

CAIET DE SARCINI

1. Entitatea contractantă

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice "Transelectrica" S.A. cu sediul social în București, B-dul G-ral Gheorghe Magheru nr. 33, sectorul 1, a fost înființată prin HG nr. 627/2000, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J40/8060/2000.

Obiectul principal de activitate îl reprezintă transportul și dispecerizarea energiei electrice, Compania îndeplinind funcțiile de operator de transport și operator de sistem al Sistemului Electroenergetic Național. În prezent, Executivul Companiei își desfășoară activitatea la adresa din str. Olteni nr. 2-4, clădirea Platinum Center, sector 3, București.

C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. îndeplinește următoarele funcții:

- Este operatorul de transport și de sistem din România, cu un rol cheie pe piață de energie electrică din România;
- Administrează și operează sistemul electroenergetic de transport și asigură schimburile de electricitate între țările Europei Centrale și de Răsărit, că membru al ENTSO-E (Rețeaua Europeană a Operatorilor de Transport și Sistem pentru Energie Electrică);
- Este responsabilă pentru transportul energiei electrice, funcționarea sistemului și a pieței, asigurarea siguranței Sistemului Electroenergetic Național (SEN). De asemenea, reprezintă principala legătură dintre cererea și oferta de electricitate, echilibrând permanent producția cu cererea de energie.

2. Obiectul caietului de sarcini

Obiectul caietului de sarcini îl reprezintă închirierea unei clădiri de birouri, în București, începând cu data de 1 octombrie 2020, necesară pentru asigurarea funcționării în condiții corespunzătoare a activității C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Locația clădirii va fi selectată astfel încât ofertantul clădirii să poată pune la dispoziția Entității Contractante, pe cheltuiala proprie, interconectarea cu rețeaua de fibră optică a Entității Contractante.

3. Durata contractului

Perioada de închiriere este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire.

4. Specificații minime tehnice și funcționale

4.1. Condiții generale pentru imobil

Cerințele de la literele a), b), c), f), h) și m) sunt cerințe eliminatorii. Clădirile care nu le îndeplinesc nu vor mai fi vizionate, iar oferta corespunzătoare lor va fi respinsă.

- a) Amplasare în zona centrală a Municipiului București, pe o rază de maximum 6 km față de punctul de lucru al CNTEE Transelectrica SA, situat în B-dul Hristo Botev nr. 16-18, București;
- b) Suprafață utilă cuprinsă între 7.000 mp - 9.000 mp, care să asigure desfășurarea în condiții optime a activității Entității Contractante (inclusiv spații ședință, spații de depozitare, spații de arhivă, etc.);
- c) Minim 35 locuri de parcare pentru Entitatea Contractantă;

- d) În cazul în care spațiul supus închirierii este deținut și de alți chiriași, ofertantul va asigura Entității Contractante spații compacte dispuse consecutiv pe etaje;
- e) Cablare telefonie, date, orizontală și verticală între nivele, conexiune internet;
- f) Sisteme adecvate de administrare a clădirii ce controlează, monitorizează și comandă încălzirea aerului condiționat, ventilația, control acces, monitorizare etc;
- g) Înălțimea pe nivel până la tavanul fals, minim 2,7 m (între pardoseală flotantă și tavanul fals)
- h) Imobilul va fi dotat cu geamuri low-e;
- i) Luminozitate pentru birouri minim 500 lucși/mp și minim 200 lucși/mp în zonele adiacente și va include tehnologie Led (conform Normei CIE 008/E-2001 Iluminatul interior al locurilor de muncă);
- j) Existența turnicheti la intrarea în clădire cu sistem de acces bazat pe cartele de proximitate și evidență intrări/ieșiri exportabilă ca date structurate;
- k) Nivelul intensității sonorizării semnalelor de alarmă pentru evacuarea personalului din întreaga clădire să fie reglat astfel încât să fie auzit din toate birourile/încăperile;
- l) Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc/pericol public și să fie proiectat conform normativului de proiectare seismică P 100 – 1 / 2013 pentru gradul 8 seismic;
- m) Imobilul să fie amplasat în proximitatea accesului la un număr de minim două mijloace de transport în comun, din care metroul la o distanță maximă de 1 km și un alt mijloc de transport la o distanță maximă de 1km față de amplasamentul imobilului;
- n) Să permită, instalarea în exterior și interior a însemnelor specifice Companiei, în condițiile legii;
- o) Să asigure un standard locativ corespunzător spațiului de birouri și datacenter;
- p) Existența tuturor avizelor necesare pentru buna funcționare a clădirii, conform normelor aferente domeniului Situațiilor de Urgență (Apărarea împotriva incendiilor și Protecția civilă), adică:
 - identificarea, evaluarea și implementarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor conform criteriilor stabilite” (în conformitate cu art. 19, pct.b din Legea nr. 307/2006 modificată de OUG nr. 52/2015) din care vor rezulta dotările necesare pentru apărarea împotriva incendiilor;
 - aviz de securitate la incendiu în conformitate cu Art. 1, pct (2) lit. b). din Legea nr. 307/2006, republicată;
 - autorizație de securitate la incendiu în conformitate cu Art. 1, pct (2) lit. a). din Legea nr. 307/2006, republicată;
 - scenariu de securitate la incendiu în conformitate cu Art. 1, pct (2) lit. o). din Legea nr. 307/2006, republicată și cu anexă 1 din Normele Metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă aprobate prin Ord. MAI nr. 129/2016;
- q) Imobilul trebuie să fie prevăzut cu adăpost de protecție civilă conform cerințelor legislației în vigoare (Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, HG nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se

amenajează puncte de comandă, cu modificările și completările ulterioare); Imobilul trebuie să fie dotat cu un generator electric cu puterea de minim 400 kVA, consum utilizat ca sursă alternativă de alimentare, care va prelua în mod automat alimentarea cu energie electrică într-un interval de maxim 20 sec;

