor antiseismice. Căile și ieșirile de urgență trebuie să asigure posibilitatea de evacuare rapidă și în condiții cât mai sigure a utilizatorilor de la toate posturile de lucru și de asemenea să respecte cerințele legislației în vigoare privind situațiile de urgență.

A.12. Construcția trebuie să aibă în dotare grupuri sanitare, să fie racordată la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, gaz și să fie dotată cu sistem de încălzire propriu.

A.13. Să se asigure lumina naturală în toate încăperile cu destinație de birouri. Asigurarea luminii naturale în toate încăperile cu destinație de birouri reprezintă condiție de calificare sau de respingere ca ofertă neconformă.

Locurile de muncă trebuie să aibă iluminat natural suficient și de asemenea să fie prevăzut un iluminat artificial adecvat pentru sănătatea și securitatea utilizatorilor. Instalațiile de iluminat din încăperile cu posturi de lucru și de pe căile de acces și de circulație trebuie amplasate în așa fel încât să nu existe riscul de accidentare al personalului ca rezultat al tipului de iluminat montat.

A.14. Să se asigure ventilație naturală în încăperile cu destinație birouri, iar pentru spațiile unde nu există ventilație naturală se va asigura ventilație mecanică cu o instalație care să corespundă (din punct de vedere funcțional și al capacității) asigurării unei ventilări eficiente a spațiilor. Ventilația trebuie să asigure un schimb activ de aer pentru menținerea unui microclimat corespunzător în vederea desfășurării activităților.

A.15. Imobilul trebuie să permită asigurarea pazei obiectivului potrivit prevederilor legale.

A.16. Imobilul trebuie să permită accesul mijlocului de transport auto pentru persoanele private de libertate până la intrarea în clădire (calea de acces spre zona de arest).

A.17. Terenul imobilului trebuie să fie bine delimitat de vecinătăți sau împrejmuit cu gard, în raport cu dispunerea acestuia.

A.18. Să existe, pe terenul proprietate aferent clădirii, posibilități de parcare/garare și de asigurare a condițiilor minime de întreținere pentru autoturismele din dotarea instanțelor (eventuale garaje), pentru minimum 10 autoturisme.

A.19. Suplimentar față de cele 10 locuri menționate la punctul anterior, dacă nu există posibilitatea asigurării parcării pe terenul proprietate privată pentru un număr suplimentar de autoturisme, oferta va cuprinde mențiuni despre existența unei zone de parcare, în apropierea imobilului, care să permită parcarea unui număr de minim 20 autoturisme pentru salariați, peste numărul autoturismelor de serviciu.

B. Compartimentare. Date despre suprafețe și caracteristici funcționale.

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

Suprafața totală necesară desfășurării activității Curții de Apel Brașov va fi compartimentată astfel:

Nr. crt.	Săli/Birouri/Încăperi	Suprafață aprox / încăpere (mp)	Suprafață totală propusă pentru închiriere (mp)	Modalitate de dispunere pe nivele
1	Birou președinte + birou vicepreședinte – 2 birouri (dacă este posibil cu un grup sanitar și un oficiu)	40	80	Etaj
2	Birou prim grefier	38	38	Etaj
3	Birou manager economic	20	20	Etaj
4	Departament economico-financiar / 10 persoane – 4 birouri + casierie	20	100	Etaj
5	Birou auditor – 1 birou	10	10	Etaj
6	Compartiment juridic – 1 birou	15	15	Etaj
7	Compartiment IT (3 persoane) – birou 30 mp + cameră echipamente 20 mp (2 încăperi alăturate)	1x30 + 1x20	50	Etaj
8	Birouri judecătorești 39 persoane / 22 încăperi	22,7	500	Etaj
9	Birouri grefieri 30 persoane / 15 încăperi (300 mp) + 3 birouri utile (42 mp)	15x20 + 3x14	342	Etaj

