



Aprobat,
Director Executiv
FAUR Florin Marius

Propun spre aprobare,
Director Executiv Adjunct
SIRBU Andra

CAIET DE SARCINI
Privind închirierea de spațiu pentru birouri și arhivă

1. **AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:**
Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură – Centrul Județean Timis
Str Grigore Alexandrescu, nr. 28, loc Timisoara, jud Timis
Cod fiscal: 20779321
Tel: 0256/494.955, Fax. 0256/494.995
e-mail: apia.timis@apia.org.ro
2. **OBIECTUL INCHIRIERII:**
Spațiu pentru activitate de birouri și arhivă.
Închirierea unui spațiu de birouri necesar funcționării pentru activitatea de interes general, asigurarea continuității funcționării instituției, în vederea îndeplinirii obiectivelor pentru care aceasta a fost înființată, în suprafața cuprinsă între 150-180 mp.
3. **CARACTERISTICI GENERALE:**
Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru atribuirea contractului, pentru întocmirea și prezentarea ofertei și conține ansamblul cerințelor tehnice și funcționale obligatorii pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară, în raport cu necesitățile autorității contractante.
4. **CARACTERISTICI TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE SPECIFICE LOCAȚIEI:**
 - 4.1. **Principalele cerințe tehnice și funcționale ale imobilului ce se dorește a fi închiriat**
 - 4.1.1. Suprafața totală de închiriat va fi de aproximativ 180 mp.
Imobilul trebuie să aibă deschidere/ acces direct la artera rutieră, drum asfaltat, corespunzător unui sediu de instituție publică, și să fie situat în zona municipiului Lugoj, cu acces la stație de transport în comun.

4.1.2. Imobilul trebuie să aibă spațiile și utilitățile necesare pentru a putea fi amenajat ca sediu de instituție, în numele și pe cheltuiala ofertantului: birouri, spații de depozitare și arhivare cu respectarea dispozițiilor legale, spațiu pentru sală de așteptare.

- Mobilarea spațiilor va fi în sarcina autorității contractante;
- Încăperile cu destinația birouri și sala să aibă iluminare naturală;
- Starea clădirii să fie foarte bună, atât la interior cât și la exterior; să nu prezinte degradări structurale, fara igrasie sau mucegai, să fie finisat, să fie racordat la rețelele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, să aibă grupuri sanitare separat pt angajati si separat pt fermieri, să fie dotat cu centrală termică proprie, sistem de condiționare a aerului, cablaj și prize pentru telefonie și calculatoare sau posibilitatea de montare a acestora.
- Încăperile să nu fie traversate de conducte de gaze combustibile, conducte de apă, coșuri și canale de fum;
- Clădirea să dețină avizul/autorizația de securitate la incendiu;
- Clădirea să nu fie încadrată în categoria imobilelor cu risc seismic și să nu prezinte pericol public, sau cel mult să fie încadrată în **Clasa Rs III**, care cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

4.1.3. Imobilul să permită instalarea în exterior și în interior a însemnelor Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu instrumentele U.E.

4.1.4. În cazul în care imobilul construcție are teren aferent care depășește suprafața construită, acesta trebuie să fie bine delimitat de vecinătăți sau îngrădit.

4.1.5. Să existe spațiu cu destinația de parcare pentru **minimum 10 autoturisme**; în condițiile în care nu există posibilitatea asigurării parcerii pe proprietatea privată, se va preciza existența unei zone de parcare corespunzătoare pe domeniul public, în apropierea imobilului.

4.1.6. Să se asigure ventilație naturală, iar pentru spațiile unde nu există ventilație naturală se va asigura ventilație artificială cu o instalație care să corespundă normativelor legale în vigoare.

4.2. Compartimentare. Date despre suprafețe și caracteristici funcționale

Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și predarea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între Agenția de plăți și Intervenție pentru Agricultură- Centrul Județean Timis și ofertantul declarat câștigător, în maxim 30 de zile de la semnarea acordului-cadru.