- r) Imobilul să fie dotat cu lifturi moderne care să asigure fluxurile de personal în condiții de eficiență ;
- s) Imobilul să fie racordat/ să poată fi racordat (în termenul maxim de predare), individual, la toate categoriile de utilități (instalații sanitare, electrice, gaze naturale, apă canalizare, telefonie) și să dețină toate avizele obținute în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- t) Utilitățile (energie electrică, gaze și apă canal) să fie contorizate separat;
- u) Imobilul să fie dotat cu pardoseală flotantă;
- v) Să fie dotat cu centrală termică proprie;
- w) Să fie dotat cu instalație de climatizare centralizată;
- x) Imobilul va fi dotat cu instalație de tratare a aerului;
- y) Instalațiile auxiliare ale sistemului de ventilație vor fi mascate de plafoane false.

Deoarece în România nu există un standard național pentru evaluarea și clasificarea spațiilor de birouri, s-a luat ca reper orientativ standardul BOMA (Building Owners and Managers Association), dată fiind largă lui aplicabilitate în acest domeniu, respectiv încadrarea în clasa de clădiri de birouri.

4.2. Situația imobilului

4.2.1. Informații privind situația juridică a imobilului

1. Datele de contact ale ofertantului (mandat de reprezentare, copie act de identitate pentru reprezentant, adresă, telefon, fax, mail);
2. Imobilul să se afle în proprietatea ofertantului, să fie compus din clădire și teren și să se afle în circuitul civil, să nu facă obiectul altor contracte de vânzare, schimb sau donație și să nu facă obiectul nici unei urmăriri silite (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), să nu fie înstrăinat;
3. Actul de proprietate asupra imobilului ofertat – copie conform cu originalul;
4. Extrasul de Carte Funciară;
5. Certificat de Înregistrare la Registrul Comerțului - copie conform cu originalul;
6. Declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că imobilul și terenul poate fi ocupat imediat după semnarea contractului de închiriere;
7. Fotografii cu exteriorul și interiorul imobilului;
8. Alte documente relevante;
9. Cartea tehnică a imobilului;

4.2.2. Documente privind starea tehnică a imobilului

1. Cartea tehnică a construcției conținând toate documentele prevăzute de lege, completată la zi, sau în cazul inexistenței acesteia, vor fi prezentate documente deținute de proprietar până la data încheierii, referitoare la acest lucru;
2. Autorizația de construire, în copie conform cu originalul;
3. Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;

4. Certificat energetic;
5. Proiectul Tehnic de Execuție al clădirii (ex: Memoriile tehnice, Planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor, Planurile de arhitectură ale nivelelor, Secțiunile caracteristice de arhitectură și fațadele la o scară standardizată convenabilă, Plan de încadrare în zona scară 1: 2000, sau la orice altă scară reglementată prin legislația în vigoare, vizat de Direcția de Urbanism a Primăriei de care aparține imobilul; Plan de situație scară 1:500/ 1:200, sau la orice altă scară reglementată prin legislația în vigoare, vizat de Direcția de Urbanism a Primăriei de care aparține imobilul) și alte documentații tehnice referitoare la execuția clădirii;
6. Aviz de securitate la incendiu;
7. Autorizație de securitate la incendiu;
8. Scenariu de securitate la incendiu;
9. Alte documente relevante și orice alte documente necesare pentru îndeplinirea cerințelor legale în vigoare la momentul semnării contractului de inchiriere.

În orice situație în care nu poate fi semnat un contract de inchiriere cu ofertantul clasat pe primul loc/ofertantul câștigător, entitatea contractantă poate trece (dar fără a fi obligată) la ofertantul clasat pe locul următor, dacă acesta există și a depus o ofertă admisibilă.

5. Specificații tehnice

Detaliile și termele de predare parțială și totală a spațiului se vor stabili și definitivă în procesul de negociere.

5.1. Spațiile destinate aferente structurii IT

1. Spațiu corespunzător centrelor de date – control acces, detecție și stingere incendiu;
2. Spațiu aferent unui datacenter cu suprafața de 100 mp;
3. Interconectarea datacenter-ului din imobilul Ofertantului cu rețeaua de fibră optică a Entității Contractante (main distribution area), va fi asigurată pe cheltuiala proprie a Ofertantului, prin intermediu unui operator de infrastructură pentru telecomunicații. Interconectarea datacenter-ului cu rețeaua de fibră optică a Entității Contractante prin două tronsoane independente de FO și pe direcții diferite se va face astfel:
– prin minim 12 fibre/6 perechi dark fiber single mode cu punctul de lucru situat în B-dul.Hristo Botev nr.16-18, sector 3;
– prin minim 12 fibre/6 perechi dark fiber single mode cu sediul Stației electrice București–Sud, Str.Releului Nr.2-4, sector 3.
Cerințele tehnice minime necesare ce trebuie îndeplinite de cele 2 tronsoane independente de FO:
a) În cele două locații (punctele terminale) Ofertantul va instala pe cheltuiala sa distribuitoare de tip ODF la care operatorul de

