

CAIET DE SARCINI

- 1.- 7700 mp suprafata maxima ocupata (birouri, coridoare, grupuri sanitare, sali de sedinte, cantina, arhiva, spatii de depozitare) – care se solicita a fi inchiriata;
 - minim 40 de locuri de parcare care sa poata fi inchiriate;
- 2.- perioada de inchiriere de 3 ani, cu posibilitatea denuntarii din partea Chiriasului incepand cu anul al doilea de contract, fara penalizari, cu o notificare prelabila de 3 luni. Chiriasul are dreptul de a prelungi perioada de inchiriere pentru inca maxim 2 ani, in baza unei notificari transmise, in scris, cu 3 luni inainte.
- 3.- dovada cu acte oficiale a proprietatii asupra cladirii (imobil inscris in CF);
 - cladirea sa aiba proces verbal de receptie sau data maxima pana la care se prezinta procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor este de maxim 60 de zile de la data semnarii precontractului.
- 4.-cladirea sa fie asigurata;
- 5.-sa fie localizata intr-o zona centrala a capitalei, cu mijloace de transport in comun, de preferinta metrou, tramvai
 - locatia cladirii, zonele de acces, materialele din care este construita cladirea si finisajele realizate sa fie de calitate superioara, accesul in cladire si intre etaje a persoanelor, zonele comune, dotarile interioare si spatiile de parcare cu acces direct, zona de receptie a cladirii de birouri cu incadrare in standardele clasei A.
- 6.- cladirea sa fie prevazuta cu parcuri interioare si exterioare, cu acces direct;
- 7.- cladirea sa fie dotata cu fibra optica, si in zona de amplasare a cladirii sa fie fibra optica;
- 8.- cladirea sa detina surse alternative de alimentare cu electricitate (generator);
- 9.- cladirea sa fie dotata cu sisteme de securitate interioare/exterioare, inclusiv supraveghere video 24 ore/zi, de detectare si stingere a incendiilor, fulgerelor, conform legislatiei specifice in vigoare si avizelor organelor competente;
- 10.-conditiile de lucru sa fie in conformitate cu normele europene:
 - luminozitate pentru birouri minim 500 lucsi/mp;
 - luminozitate pentru coridoare, grupuri sanitare, arhiva, spatii de depozitare minim 200 lucsi/mp;
 - sisteme de climatizare la nivel european;
 - asigurarea circulatiei de aer proaspat si posibilitatea de deschidere a ferestrelor.
- 11.-retea de telecomunicatii interna cu acces la linii internationale;
- 12.-asigurarea pazei interioare 24 ore/zi;
- 13.-posibilitate montare sisteme de securitate interioare;
- 14.-dotare cu lifturi conforme standardelor clasei A;
- 15.-cladirea trebuie sa aiba personal de intretinere si interventie (numeric si cu calificare profesionala), care sa asigure intretinerea, curatenia in spatiile comune, asistenta tehnica, operativa si sistemul de management al cladirii;



Compania Națională de Transport al Energiei Electrice

Str. Armand Călinescu nr. 2 - 4 cod 021012 sector 2 București

Nr. înregistrare J40/8060/2000 Cod unic înregistrare: RO 13328043

Telefon: + 4 021 3035 611 Fax: + 4 021 3035 610 www.transelectrica.ro

16.-posibilitatile de compartimentare interioara si finisajele interioare la standard de birouri clasa A;

17.-proprietarul va face pe cheltuiala sa compartimentarile interioare solicitate de chirias insemnand **80%** din spatiu finisaje standard, iar **20%** din spatiu finisaje de lux pentru top-management. Compartimentarea va contine si retelele electrice si IT.;

18.- posibilitatea de amplasare a siglei companiei.

19. - cladirea sa fie proiectata conform normativului pentru gradul 8 seismic.

Chiria de baza, exprimata in EURO se va ajusta o singura data pe an, in functie de nivelul Indicelui Pretului de Consum comunicat de INS, aferent lunii octombrie din anul anterior.