Căile de evacuare ale imobilului/spațiului trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și a normativelor antiseismice.

Sunt necesare camere separate pentru amplasarea serverului și echipamentelor aferente rețelei de calculatoare, dotate cu sistem de climatizare, cu dimensionarea corespunzătoare a rețelei electrice. Imobilul trebuie să fie dotat cu cabluri, prize și alte echipamente necesare rețelei de calculatoare, sau să existe posibilitatea montării acestora.

Holurile (spațiile de circulație) trebuie să asigure o bună deplasare a utilizatorilor și personalului prin clădire.

Spațiile puse la dispoziție pentru arhive, aproximativ 50-70 mp, trebuie să respecte legislația în vigoare privind arhivele și normativele PSI.

Ofertantul se obligă să obțină, până la semnarea acordului-cadru, autorizația de construire pentru lucrările ce urmează a fi executate în vederea compartimentării spațiului, conform cerințelor din prezentul caiet de sarcini.

Sunt necesare spații pentru următoarele funcțiuni :

I. Spații birouri – aprox. 100-110 mp

II. Spațiu depozitare și arhivă – aprox. 50-70 mp

4.3. Dotări tehnice și instalații:

4.3.1. Imobilul/spațiul oferit spre închiriere trebuie să dețină:

- Sistem de încălzire, care să asigure temperaturi optime;
- Racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și canalizare;
- Racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- Uși dotate cu încuietori cu butuc;
- - Ferestre etanșe dotate cu posibilitate de deschidere;
- Zugrăveală lavabilă proaspătă, finisaje de bună calitate; pardoseli din granit sau gresie, în spațiile de circulație publică, mocheta sau parchet în birouri, beton în spațiile tehnice, arhive, anexe ;
- Pereții interiori să permită recompartimentarea;
- Instalații sanitare, prize, întrerupătoare noi;
- Rețea de hidranți interiori și exteriori, conform normativelor PSI (daca e cazul);
- Sistem de avertizare la incendiu, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului și autorizație PSI/ sau dacă acestea există deja în dotarea instituției, să se asigure mentenanța acestor servicii;
- Sistem antiefracție; grilaje metalice la ferestre sau folie antiefracție pentru nivelurile inferioare/sau dacă acestea există deja în dotarea instituției, să se asigure mentenanța acestor servicii;
- Sistem de ventilare/ condiționare a aerului, dacă nu există ventilație naturală/ sau dacă acestea există deja în dotarea instituției, să se asigure mentenanța acestor servicii;
- Sistem de supraveghere monitorizat video pe întreg perimetrul, atât pentru spațiile exterioare, cât și pentru spațiile interioare la care are acces publicul(fermierii) / sau dacă acestea există deja în dotarea instituției, să se asigure mentenanța acestor servicii;
- Cablaj, prize și alte echipamente aferente rețelei de telefonie și calculatoare.
- Scară de evacuare, în caz de urgență pentru clădiri cu mai multe etaje;
- Generator electric și/ sau transformatoare de mare putere, cu alimentare separată.

4.3.2. Predarea în folosință a spațiului închiriat

Ofertantul își angajează obligația ca în maxim 30 de zile de la semnarea acordului-cadru, să asigure toate compartimentările și amenajările prevăzute în caietul de sarcini, conform variantei agreate cu autoritatea contractantă.

Compartimentarea spațiului, dotarea tehnică și predarea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între Agenția de plăți și Intervenție pentru Agricultură-Centrul Județean Timis și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, în maxim 30 de zile de la semnarea acordului-cadru.

Preluarea în folosință a spațiului închiriat se va face pe baza Procesului - verbal de predare primire, ce va conține obligatoriu informațiile privind dotările și starea tehnică a imobilului.

Imposibilitatea ajungerii la un acord sau nerespectarea termenului sus menționat cu privire la compartimentarea și amenajarea imobilului, din motive neimputabile autorității contractante, acordă dreptul autorității contractante de a denunța unilateral acordul-cadru, locatorul fiind în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligației.