infrastructură pentru telecomunicații va realiza conectările cu tronsoanele de fibră dintre imobilul Ofertantului și cele 2 puncte terminale care aparțin Entității contractante și unde se vor face măsurătorile de atenuare;
b) ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante buletinele de măsurători aferente circuitelor de FO;
c) Ofertantul va permite accesul reprezentanților Entității Contractante pentru executarea de măsurători ori de câte ori este necesar.
5.2. Spații anexe pentru infrastructură telecomunicații
a) Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante, sau va amenaja cel puțin un spațiu izolat de restul etajului, cu acces direct, dedicat amplasării rack-urilor de telecomunicații de 19 inch, în care se vor instala echipamentele de networking ce deservește utilizatorii de pe acel etaj, patchpanel-uri și switch-router-e în număr suficient cu care să poată asigura resursele de telecomunicații posturile de lucru ale angajaților de pe acel etaj incluzând și rezervă suplimentară de resurse (prize pentru comunicații și prize pentru electroalimentare atât din tensiune întreruptibilă cât și neîntreruptibilă) de 15 %; numărul de porturi pe switch/router precum și numărul de switch/router trebuie stabilit în funcție de resursele solicitate ce trebuie asigurate tuturor angajaților;
b) Spațiul destinat acestor rack-uri va fi dotat cu podea tehnologică, prin care se va realiza interconectarea cu restul rețelei voce-date , atât cablare orizontală și cablare verticală, cât și alimentarea cu tensiune electrică neîntreruptibilă, precum și tehnologică;
c) Spațiul va fi dimensionat, astfel încât să poată fi deschisă concomitent atât ușa din față, cât și ușa din spate a rack-urilor;
d) Încăperea va fi prevăzută cu instalație de ventilare;
e) Încăperea va fi poziționată astfel încât lungimea cablului între rack și cel mai îndepărtat post de lucru să nu depășească 90 de metri;
f) Spațiul va avea asigurată cablarea structurată cu datacenter-ul;
g) Încăperea va fi poziționată astfel încât să nu fie afectată de efectele spargerii sau fisurării conductelor ce transporta lichide;
h) Încăperea va fi poziționată astfel încât să nu fie afectată de efectele câmpurilor electrice în conformitate cu rolul sau funcțional;
i) Instalație anti-incendiu specializată;
5.3. Spații anexe instalare multifuncționale

a) În spațiul clădirii, pe fiecare etaj, trebuie să existe 1 sau 2 spații (închise, acces cu card de proximitate și evidența accesului) în care se vor regăsi multifuncționale A3;
b) Spațiile pentru instalarea multifuncționalelor vor fi interconectate cu restul rețelei voce-date prin conectarea cu spațiile anexe pentru telecomunicații și vor avea asigurată alimentarea electrică și ventilare/răcire/condiționarea aerului din încăpere;
c) Instalație anti-incendiu specializată;
d) Pentru aceste spații trebuie asigurat accesul din toate încăperile compartimentate, sau care se vor compartimenta de către ofertant.

5.4. Spațiile destinate structurii de securitate:

Pentru asigurarea protecției fizice și a informațiilor clasificate din punct de vedere al spațiului este necesare spații după cum urmează:
1. Monitorizarea sistemului de securitate
1 (una) încăpere dedicată dispeceratului sistemului de securitate (cel puțin 30 de mp), care să îndeplinească următoarele cerințe:
- acces controlat pe ușa de acces() (sistem de control acces electronic care să poată fi gestionat în totalitate de către personal al departamentului); - va trebui să găzduiască min. 4 rack-uri cu amprenta la sol de 1000x800mm; încăperea va fi astfel poziționată încât să nu fie traversată nici prin tavanul fals sau prin podeaua tehnologică, de conducte de apă/electrice/gaze; - încăperea va fi prevăzută cu podea tehnologică prin care se va realiza alimentarea serverelor și interconectarile la nivelul cablării orizontale și verticale; - încăperea va fi prevăzută cu capacitate de răcire (min7000 BTU); - posibilitate de cablare surse de alimentare (vitali) pentru sursele neîntreruptibile de alimentare a echipamentelor de securitate;
2. Încăperi tehnologice
- cel puțin 3 încăperi tehnologice, prevăzute la intrare cu uși metalice (o suprafață cuprinsă între 35 – 50 mp în total) fără ferestre, acces controlat pe ușile de acces (sistem de control acces electronic care să poată fi gestionat în totalitate de către personal al TEL); să beneficieze de sistemul de climatizare al clădirii, sistem de alarmare și stingere a incendiilor (depreferat să poată fi gestionat de către personal al TEL), să existe posibilitatea montării de sisteme electronice de securitate suplimentare la fiecare ușa și să nu aibă montat tavan fals, să nu fie prevăzute cu ferestre, iar amplasarea să nu fie poziționată la subsolul, demisolul parterul sau ultimul etaj al clădirii - una încăpere tehnologică în care se pot instala echipamente de calcul { 3 (trei) stații de lucru de tip desktop}; - una încăpere tehnologică în care se poate instala echipament de calcul { 1(una) stație de lucru de tip desktop};

3. Spațiu destinat personalului departamentului/structurii de securitate
- cel puțin 4 încăperi cu destinația de zone de securitate/administrative de preferință situate la același nivel cu cele menționate la punctul 2, prevăzute la intrare cu uși de acces pline (fără geam), să beneficieze de acces controlat (sistem de control acces electronic care să poată fi gestionat în totalitate de către personal al TEL) sau să existe posibilitatea montării sistemelor de control acces la fiecare ușă.
* Cerințele mai sus specificate, sunt necesare a fi îndeplinite de la data ofertării

5.5. Specificații compartimentare zona spațiu de birouri:

- a) Spațiile de birouri se vor organiza astfel încât la fiecare 5 m² să existe câte o casetă de conexiuni alocată fiecărui angajat din respectivă camera care să conțină cel puțin câte 1 priză de telefon și 3 de calculator (ambele cu cablare de tip Cat 6 1Gb Ethernet) precum și 4 prize de alimentare cu tensiune întreruptibilă și 2 cu tensiune neîntreruptibilă;
- b) Casetele vor fi conectate cu echipamentele din spațiile anexe ale infrastructurii de telecomunicații fire prin podea tehnologică/canal de cable cu acces prin care trec rețelele de date și voce sau prin alt sistem de amplasare a rețelilor în concordanță cu cerințele de cablare orizontală și verticală;
- c) Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către ofertant este insuficientă;
- d) Pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, ofertantul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/companiilor în vederea instalării cablurilor necesare;
- e) Instalație anti-incendiu specializată.