10	Birou procurori	35	35	Etaj
11	Magazie materiale – mobilier	20	20	Etaj
12	Magazie materiale – rechizite	15	15	Etaj
13	Grupuri sanitare 2x15 mp	15	30	Etaj
14	Arhive curente / 4 încăperi (din care 1 pentru agenți procedurali) 3x30 mp+1x20 mp	3x30 + 1x20	110	Parter
15	Registratură	20	20	Parter
16	Biblioteca	20	20	Parter
17	Sală seminarii și ședințe	65	65	Parter
18	Săli ședință / 5	54	270	Parter
19	Sala pașilor pierduți	50	50	Parter
20	Spațiu servere	20	20	Parter
21	Cameră martori	25	25	Parter
22	Cameră de studiu și consultații pentru avocați	15	15	Parter
23	Camere jandarmi / 2 încăperi + cameră armament, securizată și dotată conform legislației în vigoare pentru jandarmerie	2x17,5 + 1x5	40	Parter
24	Birou expert relații cu publicul	15	15	Parter
25	Spațiu pentru aprozi și muncitor	10	10	Parter
26	Spațiu șoferi	10	10	Parter
27	Spații public, toalete public	10	20	Parter
28	Grup sanitar pentru personal instanță – 1x15	15	15	Parter
29	Arhive depozit / 4 încăperi (3 pentru secțiile instanței + 1 DEFA)	4x25	100	Subsol
30	Cameră arest – 3 boxe + grup sanitar + spații pentru escorte	60	60	Subsol
31	Magazie materiale diverse	10	10	Subsol
32	Holuri, coridoare, scări		400	Etaj/ Parter/ Subsol
	Total		2.530,00	

Ca modalitate de dispunere pe nivele:

- Etaje: total spații = 1.255 mp
- Parter: total spații = 705 mp
- Subsol: total spații = 170 mp

Menționăm că dispunerea pe nivele este orientativă și nu este condiție obligatorie ca imobilul să dispună de subsol. În cazul în care nu se pot amenaja la subsolul imobilului spațiile repartizate la subsol în tabelul de mai sus, acestea se pot amenaja și la parter, cu condiția respectării specificațiilor legate de destinația respectivelor încăperi (cameră arest, arhive). Ofertantul va întocmi soluția proprie de compartimentare și dispunere pe nivele în funcție de imobilul/spațiul ofertat, cu respectarea cerințelor din caietul de sarcini.

Compartimentarea va asigura un standard locativ corespunzător spațiului pentru birouri.

În conformitate cu cerințele minime de securitate și sănătate pentru locurile de muncă, încăperile de lucru trebuie să aibă o suprafață, o înălțime și un volum de aer suficiente, care să permită utilizatorilor să își îndeplinească sarcinile de muncă fără riscuri pentru securitatea, sănătatea sau confortul acestora.

Prin dimensionarea spațiilor trebuie să fie asigurată posibilitatea de amenajare a posturilor de lucru în așa fel încât utilizatorii să beneficieze de o zonă de lucru ocupată și neocupată, care să asigure suficientă libertate de mișcare pentru îndeplinirea sarcinilor de muncă.

Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare pe orizontală și pe verticală a personalului și publicului în clădire, cu luarea în considerare a transportului documentelor specifice între birouri (dosare transportate cu ajutorul cărucioarelor).

Căile de evacuare ale imobilului trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și a normativelor antiseismice. În caz de pericol, trebuie să fie posibilă evacuarea rapidă și în condiții cât mai sigure a lucrătorilor de la toate posturile de lucru.

Pentru accesul persoanelor private de libertate sunt necesare căi de acces și circulație separate și securizate. Calea de acces și circulație va fi supravegheată de către personalul de pază, fiind monitorizată cu camere de supraveghere. Este obligatoriu ca imobilul să permită accesul mijlocului de transport auto pentru persoanele private de libertate până la intrarea în clădire (calea de acces spre zona de arest).