Toate costurile aferente compartimentării și amenajării spațiului, conform caietului de sarcini, vor fi în sarcina locatorului. Mobilarea spațiilor este în sarcina locatarului (autoritatea contractantă).

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

5. DURATA ÎNCHIRIERII, SURSA DE FINANȚARE ȘI PLATA

5.1. Durata încheierii contractului:

Spațiul se închiriază prin încheierea unui contract de închiriere-locatiune pe o perioada de 12 luni, începând cu 01.11.2024 și se încheie în 01.11.2025, cu posibilitate de prelungire. Pe durata contractului oferta financiară nu se modifică.

5.1. Sursa de finanțare este asigurată din fonduri de la bugetul național.

5.2. Cod CPV 70310000-7. Servicii de inchiriere

5.3. Plăți

De la semnarea contractului (încheiat pe 12 luni) de către ultima parte și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, nu se va plăti chirie.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator doar de la momentul predării în folosința efectivă a spațiului.

Locatorul va emite factura pentru chirie pentru luna în curs în primele 5 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei. Factura emisă de locator va fi plătită de locator 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 înregistrării facturii).

Pe întreaga perioadă a contractului, **prețul chiriei lunare pe metru pătrat este ferm**, nu va putea fi majorat sau indexat, el putând suporta numai micșorări, ce se vor negocia între părți prin act adițional, în funcție de evoluția economică din țară și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

6. CONDIȚII DE PARTICIPARE

6.1. Specificații imobil

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

În cazul în care ofertantul nu este proprietarul spațiului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia deține dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere.

Imobilul și terenul aferent trebuie să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție, sau al unei cereri de restituire pe cale administrativă și să nu fie grevat de sarcini.

Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către ofertantul câștigător pe perioada derulării acestuia decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 180 de zile, a Autorității Contractante.

Viitorul proprietar al imobilului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa acordul-cadru de închiriere valabil încheiat, în condițiile normelor procedurale interne pentru atribuirea acordului-cadru/contractului de închiriere.

Locatorul se angajează că va notifica în scris locatarul cu cel puțin 180 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

6.2. Specificații ofertant

Ofertantul nu trebuie să se afle în niciuna din următoarele situații:

a) în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și /sau pentru spălare de bani;

b) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

c) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;

e) a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

f) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în legătură cu situația proprie aferentă cazurilor prevăzute la lit. a) - d).

7. CLAUZE OBLIGATORII (ATRIBUȚIILE ȘI RESPONSABILITĂȚILE PĂRȚILOR)

7. 1. Drepturile locatarului:

Locatarul are dreptul să folosească bunul închiriat ca un bun proprietar și numai pentru destinația specificată în caietul de sarcini.

7. 2. Obligațiile locatarului:

1. Să ia în primire bunul dat în locațiune;

2. Să folosească bunul cu prudență și diligență;

3. Să notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

4. Locatarul este dator să-l notifice pe locator despre nevoia efectuării reparațiilor aflate în sarcina sa, sub sancțiunea plății daunelor-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli cauzate de abdicarea de la această obligație de înștiințare.

5. Să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract și utilitățile aferente spațiului închiriat.

6. Să nu subînchirieze spațiul ce face obiectul închirierii și să nu schimbe destinația acestuia.
7. Să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare.
8. Dacă pe durata derulării contractului se constată distrugerii la spațiul închiriat produse de locatar sau terțe persoane, locatarul este răspunzător material.
9. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie bunul închiriat în stare bună.
10. Locatarul are obligația de a nu aduce modificări constructive sau de orice altă natură a spațiului bunului închiriat.
11. Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

7.3. Drepturile locatorului:

1. Locatorul are dreptul să inspecteze modul cum sunt exploatate bunurile închiriate, verificând obligațiile asumate de locatar. Verificarea se va realiza numai cu notificarea prealabilă a locatorului și numai în prezența reprezentantului locatorului.
2. În cazul în care locatarul folosește spațiul în alte scopuri decât cele stabilite sau într-un mod care produce o vătămare locatorului, acesta din urmă poate cere rezilierea contractului.