5.6. Spațiu total necesar desfășurării activității va cuprinde:

1. spații de birouri de lucru pentru care să asigure desfășurarea în condiții optime a activității Entității Contractante;
2. 5 spații de birouri pentru membri directorat;
3. 5 spații de birouri pentru secretariate membri directorat;
4. 20 spații de birouri pentru conducătorii Entităților Organizaționale;
5. 20 spații de birouri pentru secretariatele Entităților Organizaționale;
6. 1 sala de conferințe/întâlniri atașată biroului Directorului General de 12 persoane;
7. 2 spații de birou pentru cei 7 membri ai Consiliului de Supraveghere;
8. 2 săli de ședință/întâlniri cablate voce/date, fiecare cu o capacitate de 40 persoane;
9. spațiu cablat corespunzător pentru minim 5 săli de ședință/întâlniri, fiecare cu o capacitate de aproximativ 10-15 persoane;
10. spațiu/spații destinate depozitării documentelor, ce pot fi dispuse pe etaje, securizat și dotat cu sistem de avertizare în caz de incendiu conform legislației în vigoare;

11. spațiu pentru magazine de mobilier și rechizite, securizat cablat cu 1 priză de telefon și 3 de calculator (ambele cu cablare de tip Cat 6 1Gb Ethernet) precum și 4 prize de alimentare cu tensiune intreruptibilă și 2 cu tensiune neintreruptibilă;
12. spațiu de birouri amenajat în conformitate cu cerințele activității de casierie;
13. 2 spații de birouri destinate pentru consultanți și organe de control, cablat cu ;
14. spațiu pentru personalul de curățenie;
15. spațiu pentru personalul auxiliar;
16. spațiu pentru cabinetul medical;
17. spațiu pentru șoferi;
18. spațiu pentru servit masa;
19. spațiu destinat registraturii Companiei;
20. spațiu destinat recepției clădirii;
21. grupuri sanitare separate pentru femei și bărbați la fiecare etaj dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare; de asemenea acestea vor fi dotate cu instalații de ventilație.

În prețul ofertantului vor fi incluse costurile privind compartimentările interioare, dotări, instalații, circuite, amenajări, etc. solicitate de către entitatea contractantă.

Informațiile detaliate privind compartimentările ulterioare, vor fi furnizate ofertantului câștigător după semnarea contractului de închiriere.

Se consideră că fiind data dării în folosință, data semnării procesului verbal de recepție și predare - primire a spațiului închiriat.

Planul final de compartimentare/amenajare va fi întocmit de ofertantul câștigător, prin intermediul unei persoane autorizată, pe baza cerințelor Entității Contractante, plan ce va fi aprobat de către entitatea contractantă.

În situația în care este necesară refacerea planului, ofertantul va revizui documentația în maxim 5 zile de la data la care Entitatea Contractantă a solicitat modificarea sau a formulat obiecțiuni.

Operațiunile de compartimentare/amenajare și cablare, aferente instalațiilor electrice și a circuitelor **de date voce**, se vor realiza în maxim 30 de zile de la aprobarea planului de compartimentare.

La finalizarea operațiunilor de mai sus, Entitatea Contractantă și ofertantul declarat câștigător, vor verifica punerea în aplicare a cerințelor de mai sus.

6. Dotări tehnice și instalații

- Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta cu minim 10 zile înainte de data predării spațiului);
- Sistem de climatizare care să asigure circulația aerului proaspăt, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii independentă pentru fiecare spațiu de birouri (această cerință trebuie asumată de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data punerii la dispoziție a spațiului, respectiv cu minim 10 zile înainte de data predării spațiului).

6.1. Condiții specifice la dotări tehnice și instalații
6.1.1. Dotări tehnice și instalații aferente datacenter
a) Instalații aer condiționat aferente datacenter:
– Datacenter-ul va fi dotat minim cu două instalații de aer condiționat, în configurație redundantă adecvate rolului spațiului în care sunt utilizate;
– Instalațiile de aer condiționat vor asigura o capacitate minimă de 96000 BTU neîntrerupt și redundant;
– Instalațiile de aer condiționat vor asigura menținerea unei temperaturi între 18-27 grade Celsius și o umiditate relativă între 40-80%;
– Cerințele de mai sus vor fi îndeplinite de către ofertantul declarat câștigător. În momentul ofertării, acesta va da o declarație pe proprie răspundere că cerințele impuse vor fi îndeplinite cu minim 10 zile înainte de data predării spațiului;
– Spațiul menționat la va fi prevăzut cu dotări pentru asigurarea neîntreruptă a aerului condiționat, având o capacitate totală de 20.000 BTU, în soluție redundantă.
b) Instalație electroalimentare aferentă datacenter
– Datacenter-ul va fi dotat cu tablou electric dedicat și va deservi un număr de minim 28 de circuite electrice – 14 principale și 14 back-up (câte două pentru fiecare rack). Rack-urile sunt în seama Entitatii Contractante;
– Fiecare din circuitele de mai sus va fi protejat prin siguranță automată și fiecare din circuitele de mai sus va suporta consumatori de până la 25A, 230 V;
– Fiecare circuit va avea la capătul terminal o bară cu 8 prize de tip rack 19 inch, cu înălțimea de 1U, cu siguranță de 16 amperi;
– Cerințele de mai sus vor fi îndeplinite de către ofertant (mai puțin rack-

urile). În momentul ofertării, ofertantul va da o declarație pe proprie răspundere că cerințele impuse vor fi îndeplinite cu minim 10 zile înainte de dată predării spațiului.