Zona de arest trebuie să permită transferul facil al persoanelor private de libertate către sălile de ședință iar fluxul persoanelor private de libertate trebuie să fie separat de celelalte fluxuri de circulație.

Este important ca fluxul persoanelor private de libertate către încăperea cu destinație de arest și către sălile de ședință să nu se intersecteze cu fluxul personalului și al justițiabililor. Ofertarea de fluxuri separate de circulație va fi punctată ca și avantaj în cadrul factorilor de evaluare detaliați în Fișa de date (parte a prezentei documentații de atribuire).

În spațiul cu destinația de arest ferestrele trebuie să fie asigurate cu gratii, boxele să fie închise cu ușă metalică, iar ușa de acces să fie, de asemenea, metalică.

Acest spațiu trebuie să fie aibă o zonă destinată escortelor persoanelor private de libertate, celule distincte pentru femei/bărbați și să fie dotat și cu spații sanitare, în care să fie amplasate un vas de toaletă și o chiuvetă, cu proprietăți antivandalism (chiuveta să nu fie din porțelan, să nu existe sticle de orice fel etc).

Ofertantul se obligă ca până la momentul semnării contractului de închiriere să obțină autorizația de construire pentru lucrările care urmează a fi executate și care au fost solicitate prin Caietul de sarcini.

Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și predarea în folosință a acestuia se decide de comun acord între Curtea de Apel Brașov și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător.

Persoana împuternicită (formular nr. 2) din partea ofertantului declarat câștigător va prezenta în termen de 5 zile de la aprobarea raportului de atribuire și comunicarea rezultatului procedurii autorității contractante, varianta de compartimentare a spațiului (care s-a prezentat în propunerea tehnică), avizată de o persoană autorizată (arhitect cu drept de semnătură).

Contractul de închiriere se va întocmi după validarea soluției de compartimentare de către autoritatea contractantă.

Finalizarea lucrărilor se va realiza **în termen de maxim 120 de zile de la semnarea contractului.**

NOTĂ

➤ *Din planurile sau schițele ce se vor prezenta trebuie să reiasă în mod clar îndeplinirea cerințelor privind compartimentarea birourilor și existența a minim 3 căi de acces în imobil și cel puțin două căi de circulație și un lift pentru acces la fiecare nivel al imobilului propus spre închiriere.*

➤ *Suprafețele redată în tabelele de mai sus privind compartimentările, sunt orientative dar asigurarea spațiului minim pentru fiecare salariat este obligatorie.*

C. Dotări tehnice și instalații:

Notă: În cazul în care se ofertează un spațiu într-un imobil se va prezenta detaliat modalitatea de determinare/calcul a utilităților real consumate în vederea stabilirii cotei-părți de utilități care va fi achitată de autoritatea contractantă. Curtea de Apel Brașov va suporta plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă canal), în baza consumurilor reale înregistrate.

Imobilul oferat spre închiriere trebuie să dețină următoarele dotări tehnice și instalații:

• **Apă – canal – mijloace PSI:**

- Racordare la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare;
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială (traseu de colectare interior sau exterior) funcțională, fără deficiențe de colectare (se va specifica tipul de canalizare și traseul de colectare al apelor pluviale);
- Imobilul propus spre închiriere trebuie să fie dotat cu instalație interioară de hidranți, dimensionată conform cerințelor PSI în vigoare, stingătoare mobile în număr suficient raportat la suprafețe, instalație interioară de detecție și alarmare în caz de incendiu la care să fie conectate toate spațiile și semnalizări ale acestor dotări amplasate în locuri corespunzătoare conform legislației aplicabile (HG nr. 971/2006);
Pentru rețeaua de hidranți interiori se va face dovada verificării tehnice și a probelor de presiune iar la stingătoarele mobile dovada încărcării și verificării în termen a acestora;
- Instalație sanitară nouă (inclusiv obiecte sanitare noi), apă caldă menajeră existentă și grupuri sanitare pentru femei și bărbați, pe fiecare nivel, dotate cu lavoare, minim 2 vase WC, pisoare, oglinzi, suporturi hârtie igienică. La parterul imobilului este necesar să existe un grup sanitar pentru public, cu acces pentru persoane cu dizabilități.

