



Nr. /.....2020

Aprobat,

Director General

Ordonator terțiar de credite

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SEDIU
ADMINISTRATIV PENTRU SERVICIUL DE PROBAȚIUNE BACĂU**
Cod CPV 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: DIRECȚIA NAȚIONALĂ DE PROBAȚIUNE

Adresă: Str. Apolodor nr.17, etaj 6, Localitate: București, Țara: România, telefon: 0738672618

Persoană de contact: Daniel DUȚĂ , Telefon: 0371/050.606, E-mail: daniel.duta@just.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere a unui sediu, cu destinația de sediu administrativ pentru o perioadă de 60 luni.

A.3. Legislație aplicabilă

Atribuirea contractului de achiziție publică se realizează în conformitate cu "Procedura privind închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora" aprobată prin Ordinul Ministerului Justiției nr. 3372/C din 31.08.2016 care prevede două etape:

- selecția candidaților;
- negocierea cu candidații declarați admiși.

A.4. Valoarea contractului

Valoarea contractului de închiriere este de **15.040 lei/lună**, respectiv **180.480 lei/an**, ambele valori fiind fără TVA.

A.5. Criteriul de atribuire: prețul cel mai mic pe metru pătrat, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.



B. CAIET DE SARCINI

Descrierea principalelor caracteristici tehnice minime ale imobilului ce se dorește a fi închiriat

1. Imobilul să fie situat în municipiul Bacău, zona să fie ușor accesibilă atât cu mijloace de transport în comun cât și pietonal;
2. Suprafața utilă a imobilului să fie de maximum **400 mp** compartimentat sau compartimentabil astfel:
 - cel puțin **7 camere**, având destinația de birou pentru personalul serviciului, fiecare încăpere având o suprafață cuprinsă între **15-24 mp**, amenajate cu parchet, mochetă trafic intens sau alte tipuri de pardoseli corespunzător utilizării spațiului respectiv; suprafața totală cu destinație de birou nu poate fi mai mică de **150 mp**;
 - **1 cameră** în suprafață de minimum **30 mp**, amenajată cu parchet, mochetă sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului, pentru derularea programelor de consiliere de grup;
 - cel puțin **4 camere** cu suprafețe de minimum **10 mp** fiecare, amenajate cu parchet, mochetă trafic intens sau alte tipuri de pardoseli corespunzător utilizării spațiului respectiv, ce se va folosi pentru lucrul cu beneficiarii;
 - **1 cameră** în suprafață de minimum **20 mp** ce va fi destinată pentru arhivă/depozit documente;
 - **1 spațiu**, cu destinația sală de așteptare pentru public, cu o suprafață de minimum **30 mp**, amenajat cu gresie de trafic intens, parchet de trafic intens sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului, cu acces direct la spațiile de birouri;
 - **1 cameră** cu suprafața de minimum **10 mp**, destinată postului de jandarm ce asigură paza sediului, ce se dorește a fi dotată cu ușa metalică.
 - **2 grupuri sanitare**, separate individual, cu o suprafață de minimum **10 mp** fiecare, ce vor deservi unul personalului instituției, altul beneficiarilor externi (publicului). Fiecare dintre aceste grupuri sanitare trebuie să fie dotate cu toate instalațiile și dotările necesare unei bune funcționări, respectiv: racordare apă rece, apă caldă, gresie și faianță, chiuvetă cu baterie, uscător de mâini, dozator de săpun lichid, oglindă, **2 cabine** dotate cu vas WC etc.