c) Circuite networking aferente datacenter

- Cablarea structurată aferentă rack-urilor din data center este responsabilitatea ofertantului și va fi de tip estacada, având ca parte terminală, pentru fiecare rack un patch-panel 19 inch cu minim 48 de porturi RJ 45. Instalarea lor cade în sarcina ofertantului clădirii
- În partea superioară a rack-urilor vor fi instalate distribuitorii de tip ODF aferente cablării verticale și patch-panel-urile ce constituie capetele terminale ale circuitelor de networking aferente cablării orizontale;
- Rack-urile, sursele de alimentare neîntreruptibilă, cablurile de alimentare, elementele de asamblare, patch-panelurile, vor fi asigurate de ofertantul spațiului/clădirii. Echipamentul de networking și patch-urile ce interconectează patch-panel-ul și echipamentul de rețea cad în sarcina Entității Contractante;
- Switch/router-ele trebuie să fie cu porturi Gigabit(10/100/1000), cu PoE+, cu posibilitate de stackare, cu routare statică LAN Layer 3, posibilitate de configurare a minim 4094 VLAN-uri active simultan, protocol routare de tip RSTP, MSTP, securitate 802.1x Radius, HTTPS, SSH, SSL/TLS, port de management, protocoale de management SNMP1, RMON1, RMON2, RMON3, RMON9, Telnet, SNMPv3, SNMPv2c, HTTP, HTTPS, SSH, CLI, 4 porturi echipate cu SFP 1.25Gb 1310nm de 10GE Mbit/s interfatabile pe FO prin patch corduri cu conectori de tip SC-UPC-SM între ele, respectiv între cele 3 sedii menționate; switch/router trebuie să fie compatibile cu sisteme de operare Microsoft Windows, Linux, Mac OS X orice versiune; aceste echipamente trebuie transmise în custodie de la locator la locatar și vor fi în managementul și configurarea exclusivă a locatarului;
- Echipamentele de rețea trebuie protejate la căderile de alimentare de scurtă durată prin surse de tensiune neîntreruptibile; în funcție de echiparea rack-urilor de telecomunicații, de numărul de echipamente de rețea montate în acestea și de cerință că durata minimă de menținere a tensiunii de alimentare acestora să fie de cel puțin 20 min acestea vor fi echipate cu surse de tensiune neîntreruptibile 230Vca cu puteri dimensionate corespunzător cerințelor anterioare; Rack-ul va fi prevăzut cu sistem de ventilație ce va asigura îndepărtarea aerului cald;

6.1.2. Dotări tehnice și instalații aferente cablării orizontale

- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante, pentru fiecare etaj cablare structurată (CAT 6 ANSI/TIA/EIA-569) de la fiecare post de lucru până la rack-ul de comunicații al etajului;
- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante buletine de măsurători pentru fiecare cablu ce aparține cablării orizontale, care vor conține valorile înregistrate după măsurătorile efectuate în conformitate cu ISO/IEC11801:2002 și standardele asociate (frecvența/atenuare) pentru conectare 10/100/1000 Mb/sec;
- Ofertantul va acorda acces la infrastructură existentă, Entității Contractante în cazul în care cel din urmă dorește adăugarea de noi circuite de cablare orizontală;
- Cablarea orizontală va fi pusă la dispoziție cu minim 10 zile înaintea predării spațiului;
- În momentul ofertării ofertantul va prezenta documente prin care își va asuma pe proprie răspundere cerințele de mai sus.
6.1.3. Dotări tehnice și instalații aferente cablării verticale
- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante cel puțin două perechi de FO între fiecare etaj și datacenter (topologie star) și cel puțin două perechi de FO între etaje (topologie ring);
- Cablarea verticală va asigura minim un circuit FO radial (datacenter - etaj) pentru fiecare 94 de posturi de lucru;
- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante buletine de măsurători ale traseelor de FO care vor conține valoarea medie a atenuării între dulapurile de distribuție de tip ODF din datacenter și dulapurile de distribuție de tip ODF din rack-ul de comunicații al fiecărui etaj;
- Ofertantul va acorda acces la infrastructură existentă, Entității Contractante în cazul în care cel din urmă dorește adăugarea de noi circuite de cablare verticală;
- Cablarea verticală va fi pusă la dispoziție cu minim 10 zile înaintea predării spațiului;
- Cablarea verticală va fi asigurată pe cât posibil prin puțurile (shaft) clădirii;
- Interconectarile între datacenter-ul pus la dispoziția Entității Contractante și etaje se vor realiza prin dulapuri de distribuție de tip ODF instalate în rack-ul instalat în anexele telecom;
- Schemă de detaliu - as built a cablării structurate se va preda Entității Contractante.

6.1.4. Punerea la dispoziție a infrastructurii clădirii

După semnarea contractului de închiriere, cu minim 10 de zile înainte de predarea spațiului, ofertantul și Entitatea Contractantă, prin reprezentanții lor, vor stabili de comun acord un program de lucrări, cu operațiuni și perioada alocată, ce va avea ca obiect următoarele:

- Verificarea infrastructurii puse la dispoziție de ofertant în sediul oferit spre închiriere;
- Testarea și verificarea circuitelor de interconectare între sediul oferit spre închiriere și celelalte două sedii ale Entității Contractante ;
- Realizarea, verificarea și testarea interconectarilor dintre cablarea orizontală, echipamentele de rețea și cablarea verticală;
- Rezultatele lucrărilor de mai sus vor fi cuprinse în procese verbale parțiale de recepție;
- Verificarea sistemului de control access biometric și/sau pe baza de cartele electronice, la intrarea în clădire;
- Verificarea sistemului de securitate ce va cuprinde minim: subsistem antifracție, subsistem de control acces, subsistem de monitorizare video CCTV, detectori de mișcare, de fum și de inundații.