• **Încălzire – electricitate – climatizare – siguranță:**

- Sistem de încălzire propriu imobilului care să asigure temperaturi optime de lucru. În zona de arest vor fi instalate corpuri statice – radiatoare protejate antivandalism cu ajutorul unor măști de protecție.
- Racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu putere suficientă pentru funcționarea simultană a rețelei IT, a elementelor de iluminat și a altor consumatori specifici unei instituții cu un număr de peste 100 de salariați;
- Instalație electrică, prize, întrerupătoare noi, cu protecție la supratensiune. În zona de arest

se vor instala corpuri de iluminat etanșe protejate antivandalism cu ajutorul unor măști de protecție. Pentru stingerea/aprinderea iluminatului în zona de arest, întrerupătoarele se vor monta în exteriorul încăperilor respective.

Pentru aprinderea iluminatului din grupurile sanitare în zona de arest se vor monta întrerupătoare cu senzori de mișcare cu unghi de detecție de 360 °;

Instalația electrică din imobil va fi dimensionată corespunzător pentru asigurarea tensiunii nominale necesare, astfel încât să nu prezinte pericol de incendiu sau explozie, fiind asigurată protecția împotriva riscului de accidentare al utilizatorilor;

- Corpuri de iluminat montate în toate spațiile care să asigure un iluminat suficient pentru desfășurarea activităților, cu senzori de mișcare instalați în zonele de circulație și în grupurile sanitare;
 - Clădirea va avea un iluminat exterior care să asigure siguranța acesteia, a personalului și publicului. Iluminatul exterior va fi mai intens la intrările în clădirea instanței și în zonele de parcare. În zonele de intrare pe corpurile de iluminat exterioare vor fi instalați senzori de mișcare;
 - Sistem de climatizare centralizat, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii în mod independent în încăperi și spații;
 - Instalația de climatizare pentru camera serverelor poate fi integrată în sistemul centralizat de climatizare cu precizarea că aceasta va funcționa continuu pentru asigurarea temperaturii necesare de funcționare a echipamentelor. În caz de avarie trebuie asigurată ventilația printr-un sistem de climatizare de rezervă, până la efectuarea remedierilor.
 - În zonele în care nu există posibilitatea ventilării naturale vor fi instalate sisteme de ventilație mecanică, care să asigure un schimb activ de aer și de asemenea va fi asigurată ventilația corespunzătoare a spațiilor de arhivă depozit;
 - Posibilitatea instalării detectoarelor de metal la intrarea care va fi utilizată de justițiabili (asigurarea surselor de alimentare a acestora);
 - Sistem de control acces interior pentru zonele de acces ale personalului, pe bază de cartelă (spre zonele cu destinația de birouri) pentru limitarea accesului publicului;
 - Sistem exterior de supraveghere video cu monitorizare pe întreg perimetrul a acceselor în clădire și a parcarilor, conectat la centrul de supraveghere al instanței;
 - Sistem interior de supraveghere video în toate spațiile care asigură desfășurarea activităților care implică persoane private de libertate (săli ședințe, holuri de circulație, inclusiv camera de arest – cu excepția grupului sanitar) și de asemenea în spațiile de arhive curente, registratură și sala pașilor pierduți;
- Camerele video instalate în zonele pentru persoane private de libertate vor fi antivandalism și pentru toate camerele de supraveghere va exista posibilitatea de conectare la centrul de supraveghere al instanței;
- Sisteme de detecție a efracției pentru zonele de acces, ferestrele perimetrului ale zonei de parter și pentru zonele cu destinația de arhive (penală, civilă de contencios administrativ și fiscal) și zonele de depozitare a arhivei din subsol;
 - În zona de arest peste tâmplăria exterioară se vor monta gratii și plasă metalică cu ochiuri mici – pe exteriorul tâmplăriei.
 - În funcție de zona de amplasament a imobilului și de distanța față de clădirile învecinate pot fi solicitate măsuri suplimentare de protecție împotriva efracției (grilaje metalice, folie antiefracție).

