

Nr. 13 / 12.09.2024

2023

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui imobil sau a unor spații într-un imobil
în vederea relocării sediului principal al Serviciului de Probațiune Iași

I. Autoritatea contractantă

Direcția Națională de Probațiune, cu sediul în București, str. Apolodor nr. 17, sector 5, etajul 6, tel . 0738,672.618.

Direcția Națională de Probațiune este structură cu personalitate juridică în cadrul Ministerului Justiției și are în subordine din punct de vedere financiar-administrativ și metodologic, 42 servicii de probațiune, fără personalitate juridică.

Organizarea și funcționarea sistemului național de probațiune precum și activitatea desfășurată de acesta este reglementată prin Legea nr. 252/2013 privind organizarea și funcționarea sistemului de probațiune, cu modificările și completările ulterioare.

II. Obiectul contractului

Direcția Națională de Probațiune intenționează să închirieze un imobil sau un spațiu într-un imobil, ce va fi utilizat ca sediu principal al Serviciului de Probațiune Iași și va deservi un număr de 33 de angajați.

III. Durata contractului

Autoritatea contractantă intenționează să închirieze un spațiu de birouri în municipiul Iași, ce va servi ca sediu al Serviciului de Probațiune Iași, aflat în subordinea Direcției Naționale de Probațiune, pentru o perioadă de 60 de luni de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade, prin acte adiționale, pentru încă 60 de luni, cu respectarea prevederilor legislației privind finanțele publice și modalitatea de indexare/actualizare a chiriei, menționată în contractul încheiat inițial după finalizarea procedurii.

IV. Specificații minime tehnice și funcționale

A. Condiții generale

1. Imobilul trebuie să fie situat în municipiul Iași, în zona delimitată de următoarele străzi: str. Strapungerea Silvestru, Șoseaua Națională, bd. Profesor Dimitrie Mangeron, bd. Tudor Vladimirescu, str. Cucu, str. Sărărie, str. Mihai Costăchescu, bd. Carol I, str. Doctor Nicolae Vicol, str. Cazărmilor, str. Muntenimii, str. Canta, Șoseaua Moara de Foc (conform hărții atașate).
2. Suprafața utilă a imobilului trebuie să fie de maximum 490 mp, suprafață compartimentată sau compartimentabilă astfel:
 - a) zona de birouri - min. 266 mp, organizată în minimum 9 birouri pentru personal, inclusiv 1 birou pentru șeful serviciului (de minimum 20 mp), birourile vor fi amenajate cu pardoseala, parchet de trafic intens, mochetă de trafic intens, gresie sau alte materiale similare acestora.
 - b) zonă auxiliară - min. 224 mp:
 - 1 cameră de consiliere (de grup) - min. 30 mp;
 - minimum 5 camere pentru întrevederi/interviuri/consiliere individuală - min. 15 mp fiecare;
 - 1 cameră secretariat (personal auxiliar) - min. 15 mp;
 - arhivă - min. 20 mp;

- sală de așteptare - min. 30 mp;
- 1 cameră pentru jandarm - min. 10 mp;
- 3 grupuri sanitare - minimum 8 mp/grup sanitar (min. 24 mp);
- 1 cameră server/rack - min. 5 mp.

În cazul în care spațiul propus depășește suprafața utilă de maximum 490 mp, oferta este admisibilă, însă autoritatea contractantă suportă chiria lunară numai pentru suprafața utilă de maximum 490 m și cu încadrarea în valoarea estimată a contractului. Prin depunere unei oferte, ofertanții își asumă înțelegerea și asumarea cerinței.

3. Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate, cablat pentru rețea de calculatoare;
4. Imobilul nu trebuie să prezinte risc seismic ridicat;
5. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, dovedită cu ocazia vizionării de către comisia de evaluare;
6. Parcare proprie pentru cel puțin 4 autoturisme, locuri ce vor fi oferite autorității contractante cu titlu gratuit.

B. Compartimentare și amenajare

Zona de birouri

- camere având destinația de birou pentru personalul serviciului, suprafața totală cumulată a spațiului pentru birouri nu va fi mai mică de 266 mp, organizată în minimum 9 birouri inclusiv 1 birou pentru șeful serviciului (de minimum 20 mp);
- Fiecare încăpere va fi amenajată cu parchet de trafic intens, mochetă trafic intens, gresie sau alte tipuri de pardoseli corespunzătoare utilizării spațiului respectiv, cu aerisire naturală și luminat natural.