7. Amenajare spațiu

Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu:

- Parchet/mochetă noi;
- Corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- Jaluzele noi sau în stare foarte bună.

Ofertantul este obligat să efectueze, până la data predării spațiului, toate reparațiile și reviziile necesare, astfel încât spațiul să fie utilizabil.

7.1. Instalații electrice

Instalațiile electrice trebuie să fie proiectate și construite astfel încât să nu prezinte un pericol de incendiu, explozie și electrocutare.

7.2. Ventilația locurilor de muncă în spații închise

- La locurile de muncă în spații închise trebuie luate măsuri pentru a asigura suficient aer proaspăt, avându-se în vedere metodele de lucru utilizate și cerințele fizice impuse lucrătorilor;
- Orice avarie trebuie semnalizată de un sistem de control, dacă acest lucru este necesar pentru sănătatea lucrătorilor;

- Dacă se utilizează instalații de ventilare mecanică sau de aer condiționat, acestea trebuie să funcționeze astfel încât să nu creeze disconfort prin expunerea lucrătorilor la curenți de aer.

7.3. Temperatura în încăperi

Ferestrele, luminatoarele și glasvandurile trebuie să permită evitarea luminii solare excesive la locurile de muncă.

În timpul programului de lucru, temperatura din încăperile ce cuprind posturi de lucru trebuie să fie adecvată organismului uman, ținându-se cont de metodele de lucru utilizate și de cerințele fizice impuse lucrătorilor.

7.4. Iluminatul natural și artificial

Locurile de muncă trebuie să aibă iluminat natural suficient. Iluminatul artificial complementar va fi adecvat pentru sănătatea și securitatea lucrătorilor.

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 a lucrătorilor ca rezultat al tipului de iluminat montat;

Spațiul închiriat va fi dotat cu iluminat de siguranță conform cerințelor legale.

7.5. Pardoseli, pereți, plafoane și acoperișuri ale încăperilor

În situația în care pereții despărțitori realizați integral din sticlă, din încăperi sau din vecinătatea posturilor de lucru și a cailor de circulație trebuie să fie semnalizați clar și construiți din materiale securizate sau să fie separați de aceste posturi de lucru și cai de circulație, pentru a preveni accidentarea și rănirea cauzată de spargerea lor în bucăți.

7.6. Ferestre și luminatoare

Imobilul trebuie să permită asigurarea circulației de aer proaspăt și posibilitatea de deschidere a ferestrelor la cel puțin 40 % din spațiul total.

7.7. Uși și porți

Ușile transparente trebuie să fie marcate corespunzător, la înălțimea vederii;

Ușile și porțile batante trebuie să fie transparente sau să aibă un panou transparent;

Dacă suprafețele transparente sau translucide ale ușilor și porților nu sunt construite dintr-un material securizat și dacă există pericolul că lucrătorii să fie răniți în cazul spargerii unei uși sau porți, suprafețele trebuie să fie protejate împotriva spargerii.

7.8. Lucrători cu dizabilități

La organizarea locurilor de muncă trebuie să se țină seama de lucrătorii cu dizabilități;

Această prevedere se aplică în special în ceea ce privește ușile, căile de comunicație, scările, chiuvetele, WC-urile și posturile de lucru utilizate sau ocupate direct de persoanele cu dizabilități.

7.9. Dimensiunile încăperilor și volumul de aer în încăperi - libertatea de mișcare la postul de lucru

Încăperile de lucru trebuie să aibă o suprafață, o înălțime și un volum de aer suficiente, care să permită lucrătorilor să își îndeplinească sarcinile de muncă fără riscuri pentru securitatea, sănătatea sau confortul acestora.

Dimensiunile zonei neocupate a postului de lucru trebuie să fie calculate astfel încât să permită lucrătorilor să aibă suficientă libertate de mișcare pentru a-și îndeplini sarcinile de muncă. Dacă acest lucru nu este posibil din motive specifice postului de lucru, lucrătorul trebuie să aibă suficientă libertate de mișcare în apropierea postului sau de lucru.

8. Cerințe minime de securitate și sănătate pentru locurile de muncă

Locurile de muncă vor îndeplini cerințele specificate în HG nr. 1091/2006 privind securitatea și sănătatea locurilor de muncă.

9. Cai de evacuare în caz de urgență

- a) Căile de evacuare în cazul situațiilor de urgență trebuie să conducă în mod cât mai direct posibil în exteriorul clădirii sau în spații sigure;
- b) În caz de pericol, trebuie să fie posibilă evacuarea rapidă și în condiții cât mai sigure a lucrătorilor de la toate posturile de lucru;
- c) Numărul, amplasarea și dimensiunile cailor de evacuare în caz de urgență trebuie fie corelate cu gradul de utilizare, cu echipamentele ce trebuiesc evacuate în cazul unor situații de urgență, dimensiunile locurilor de muncă, precum și cu numărul maxim de persoane care pot fi prezente;
- d) Ușile de evacuare în caz de urgență trebuie să se deschidă spre exterior;
- e) În funcție de dimensiunile și destinația clădirilor, de echipamentele pe care acestea le conțin, de proprietățile fizice și chimice ale substanțelor prezente și de numărul maxim potențial de persoane prezente, locurile de muncă trebuie prevăzute cu dispozitive corespunzătoare pentru detectare, alarmare și stingerea incendiilor, omologate conform prevederilor legale în vigoare;
- f) Dispozitivele neautomatizate de stingere a incendiilor trebuie să fie ușor accesibile și simplu de manevrat. Acestea trebuie să fie semnalizate în conformitate cu prevederile HG nr. 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- g) Toate spațiile, în funcție de specificul activității desfășurate, vor fi asigurate cu un sistem complet pentru detectarea, alarmarea și stingerea incendiilor. Sistemul de detectare, alarmare și stingere a incendiilor trebuie să cuprindă: centrală de detecție și alarmare la incendiu, detectori de fum optici adresabili, subsistem evacuare fum și gaze fierbinți, detectori de temperatura adresabili, detector de gaz, sirene interioare și exterioare, hidranți interiori și exteriori și alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor (rezervoare, pompe);