• **Finisaje – uși – ferestre:**

- Toate spațiile vor fi nou zugrăvite prin aplicare de vopsea lavabilă, pereții nu vor prezenta degradări, exfolieri, fisuri, praf, pete etc;

- În spațiile cu destinația de birouri vor fi pardoseli din parchet, covor pvc sau mochetă, toate pentru trafic intens și cu proprietăți antiderapante;
- În spațiile de circulație vor fi pardoseli din materiale ceramice (gresie, marmură, granit) sau covor PVC, toate pentru trafic intens și cu proprietăți antiderapante;
- În grupurile sanitare vor fi pardoseli din gresie, marmură sau granit cu proprietăți antiderapante;
- Pereții din grupurile sanitare vor fi placați cu plăci ceramice (cel puțin până la înălțimea de 2 m);
- Uși din PVC sau aluminiu dotate cu încuietori cu butuc. În zonele de birouri, cu acces doar de către personalul instanței, ușile pot fi și din lemn;
- Ferestre din PVC sau aluminiu cu geam termoizolant, care să asigure etanșeitate, configurate constructiv cu posibilitate de deschidere;
- Plase cu ramă contra insectelor montată pe una din cercevelele fiecărei ferestre configurate în vederea deschiderii;
- Jaluzele verticale, noi sau în stare foarte bună, în încăperile cu destinație de birouri și în sălile de ședințe;

• **Internet – comunicații**

- Posibilitate de racordare la o rețea de internet;
- Sala serverelor să fie sau să poată fi racordată la rețeaua de fibră optică a providerilor care asigură servicii de voce și date pentru Curtea de Apel Brașov;
- Rețea voce-date sau rețele separate de date și voce cu spațiu distinct pentru servere, cu acces direct la rack-urile de concentrare a cablurilor, având următoarea dispunere a prizelor de date și voce:

Încăperi	Prize date	Prize voce
Birou președinte + birou vicepreședinte – 2 birouri (dacă este posibil cu un grup sanitar și un oficiu)	3/birou	1/birou
Birou prim grefier	4	3
Birou manager economic	2	2
Departament economico-financiar / 10 persoane – 4 birouri + casierie	1 /persoană + 1/birou pentru imprimantă	1/birou
Birou auditor	2	1
Compartiment juridic	2	1
Compartiment IT / 3 persoane + cameră echipamente – 2 încăperi alăturate	1 /persoană +1/birou pentru imprimantă	1/încăpere
Birouri judecătorești 39 persoane / 22 încăperi	1 /persoană+1/birou pentru imprimantă	1/birou
Birouri grefieri 30 persoane / 15 încăperi + 3 birouri utile	1 /persoană+1/birou pentru imprimantă	1/birou
Birou procurori	2	1
Arhive curente / 4 încăperi (din care una pentru agenți procedurali)	5/încăpere	1/încăpere

Registratură	4	2 (1 interior + 1 fax)
Birou expert relații cu publicul	2	1
Biblioteca	1	-
Sală seminarii și ședințe	3	1
Săli ședință / 5	3/sală	1/sală
Sală seminarii și ședințe	1/cameră	1/cameră
Spațiu servere	3	-
Cameră martori	2	1
Camere de studiu și consultații pentru avocați	1	1/încăpere
Camere jandarmi / 2 încăperi	1/încăpere	1/încăpere
Spațiu depozitare	-	-
Spațiu pentru aprozi și muncitor	-	1