Zona auxiliară

- cameră consiliere (de grup) - 1 cameră în suprafață de min. 30 mp, amenajată cu parchet, gresie de trafic intens sau alte tipuri de pardoseli corespunzătoare utilizării spațiului, pe cât posibil cu aerisire naturală și iluminat natural, ce va fi utilizată pentru derularea programelor de consiliere de grup;
- camere pentru întrevederi/interviuri/consiliere individuală - minimum 5 camere, cu suprafața de min. 15 mp fiecare, amenajate cu parchet, gresie de trafic intens sau alte tipuri de pardoseli corespunzătoare utilizării spațiului respectiv, pe cât posibil cu aerisire naturală și iluminat natural, ce se dorește a fi folosită pentru lucrul cu beneficiarii;
- camera secretariat (personal auxiliar) - 1 cameră de min. 15 mp, amenajată cu parchet, mochetă trafic intens, gresie de trafic intens sau alte tipuri de pardoseli corespunzătoare utilizării spațiului respectiv, pe cât posibil cu aerisire naturală și iluminat natural;
- arhivă - 1 cameră cu suprafața de minimum 20 mp ce va fi utilizată ca arhivă/depozit documente;
- sala de așteptare - 1 încăpere cu suprafața de minim 30 mp, amenajată cu gresie de trafic intens, parchet de trafic intens sau alte materiale corespunzătoare utilizării spațiului, cu acces direct la camerele pentru întrevederi/interviuri/consiliere individuală/consiliere de grup, ce va deservi ca spațiu de așteptare pentru public;
- camera jandarm - 1 cameră cu suprafața de minimum 10 mp, securizată/prevăzută cu grății metalice care va deservi postului de jandarmi ce asigură paza sediului;
- 3 grupuri sanitare (aproximativ 8 mp/grup sanitar), utilizate două de către personalul angajat și unul de către public.

Fiecare grup sanitar va avea 2 cabine individuale WC, despărțite prin pereți, dotate cu vase de WC, ce vor deservi ca grup sanitar pentru femei și grup sanitar pentru bărbați, prevăzute cu instalații și dotări aferente: racordare apă rece și apă caldă, gresie și faianță, chiuvetă cu baterie, uscător de mâini sau dispenser hartie tip zz, dozator de săpun lichid, oglindă, etc;

- camera server - 1 cameră de min. 3 mp, climatizată, ce va deservi camera serverului/rack-ului pentru switch și router;

C. Dotări tehnice, instalații și amenajarea spațiului

1. Ofertantul va asigura cel puțin patru locuri de parcare pentru autoturismele serviciului de probațiune cu acces facil de la/la imobil;

2. Accesul în imobil/spațiu ce urmează a fi închiriat trebuie 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 și conform legislației în vigoare;

3. Căile de evacuare din imobil trebuie să fie dimensionate astfel încât să permită o evacuare rapidă a tuturor utilizatorilor spațiului, în concordanță cu cerințele legislației de prevenirea și stingerea incendiilor precum și a normativelor/normelor antiseismice;

4. Imobilul trebuie să respecte normativele de prevenire și stingere a incendiilor privind dotarea cu echipamente de stingere a incendiilor, fiind dotat cu cel puțin 3 (trei) extingtoare de 6 kg, dintre care un extingtor cu spumă (SM6) și două cu pulbere (P6);

5. Imobilul trebuie să dispună de spațiu de circulație, care să asigure o bună deplasare pe orizontală și pe verticală a publicului și a personalului angajat. Birourile consilierilor trebuie să fie încăperi cu acces de comandat, direct din holul principal;

6. Spațiile din imobil cu destinația de birouri trebuie să fie aerisite natural și iluminate natural.

Ferestrele să aibă posibilitatea de deschidere, să fie prevăzute cu posibile sisteme de umbrire - de ex.: jaluzele verticale, orizontale. Toate spațiile (încăperile) din imobil trebuie să aibă uși dotate cu încuietori cu butuc.

7. Imobilul trebuie să fie conectat la rețelele de utilități (apă caldă și apă rece, canalizare, curent electric), prevăzut cu: sistem de încălzire (centralizată sau proprie) și sistem de aer condiționat sau sistem de climatizare (atât pentru rece cât și pentru cald, centralizat sau cu aparate de tip split).

8. Pentru utilitățile aferente spațiului, trebuie să existe posibilitatea contorizării/delimitării costurilor în cazul existenței altor locatari în respectivul imobil.

9. Instalațiile electrice trebuie 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, 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.

Numărul de prize electrice va fi dimensionat în funcție de echipamentele IT instalate, respectiv să dețină minimum 40 prize electrice duble dotate cu împământare și minimum 40 de prize duble de rețea (80 porturi) min. Cat 6, din care spațiile pentru birouri vor avea cel puțin o priză dublă de curent cu împământare și o priză dublă de date pentru fiecare persoană ce lucrează în respectiva încăpere.

Ofertatul trebuie să prezinte Raportul de încercare a prizelor de pământ emis de un operator economic / persoană autorizată de ANRE pentru astfel de operațiuni.

Ofertantul va realiza pe cheltuiulă proprie cablarea structurată pentru rețeaua de date care va cuprinde:

- furnizare și montare canal cablu - în cazul în care cablarea structurată nu este încastrată în zidărie, traseele vor fi realizate din canal de cablu pozat pe perete, protejat corespunzător. Pentru protecția cablului UTP, pe traseul de unde va fi instalat rack-ul de comunicații cu echipamentele active de rețea și până la priza de date a utilizatorului vor fi realizate tronsoane de canal de cablu din PVC.