Platile se vor face la sfarsitul fiecărei luni pentru luna urmatoare. Toate platile se vor face in Lei, echivalentul sumei in EURO, folosind rata de schimb publicata de Banca Nationala a Romaniei la data emiterii facturii.

Taxa de mentenanta in suma fixa se va ajusta o singura data pe an, in functie de nivelul Indicelui Pretului de Consum comunicat de INS, aferent lunii octombrie din anul anterior sau va fi aplicat un sistem "open book" – cu prevederea incadrării într-un interval de ajustare prestabilit.

La momentul inchirierii se va pune la dispozitia chiriului "Manualul Locatarului".

Termen de mutare de la momentul predării de către chirias a planurilor de compartimentare: maxim 30 zile.

NOTA :

a)serviciile de mentenanta trebuie sa includa minim:

-servicii curatenie interioara in spatiile comune si exterioara (locuri de parcare, intrare cladire) executate zilnic;

-servicii de dezinfectie, deratizare, dezinfectie ale spatiilor comune de cate ori este necesar si la solicitarea beneficiarului;

-servicii intretinere spatii verzi (daca este cazul);

-servicii de spalare exterioara a geamurilor de cate ori este necesar, cat si la solicitarea beneficiarului;

-servicii de intretinere aferente grupurilor sanitare;

-intretinerea si mentenanta cladirii atat in interior si exterior;

-servicii de intretinere si mentenanta lifturi, privind functionarea acestora in mod continuu, in conditii de siguranta si cu respectarea normelor legale in vigoare;

-servicii de intretinere si mentenanta aferente instalatiilor de alimentare cu apa, gaze, electricitate, securitate, supraveghere video;

-servicii de paza interioara si exterioara;

-consum de electricitate spatii comune, climatizare(sisteme de incalzire/racire);

-servicii de intretinere si mentenanta aferente instalatiei de telecomunicatii;

-servicii de ridicare gunoi si deseuri.

b)serviciile de mentenanta nu vor include:

-consum apa, gaze, electricitate aferent spatiului inchiriat;

-servicii de telecomunicatii.

Conditii de participare si modul de evaluare si stabilire a ofertei castigatoare aferente procedurii concurentiale privind inchirierea de spatii de birouri

I. Conditii de participare:

1. La procedura pot participa persoane fizice si/sau juridice (oficial inregistrate in Romania), care fac dovada cu inscrisuri oficiale ca sunt proprietarii cladirii in care ofera spre inchiriere spatii de birouri.

2. La procedura pot participa potentiali ofertanti care:

a) ofera spatii de birouri spre inchiriere, in cladiri a caror constructie este finalizata, detin proces – verbal de receptie la terminarea lucrarilor, toate avizele necesare si sunt racordate la toate utilitatile;

b) ofera spatii de birouri spre inchiriere in cladiri care au termen de finalizare si vor detine proces – verbal de receptie la terminarea lucrarilor, toate avizele necesare si vor fi racordate la toate utilitatile in termen de maxim 60 de zile de la data semnarii precontractului.

In acest din urma caz, oferta va contine un angajament ferm (declaratie pe proprie raspundere) din partea ofertantilor prin care se angajeaza sa respecte termenul de mai sus, in caz contrar, in cazul in care oferta sa va fi declarata castigatoare, va fi de acord neconditionat sa plateasca penalizarile prevazute in contract privind nerespectarea termenului de mai sus.

3. Persoana fizica sau juridica care participa la procedura, individual sau in asociere, poate depune o singura oferta.

4. In cazul in care o persoana fizica sau juridica care participa la procedura, individual sau in asociere, nu respecta cele mentionate la punctul 3 de mai sus si depune mai mult de o oferta, toate ofertele depuse vor fi respinse de comisia de evaluare si negociere.

5. Daca persoana fizica sau juridica care participa la procedura, individual sau in asociere, detine in proprietate sau coproprietate mai multe cladiri, poate depune o singura oferta, in care sa fie mentionate toate cladirile detinute in proprietate sau in coproprietate, fiecare cladire fiind considerata ca o alternativa. In acest caz, pentru etapa finala, va fi selectata o singura cladire (alternativa) si anume cea care corespunde cerintelor din caietul de sarcini si va intruni punctajul tehnic cel mai mare.