- Centrală telefonică (minim 100 de linii interioare, fără centralistă, minim 14 linii telefonice directe) amplasată lângă rack-ul de concentrare a cablurilor, cu posibilități de configurare și adaptare la specificul activității instituției. Ofertantul va trebui să permită instalarea tuturor liniilor telefonice necesare. În caz de avarie sau deficiențe în funcționare va fi asigurat un termen de remediere de maxim 5 ore.
- Camera serverelor dotată cu:
 - mochetă antistatică
 - ușă antiincendiu și antiefracție cu acces pe bază de cartelă sau cod de acces
 - instalație distinctă aer condiționat pentru servere (funcționare 24h din 24h) cu inverter, minim 60000 BTU (care să poată fi utilizată în caz de avarie a sistemului centralizat) sau posibilitatea de montare a echipamentului propriu de rezervă al chiriașului – în acest caz ofertantul va amenaja spațiul în vederea montării echipamentului și va asigura serviciile de montare ale acestuia.

Aceste cerințe trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Toate echipamentele/sistemele/instalațiile trebuie să fie în perfectă stare de funcționare la data predării în folosință a spațiului.

Imobilul/spațiul va fi predat cu toate spațiile curate și igienizate.

Termenul la care imobilul/spațiul va fi pus la dispoziția autorității contractante cu dotările tehnice și amenajările precizate - cel mult 120 de zile de la semnarea contractului.

D. Predarea în folosință a spațiului închiriat

Ofertantul are obligația ca până la data predării în folosință a imobilului/spațiului închiriat în incinta imobilului (în maxim 120 de zile de la semnarea contractului), să asigure toate compartimentările și amenajările prevăzute în caietul de sarcini.

Preluarea în folosință a spațiului închiriat se va face pe bază de proces verbal de predare - primire, ce va conține obligatoriu informațiile privind starea tehnică a imobilului, dotările, starea și gradul de utilizare al acestora.

Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și predarea în folosință a acestuia se decide de comun acord între CURTEA DE APEL BRAȘOV și ofertantul declarat câștigător, iar finalizarea lucrărilor se va realiza **în termen de în maxim 120 de zile de la semnarea contractului.**

Toate costurile aferente compartimentării, amenajării și dotării spațiului conform cerințelor din caietul de sarcini precum și costurile legate de întreținerea clădirii și mentenanța sistemelor tehnice/instalațiilor din clădire vor fi în sarcina ofertantului câștigător.

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

E. Plăți

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 120 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 pentru luna în curs în primele 5 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 primirii facturii). Pe perioada derulării contractului de închiriere termenul de plată nu va depăși termenul prevăzut de legislația în vigoare.

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare în euro este ferm, și nu va putea fi modificat.

F. Condiții speciale

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

În cazul în care ofertantul nu este proprietarul imobilului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia deține dreptul de a efectua acte de dispoziție asupra imobilului, inclusiv acte de închiriere.

Imobilul și terenul aferent nu trebuie să facă obiectul vreunei acțiuni în justiție.

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 a autorității contractante, într-un termen de cel puțin 120 de zile.

Viitorul proprietar al imobilului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat.

Autoritatea contractantă nu acceptă existența unei ipotece asupra imobilului nici în momentul ofertării acestuia spre închiriere și nici ulterior pe perioada derulării contractului.

De asemenea, locatorul se angajează că va notifica chiriașul cu cel puțin 120 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

Dacă ulterior semnării contractului de închiriere se constată că cel puțin una din condițiile minime, solicitate prin documentația de atribuire și asumată de ofertantul câștigător prin oferta depusă, nu este îndeplinită (de ex. vicii ascunse ale imobilului care contravin cerințelor minime), se consideră că rezilierea contractului se poate realiza din motive temeinic justificate, fără perceperea vreunui fel de daune sau penalități pentru autoritatea contractantă.

În cazul în care procedura de închiriere a unui imobil/spațiu într-un imobil nu se poate finaliza prin încheierea unui contract, autoritatea contractantă are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi ale caietului de sarcini, cum ar fi de exemplu adăugarea sau renunțarea la unele cerințe.

AUTORITATEA CONTRACTANTĂ