- h) Existența tuturor avizelor necesare pentru bună funcționare a clădirii, conform normelor aferente domeniului Situațiilor de Urgență (Apărarea împotriva incendiilor și Protecția civilă);
- i) Imobilul trebuie să fie prevăzut cu adăpost de protecție civilă conform cerințelor legislației în vigoare;
- j) Existența unui sistem de detectare, alarmare și stingere a incendiilor care să cuprindă: centrală de detecție și alarmare la incendiu, detectori de fum optici adresabili, subsistem evacuare fum și gaze fierbinți, detectori de temperatura adresabili, detector automat de gaze naturale, sirene interioare și exterioare, hidranți interiori și exteriori și alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor (rezervoare, pompe etc.).

10. Legislație în domeniul situațiilor de urgență

- a) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- b) HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și / sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- c) OMAI nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările aduse de OMAI nr. 66 din 6 mai 2020 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- d) Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, HG nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă.

11. Servicii ce intra în sarcina ofertantului privind mentenanța clădirii

- a) Servicii de curățenie interioară în spațiile comune și spațiile exterioare (locuri de parcare, intrare în clădire), servicii care se vor executa zilnic;
- b) Servicii de curățenie în fața lifturilor și grupurilor sanitare din spațiul închiriat;
- c) Serviciile de întreținere aferente grupurilor sanitare și spațiilor din fața lifturilor, inclusiv consumabile, se vor presta de către ofertant;
- d) Servicii de dezinsecție, deratizare, dezinsecție ale spațiilor comune (trimestrial);
- e) Servicii de întreținere a spațiilor verzi aferente clădirii;
- f) Servicii de spălare exterioară a geamurilor (semestrial);
- g) Întreținerea și mentenanța clădirii atât în interior cât și la exterior;
- h) Servicii de întreținere și mentenanță a lifturilor pentru funcționarea acestora în mod continuu;
- i) Servicii de întreținere și mentenanță aferente instalațiilor de alimentare cu apă, gaze, electricitate, iluminat, climatizare,;
- j) Servicii de ridicare gunoi și deșeuri;
- k) Servicii de administrare și management clădire ;
- l) Servicii de mentenanță pentru Sistemul de detectare alarmare și stingere a incendiilor, sistemul de control access biometric și/sau pe bază de cartele electronice aflat la intrarea în clădire; sistemul de securitate ce va cuprinde minim: subsistem antiefracție, subsistem de control acces, subsistem de monitorizare video CCTV, detectori de mișcare, de fum și de inundații.

Cheltuielile aferente serviciilor de mentenanța, raportate la suprafața închiriată a clădirii, vor fi suportate de către Entitatea Contractantă.

Alte cerințe

Costurile lunare pentru consumul propriu de utilități: apă, gunoi, energie electrică, încălzire (dacă este sistem pe gaze naturale), se vor plăti de către Entitatea Contractantă. Proprietarului la tarifele unitare din facturile emise de furnizorii de servicii.

În situația în care este posibil din punct de vedere al condițiilor de contorizare, Autoritatea Contractantă va avea dreptul de a negocia și semna un contract de furnizare/ a energiei electrice cu un furnizor, altul decât cel agreeat de către ofertant.

12. Predarea imobilului

Entitatea contractantă și ofertantul câștigător vor realiza predarea – primirea spațiului prin:

- semnarea, la momentul predării parțiale a spațiului închiriat, a unui Proces verbal de predare primire parțială; părțile vor stabili prin contract etapele de predare a spațiului închiriat;
- semnarea, la momentul finalizării tuturor operațiunilor de compartimentare și amenajare, a unui Proces verbal de predare – primire final.

Ofertantul are obligația, să asigure compartimentările și amenajările necesare, astfel încât, cel târziu la data de 1 octombrie 2020, Entitatea contractantă să se poată reloca parțial (cel puțin) și să poată funcționa fără întreruperea activității. Detaliile se vor stabili în procesul de negociere.

Ofertele privind imobilele care nu sunt disponibile cel puțin parțial începând cu data de 1 octombrie și care nu permit mutarea totală sau parțială a Entității Beneficiare în spațiul închiriat începând cu data de 1 octombrie (conform paragrafului anterior) vor fi respinse. Nu se acceptă oferte, în urma etapei de negociere, care nu sunt în măsură să asigure serviciile de închiriere fără întreruperea activității Entității Contractante.

Imobilul trebuie să fie liber și disponibil pentru a permite chirasului începerea operațiunii de mutare parțială imediat după semnarea contractului.

Imobilul se va preda, pe baza de proces verbal de predare – primire în care se va menționa starea exterioară a clădirii (pereți, geamuri, acoperiș), starea interioară a clădirii (pereți interiori, geamuri, plafoane, podele, etc.), starea instalațiilor electrice, starea instalațiilor de climatizare, alte constatări. Ofertantul va prezenta releveele cu suprafețele, relevee ce vor fi confirmate de reprezentanții legali ai părților.

Pe durata contractului, Entitatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare, după finalizarea etapei de compartimentare, de comun acord cu ofertantul declarat câștigător.