I. Alte cerințe obligatorii:

1. Ofertantul va asigura două locuri de parcare gratuit pentru autoturismele serviciului de probațiune cu acces facil de la/la imobil;
2. Accesul în imobil/spațiu să fie facil, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități, fiind necesară existența rampelor de acces, platforme mobile, lift, etc., în funcție de nivelul/etajul la care este situat spațiul propus spre închiriere;
3. Căile de evacuare din imobil să fie dimensionate astfel încât să permită o evacuare rapidă a tuturor utilizatorilor spațiului, în concordanță cu cerințele legislației de prevenire și stingere a incendiilor precum și a normativelor/normelor antiseismice;
4. Imobilul să nu prezinte risc seismic ridicat (clasa de risc seismic 1);
5. Imobilul să respecte normativile de prevenire și stingere a incendiilor privind dotarea cu echipamente de stingere a incendiilor, având cel puțin 4 (patru) extingtoare de 6 kg, din care **două** extingtoare cu spumă (SM6) și **două** cu praf (P6);



6. Imobilul să dispună de spații de circulație, care să asigure o bună deplasare pe orizontală și pe verticală a publicului și a personalului angajat; Birourile angajaților să fie pe cât posibil încăperi cu acces decomandat direct din holul principal, nu cu trecere dintr-un birou în altul.
7. Imobilul să fie conectat la rețelele de utilități (apă caldă și rece, canalizare, curent electric), cu sistem de încălzire (centralizată sau proprie) și de aer condiționat sau sistem de climatizare (atât pentru rece cât și pentru cald, centralizat sau cu aparate de tip split);
8. În cazul existenței altor locatari în respectivul imobil, pentru utilitățile aferente spațiului, să existe posibilitatea contorizării/delimitării costurilor;
9. Instalațiile electrice să cuprindă corpuri de iluminat montate în toate spațiile, instalațiile de prize să fie toate prize cu împământare, iar puterea instalată să fie de minimum **25 KW/h**;
10. Imobilul/spațiul să dispună de **cablare structurată** pentru instalarea unei rețele de calculatoare și alte echipamente de comunicații, respectiv să dispună de prize electrice dotate cu împământare și de prize de date, numărul de prize electrice și de date urmând să fie dimensionat astfel încât să permită fiecărui angajat accesul la sistemul informatic, respectiv alimentarea cu energie electrică a echipamentelor utilizate;
Cablarea structurată va cuprinde: montare canal cablu, cablu (tip CAT 6 UTP), montare prize rețea (minimum 45 bucăți), montare rack pentru echipamente (o bucată), montare switch (2 bucăți), montare router (o bucată), instalare patch panel, echipamente active și patch cord, testare cabluri și conecție etc.
11. Spațiile din imobil cu destinația de birouri să fie iluminate natural. Ferestrele să fie prevăzute cu jaluzele verticale sau orizontale, ori cu orice alte posibile sisteme de umbrire;
12. Spațiile din imobil compartimentate potrivit cerințelor menționate anterior trebuie să aibă uși dotate cu încuietori cu butuc pentru fiecare încăpere;
13. Imobilul să fie disponibil pentru a fi ocupat la data încheierii contractului de închiriere;
14. Să se acorde o perioadă de grație de minimum **15 zile**, cu titlu gratuit, după darea în folosință a imobilului, pentru mutarea autorității contractante la locație;
15. Să se acorde o perioadă de grație de minimum **15 zile**, cu titlu gratuit, la terminarea contractului de închiriere, pentru relocarea autorității contractante.
16. Autoritatea contractantă acceptă oferte și cu spații necompartimentate, cu condiția ca ofertantul să-și ia angajamentul, că această compartimentare, așa cum a fost solicitată prin prezentul caiet de sarcini, respectiv lucrările de renovare, reparațiile curente ulterioare încheierii contractului, vor fi efectuate pentru ca imobilul să corespundă cerințelor autorității contractante și se vor realiza pe cheltuiuala acestuia, în maximum **90 zile** calendaristice de la semnarea contractului de către ambele părți.
Pentru perioada necesară lucrărilor de amenajare a imobilului, ofertantul nu va percepe chirie.
17. La data predării în folosință, imobilul va fi funcțional, așa cum se solicită mai sus, finalizat și finisat la interior și exterior și igienizat;
18. Ofertanții participanți la procedură vor permite pe perioada de evaluare a ofertelor, accesul comisiei de evaluare/reprezentanților autorității contractante în spațiul propus spre închiriere, în vederea unei evaluări cât mai corecte a ofertei tehnice în concordanță cu cerințele tehnice solicitate. Accesul în clădire se va efectua în prezența unui reprezentant al ofertantului, urmare stabilirii datelor de vizitare de comun acord între cele două părți implicate.
19. 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.
Toate cerințele prezentului Caiet de sarcini sunt obligatorii. Ofertele care nu îndeplinesc sau se abat de la cerințele acestuia, nu vor fi luate în considerare.