II. Modul de evaluare și stabilire a ofertei castigatoare:

1. În vederea evaluării ofertelor, acestea vor conține toate documentele necesare, din care să reiasă, în mod clar, îndeplinirea tuturor cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.

Ofertele care corespund tuturor cerințelor solicitate prin caietul de sarcini vor fi declarate calificate, urmând a se stabili clasamentul ofertanților calificați.

2. În vederea stabilirii ofertei castigatoare se va aplica următoarea formulă de calcul:

$$\text{Punctaj final} = 0,6 * \text{Punctaj financiar} + 0,4 * \text{Punctaj tehnic}$$

3. În vederea stabilirii punctajului financiar se va aplica următoarea formulă de calcul:

$$\text{Punctaj financiar} = (\text{Pret minim} / \text{Pret oferta } n) * 100 \text{ puncte}$$

$$\text{Punctaj maxim} = 100 \text{ puncte}$$

4. În vederea stabilirii punctajului tehnic se va aplica următorul algoritm de punctare:

4.1 – punctaj maxim = 100 puncte

4.2 – punctajul se acorda astfel:

- a) locația clădirii: **30 puncte**;
- b) sistem de climatizare, asigurare circulație aer proaspăt și posibilitatea de deschidere a ferestrelor: **5 puncte**;
- c) sistem de securitate exterioară, inclusiv supraveghere video și pază 24 ore/zi: **5 puncte**;
- d) dotare lifturi și cai de evacuare în cazul unei situații de urgență: **5 puncte**;
- e) rețea de telecomunicații interioară și acces la linii internaționale: **10 puncte**;
- f) dotare surse alternative de alimentare cu electricitate: **5 puncte**;
- g) grad sporit de flexibilitate privind posibilitățile de compartimentare interioară: **5 puncte**;
- h) grad de finisare interioară la standard de birouri clasă A: **5 puncte**;
- i) numărul și dotarea cu grupuri sanitare/etaj: **5 puncte**;
- j) utilități suplimentare aferente serviciilor administrative suport (de ex: organizare de puncte de protocol, grupuri sanitare alternative): **5 puncte**;
- k) acces direct și rapid la mijloace de transport în comun (de preferință metrou, tramvai): **10 puncte**;
- l) suprafața utilă desfășurată/etaj: **10 puncte**.

5. În urma aplicării punctajului tehnic prevăzut la punctul 4 de mai sus, se va întocmi un clasament intermediar. Numai ofertele clasate pe primele cinci locuri în clasamentul intermediar, vor putea participa la etapa finală de evaluare, etapa în care se va acorda punctajul financiar. În urma etapei finale de evaluare, se va întocmi clasamentul final pe baza punctajului calculat conform formulei de la punctul 2 de mai sus.



Compania Națională de Transport al Energiei Electrice

Str. Armand Călinescu nr. 2 - 4 cod 021012 sector 2 București
Nr. înregistrare J40/8060/2000 Cod unic înregistrare: RO 13328043
Telefon: + 4 021 3035 611 Fax: + 4 021 3035 610 www.transelectrica.ro

C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. isi rezerva dreptul de negociere a pretului in baza caruia s-a intocmit clasamentul final cu fiecare dintre cei cinci ofertanti, in vederea imbunatatirii ofertelor financiare ale acestora.

C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. isi rezerva dreptul de a incheia contractul cu ofertantul care in urma negocierii pretului in baza caruia s-a intocmit clasamentul final a fost clasat pe primul loc.

C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. isi rezerva dreptul de a nu incheia contractul de inchiriere cu niciunul dintre ofertantii calificati.

6.Oferta financiara a ofertantilor va trebui sa contina:

- tariful mediu pentru spatii birouri pe mp;
- tariful pentru loc de parcare subteran si exterior;
- tariful pentru servicii de mentenanta pe mp.