13. Prezentarea ofertei tehnice

Oferta tehnică va conține:

- a) descriere detaliată a imobilului și poziționării acestuia, a spațiului de închiriat, a condițiilor tehnice existente și a dotărilor oferate, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini;
- b) descrierea serviciilor de mentenanță și dovadă asigurării acestora;
- c) fotografii relevante ale spațiului, din interior și exterior, color;
- d) Alte documente:
 - 1) graficul de lucrări cu perioadele aferente;
 - 2) planul de arhitectură și releveele imobilului ;
 - 3) documente ce atestă dreptul de proprietate a imobilului ;
 - 4) documente tehnice și cadastrale ale imobilului ;
 - 5) extras din cartea tehnică a imobilului ;
 - 6) autotizatia de construire și procesele verbale de punere în funcțiune și receptivă finală ;
 - 8) dovadă a accesului la utilități;
 - 9) avizele /documentația tehnică specifică PSI/Protecție Civilă în conformitate cu cerințele legale în vigoare.

14. Evaluarea ofertelor

Criteriul de atribuire este oferta conformă care are **“cel mai bun raport calitate-pret**
Punctajul maxim ce poate fi obținut în cadrul procesului de evaluare este de 100 puncte împărțite astfel:

- 70 puncte pentru oferta financiară (chirie/mp + mentenanța/mp)
- 30 de puncte pentru oferta tehnică.

Factorii de evaluare propuși sunt:

1. Propunerea financiară pentru chirie si mentemanta;
2. Conformarea la nevoile de spații pentru Executivul Transelectrica;
3. Amplasarea imobilului față de sediul secundar al CNTEE Transelectrica SA;
4. Amplasarea imobilului față de o stație metrou ;
5. Numărul locurilor de parcare;
6. Vechimea cladirii.

➤ Pentru oferta financiară chirie, punctajul se calculează după cum urmează:

- a) Pentru oferta financiară cu prețul unitar cel mai mic (chirie/mp+mentenanța/mp), punctajul acordat va fi de 70 de puncte;
- b) pentru orice alt preț unitar ofertat (chirie/mp+mentenanța/mp) PUo punctajul se calculează după formula:

$$P_{fc+m} = (PU_{min}/PU_o) \times 70, unde:$$

P_{fc+m} – punctaj financiar chirie+mentenanța;

PU_{min} – preț unitar minim ofertat, fără TVA;

PU_o –preț unitar ofertat, fără TVA;

- oferta financiară pentru chirie și mentenanță se va prezenta sub formă de preț unitar/mp
- Prețul chiriei este cel platibil pe durata contractului și nu se acceptă ajustarea acestuia cu alți factori (exemplu: la prețul chiriei nu se va aplica "add on factor").

➤ **Conformarea la nevoile de spații pentru Executivul Transelectrica**

Formula de calcul pentru suprafețele ofertate, cuprinse între 7.000-9.000 mp, va fi următoarea:

$P_s = (S_o / 9.000) \times 5$, unde:

P_s = punctaj pentru suprafața

S_o = suprafața ofertată

Nu se vor accepta ofertele cu suprafețe mai mici de 7000 mp.

În cazul în care o ofertă depășește suprafața de 9.000 mp aceasta va fi acceptată și punctată numai dacă suprafața suplimentară valorii de 9.000 mp este oferită fără costuri de chirie și mentenanță.

Ex. : Dacă o ofertă prezintă un spațiu de 9.050 mp, aceasta va fi acceptată numai dacă oferta financiară este calculată la suprafața de 9.000 mp, iar suprafața suplimentară de 50 mp este oferită fără costuri.

Pentru oferta tehnică, vor fi luați în calcul următorii indicatori:

- **Amplasarea imobilului față de sediul secundar al CNTEE Transelectrica SA, situat în B-dul Hristo Botev nr. 16-18, sector 3**
 - a) Oferta ce prezintă imobilul amplasat cel mai aproape de punctul de lucru al CNTEE Transelectrica SA, situat în B-dul Hristo Botev nr. 16-18, sector 3 (în metri calculați cu aplicația Google Maps) – 10 puncte;
 - b) Pentru celelalte oferte ce prezintă imobile la o distanță mai mare decât imobilul plasat cel mai aproape de punctul de lucru situat în B-dul Hristo Botev nr. 16-18, sector 3 – punctaj proporțional – după formula:

$P_{DEN} = (D_{min} / D_o) \times 10$, unde:

D_{min} – distanță minimă

D_o – distanță ofertată

➤ **Amplasarea imobilului față de o stație metrou :**

- a) Oferta ce prezintă imobilul amplasat cel mai aproape de o stație de metrou (în metri calculați cu aplicația Google Maps) – 5 puncte;

b) Pentru celelalte oferte ce prezintă imobile la o distanță mai mare decât imobilul plasat cel mai aproape de o stație de metrou – punctaj proporțional – după formula:

$$P_{stm} = (D_{min} / D_o) \times 5, \text{ unde:}$$

D_{min} – distanță minimă

D_o – distanță ofertată

➤ **Numărul de locuri de parcare incluse în preț**

- a) Pentru oferta prin care se pun la dispoziție cele mai multe locuri de parcare incluse în preț (minim 35 locuri) – 5 puncte;
b) Pentru celelalte oferte – punctaj proporțional – după formula:

$$P_P = (P_o / P_{max}) \times 5, \text{ unde:}$$

P_{max} – nr. locuri maxime

P_o – nr. locuri ofertate

➤ **Vechimea clădirii**

Pentru clădiri cu vechime de maximum 10 ani – 5 puncte

Pentru clădiri cu vechime cuprinsă între 11 ani și 20 ani – 3 puncte

Pentru clădiri cu vechime mai mare de 21 ani – 1 punct