Documentația descriptivă
privind caracteristicile tehnice ale spațiului/imobilului supus activității de
închiriere pentru sediul Serviciului de Probațiune Bacău

Descrierea spațiului	suprafață în mp per spațiu/birou	Observații	Cantitate minimă	Suprafața totală
			nr.de camere	mp
1	2	3	4	5
Zona birourilor				
Sală consiliere de grup	30	Utilizată și pentru lucrul cu infractorii și victimele infracțiunilor	1	30
Birou consilieri	15 - 24	17 consilieri	7	150
Birou/cameră de consiliere	10	Pentru lucrul cu infractorii și victimele infracțiunilor	4	40
Grupuri sanitare personal	10	conform normativ	1	10
Arhivă curentă	20		1	20
Camera pentru jandarmi	10		1	10
Alte spații specifice				
• Grupuri sanitare pentru public	10		1	10
• Holuri și spațiu așteptare vizitatori	30		1	30
TOTAL				
SUPRAFAȚĂ ÎNCHIARIATĂ				300



C. DOCUMENTE PENTRU CALIFICARE ȘI SELECȚIE A OFERTANȚILOR

Denumire document	Pentru persoane juridice	Pentru persoane fizice
Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului	X	-
Aprobarea de închiriere a imobilului, dată de organele abilitate, după caz, adunarea generală a acționarilor, consiliul de administrație	X	-
Actul de proprietate asupra imobilului și dovada că acesta nu este grevat de ipotecă sau purtător de alte obligații	X	X
Extras de carte funciară pentru imobilul în cauză din care să rezulte dreptul ofertantului de închiriere a imobilului	X	X
Amplasamentul imobilului în Municipiul Bacău	X	X
Suprafața utilă minimă a imobilului - maximum 400 mp	X	X
Dovada înregistrării imobilului în evidența organului fiscal teritorial	X	X
Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data depunerii ofertelor	X	X
Declarație pe propria răspundere că imobilul nu este ocupat de alte persoane, firme și poate fi ocupat imediat după semnarea contractului.	X	X
Dovadă de la instituția abilitată de lege din care să rezulte că imobilul nu este revendicat sau posibil de revendicat de către foști proprietari	X	X
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)	X	X
Expertiza tehnică întocmită de un expert atestat pentru construcție care să certifice starea actuală a construcției și clasa de risc seismic	X	X
Planurile de arhitectură pe nivele, secțiuni caracteristice și planșe cu fațadele pentru imobilul în cauză.	X	X
Autorizație de securitate la incendiu conform Hotărârii Guvernului nr.571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu	X	X
Formularul 1- Scrisoare de înaintare	X	X
Formularul 2 - Împuternicire	X	X
Formularul 3 - Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;	X	X
Formularul 4 - Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;	X	X
Formularul 5 - Propunerea tehnică	X	X
Formularul 6 - Propunere financiară	X	X



Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la descalificarea ofertei.
După analiza Documentelor de calificare și stabilirea candidaților admiși, aceștia vor fi invitați la negociere.
În urma procesului de negociere se va depune oferta finală.

D. ÎNTOCMIREA OFERTEI

Propunerea tehnică va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini, va conține în mod obligatoriu un comentariu articol cu articol a punctului B. "Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi închiriat" și informații referitoare la:

- Zona de amplasare a imobilului și adresa exactă a acestuia;
- Situația privind compartimentarea imobilului (birouri.....mp, holuri.....mp, dependințe.....mp), suprafața construită, suprafața utilă și suprafața desfășurată;
- Suprafața terenului aferent imobilului;
- Anul edificării construcției;
- Gradul de finisare a imobilului: se vor prezenta fotografiile recente care să demonstreze gradul de finisare.