- furnizare și montare cablu rețea (min. Cat 6) prin traseul de canal cablu;

- furnizare și montare 40 prize rețea de date duble (80 porturi) - min. Cat 6. Legăturile între prizele de rețea și echipamentele de rețea făcându-se prin cablu utp min. Cat 6;

- furnizare și montare rack pentru echipamente (minimum o bucată) - nodul central al acestei rețele va fi localizat în "camera serverelor", unde va fi instalat și rack-ul cu patch-paneluri și echipamentele active de rețea;

- furnizare și montare în rack a switch-ului/ switch-urilor (în funcție de numărul de porturi al switch-ului);

- furnizare și montare în rack a unui router/firewall de tip Fortinet;

- furnizare și instalare în rack a patch panel-urilor dimensionate în funcție de numărul de porturi solicitat;

- furnizare și conectarea patch cord-urilor - dimensionate ca număr și lungime la numărul de porturi solicitat;

- testarea funcționării rețelei și a echipamentelor furnizate și instalate;

- pentru fiecare priză se va asigura o viteză de transfer care trebuie să fie de cel puțin 1 Gbps.

- fiecare port de rețea va fi conectat printr-un cablu UTP min.Cat 6 (4 perechi) la un port din patch-panel prin intermediul unui patch-cord, fiind realizată legătura cu un port Ethernet din switch-ul/switch-urile care va/vor fi instalat în rack-ul de comunicații;

Rețeaua structurată de date va fi una deschisă reconfigurabilă hardware și software la nevoie, va permite transferul datelor cu viteze de cel puțin 1Gbps.

11. Ofertantul va asigura, pe cheltuiulă proprie, un sistem de supraveghere video exterior și interior, (care va include cel puțin camere de supraveghere, echipament de înregistrare și stocare pentru cel puțin 20 de zile și un ecran de vizualizare în timp real), în funcție de configurația și destinația spațiilor, cu respectarea dispozițiilor legale incidente în acest domeniu;

12. Ofertantul va asigura, pe cheltuiulă proprie, un sistem de alarmare la efracție compus din: centrala de alarmă cu tastatură de operare, elementele de detecție, echipamentele de avertizare și semnalizare și alte componente specifice acestui tip de aplicații.

13. La data încheierii contractului de închiriere, imobilul trebuie să fie disponibil pentru a fi ocupat; ofertantul trebuie să acorde o perioadă de grație de maximum 15 zile, cu titlu gratuit, după darea în folosință a imobilului, pentru mutarea serviciului de probațiune la locație;

14. Ofertantul trebuie să acorde o perioadă de grație de maximum 15 zile, cu titlu gratuit, la terminarea contractului de închiriere, pentru relocarea autorității contractante.

15. În cazul în care imobilul propus a fi închiriat nu este compartimentat conform cerințelor autorității, compartimentarea, lucrările de renovare și reparațiile curente pot fi efectuate ulterior încheierii contractului. Acestea se vor realiza în maximum 90 zile calendaristice de la semnarea contractului de către ambele părți, de către ofertant, fără a fi percepute costuri. Totodată, în această perioadă necesară lucrărilor de amenajare a imobilului nu se vor percepe costuri de chirie.

În acest caz, ofertantul prezintă Autorității contractante o Declarație pe proprie răspundere prin care se obligă că va obține până la momentul semnării contractului Autorizația de construire pentru lucrările care urmează a fi executate și care au fost solicitate prin Caietul de sarcini sau după caz, confirmare din partea autorităților competente că o astfel de autorizație nu este necesară.

16. În momentul predării în folosință, imobilul trebuie să fie într-o stare funcțională, finalizat și finisat la interior și exterior și igienizat.

17. 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, ca urmare a stabilirii datelor de vizitare de comun acord între cele două părți implicate.

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

19. Imobilul propus spre închiriere să nu facă obiectul unui litigiu, să nu aibă înscrisă o ipotecă pentru acel imobil și să nu facă obiectul ipotecii pe perioada derulării contractului de închiriere.

D. Darea în folosință a spațiului închiriat

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, în maximum 90 de zile de la data semnării contractului, să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, fără perceperea vreunui cost, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante,

E. Alte mențiuni

Prețul unitar/mp ofertat în propunerea financiară reprezintă un preț maximal aplicabil pe toată durata de valabilitate a contractului.

Direcția Națională de Probațiune va suporta plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă, canal, încălzire, climatizare după caz), în baza consumului real înregistrat/contorizat, sau după caz conform cotei părți ce îi revine, prin raportare la suprafața spațiului închiriat.

Ofertanții care participă la procedura de atribuire înțeleg să ofere numai spații și/sau servicii care să îndeplinească cel puțin condițiile tehnice minime specificate în caietul de sarcini.

Orice ofertă de bază prezentată care se abate de la prevederile acestui caiet de sarcini, va fi luată în considerare numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minime din caietul de sarcini, în caz contrar, urmând a fi descalficată.

AUTORITATEA CONTRACTANTĂ