Propunerea financiară va fi elaborată conform formularului 6 și va cuprinde:

- Valoarea chiriei imobilului: lei / lună (valoare fără TVA)

E. EVALUAREA OFERTEI

Documentele de calificare, oferta tehnică și cea financiară se vor depune separat.
Se va proceda la deschiderea plicului ce conține documentele de calificare și vor fi considerate calificate acele oferte care au îndeplinit în totalitate cerințele de la documentele de calificare și drept urmare se va proceda la deschiderea ofertei tehnice.

Deschiderea ofertei financiare se va face după deschiderea și evaluarea ofertei tehnice.

În cazul în care, în urma depunerii ofertelor, au fost identificate două sau mai multe imobile ale căror caracteristici și amplasament satisfac cerințele de sediu administrativ, așa cum au fost definite la punctul B, se va proceda la evaluarea ofertelor și departajarea acestora prin aplicarea criteriului de atribuire a contractului de închiriere, respectiv prețul cel mai mic.

Oferta declarată câștigătoare este oferta cu prețul cel mai scăzut pentru chiria lunară.

F. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR

Limba de redactare - toate documentele vor fi redactate în limba română.

Perioada de valabilitate a ofertelor - 90 de zile.

Adresa la care se depune oferta: Direcția Națională de Probațiune - Secretariat, str. Apolodor, nr. 17, etaj 6, camera 7, sector 5, București, până la data de **16.06.2020, ora 12.00.**

Număr de exemplare: 2 exemplare (original și copie)

Documentele care vor fi prezentate în copie vor purta inscripția "CONFORM CU ORIGINALUL", precum și semnătura autorizată, însoțită de ștampila unității (pentru persoanele juridice).

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel anterior sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana autorizată să semneze documentele.

Documentele de calificare vor fi depuse în plic separat și vor purta înscrisul "DOCUMENTE DE CALIFICARE".

Documentele ofertei tehnice vor fi îndosariate și având un opis al documentelor prezentate, vor fi depuse în plic închis și sigilat și va purta înscrisul "OFERTĂ TEHNICĂ".

Oferta financiară va fi depusă în plic separat și va purta înscrisul "OFERTĂ FINANCIARĂ".



Cele trei plicuri "DOCUMENTE DE CALIFICARE", "OFERTĂ TEHNICĂ" și "OFERTĂ FINANCIARĂ" vor fi depuse într-un plic mare și va fi însoțit de Scrisoarea de înaintare, conform modelului anexat (Formularul 1).

Plicul mare trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante, denumirea și adresa completă a ofertantului precum și inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE"

G. ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de pe site-ul www.just.ro, secțiunea *informații de interes public/achiziții publice* la sediul Direcției Naționale de Probațiune, str. Apolodor, nr. 17, et. 6, sector 5, București, Compartimentul Achiziții Publice - cam. 40. Persoane de contact: Duță Daniel, telefon 0371/050.606, e-mail: daniel.duta@just.ro

Data limită pentru solicitarea clarificărilor pentru depunerea documentațiilor: 11.06.2020.

Data limită pentru depunerea ofertelor: **16.06.2020, orele 12.00**

Adresa la care trebuie depuse ofertele: Direcția Națională de Probațiune, str. Apolodor, nr. 17, et. 6, sector 5, București, Compartimentul Achiziții Publice - cam. 40.

Deschiderea ofertelor va avea loc în data de **16.06.2020, orele 13.00**, la sediul Direcției Naționale de Probațiune, la ședința de deschidere pot participa și ofertanții.

Perioada de valabilitate a ofertei : 90 zile

Sursa de finanțare: Bugetul de stat

H. MODEL FORMULARE

Formular 1 Scrisoare de înaintare a ofertei;

Formular 2 Împuternicire;

Formular 3 Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;

Formular 4 Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;

Formular 5 Propunerea tehnică;

Formular 6 Propunere financiară;

Formular 7 Formular solicitare clarificări.

I. In anexa 2 este prezentat formularul de predare-primire pentru spațiul închiriat