7.4. Obligațiile locatorului:

1. Să predea spațiul locatorului împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia. Predarea-preluarea bunului se face în stare normală de folosință cu toate accesoriile sale. Locatorul este dator să efectueze toate reparațiile necesare înainte de predării, în vederea asigurării folosirii acestuia potrivit destinației pentru care a fost închiriat.
 2. Să asigure locatorului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.
 3. Locatorul este obligat să notifice locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului.
 4. Să controleze modul în care este folosită/ întreținută de către locatar suprafața locativă închiriată.
 5. Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite.
 6. Locatorul nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat.
 7. Locatorul nu poate solicita locatorului eliberarea spațiului bunului închiriat, fără un preaviz de minim 90 zile de la data notificării în scris și confirmării de primire a acestei notificări.
 8. Locatorul are obligația de suporta achitarea contravalorii impozitelor și taxelor aferente bunului ce urmează a fi închiriat, pe toată durata contractului de închiriere.
- Drepturile și obligațiile părților, astfel cum sunt prezentate mai sus, se completează cu cele din modelul de contract de închiriere, anexat Invitației de participare.
- În sarcina Locatorului cad și următoarele costuri:

- costurile privind întreținerea și reparația sistemelor de ventilație, liftului/lifturilor, instalațiilor/echipamentelor de apă și electricitate în spațiile comune ale clădirii.
- costurile privind asigurarea funcționării climatizării și iluminării în spațiul închiriat și în spațiile comune ale clădirii.
- costurile privind asigurarea funcționării dispozitivelor de prevenire și stingere a incendiilor și a sistemelor de detecție și avertizare a scurgerilor de gaze (dacă e cazul) în spațiul închiriat și în spațiile comune ale clădirii;
- costurile privind întreținerea sistemelor de alarmă, camere, închidere centralizată, centrale termice, electrice, etc.

8. GARANȚII

1. Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.
2. Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii.
3. Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.
4. Pe toată durata contractului, locatorul îl va garanta pe chiriaș contra pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat precum și contra oricărei tulburări de drept.
5. Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.
6. Locatorul nu va putea să închirieze bunul vreunui terț.
7. În cazul în care tulburarea de drept este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar mai fi contractat, acesta poate solicita rezilierea contractului

9. DOCUMENTELE NECESARE CARE ÎNSOȚESC OFERTA

În situația în care se prezintă o ofertă de închiriere pentru un spațiu, imobil nou construit, ofertantul trebuie să prezinte pentru clădirile noi sau la care au fost efectuate lucrări supuse autorizării, în copie, proiectul care a stat la baza obținerii autorizației de construire, cu planurile imobilului/spațiului (planuri ale fațadelor, planuri de nivel și planuri de situație) vizate spre neschimbare și cu memoriul justificativ aferent din care să rezulte suprafața utilă a construcției și a terenului aferent (inclusiv a parcării aferente spațiului/clădirii ofertate), precum și copia procesului verbal de recepție finală.

Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

4.3.1. Oferta elaborată trebuie să cuprindă:

- **Propunerea tehnică**
- **Propunerea financiară**
- **Documentele care însoțesc ofertele:**

- a) actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate sau actul juridic prin care se face dovada dreptului de folosință al imobilului-construcție și teren din care să rezulte și dreptul de subînchiriere al ofertantului ce are drept de subînchiriere pe o perioadă cel puțin egală cu perioada în care APIA intenționează să închirieze imobilul-construcție și teren (dacă este cazul);
- b) extrasul de carte funciară actual, în original, din care să reiasă că imobilul nu este grevat de sarcini cu excepția dreptului de servitute și al ipotecii imobiliare. În situația în care există o ipotecă asupra imobilului se va solicita acordul scris al creditorului în favoarea căreia este înscrisă ipoteca, privind posibilitatea închirierii, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data ofertării, precum și confirmarea plății la zi a datoriei de către proprietarul imobilului în cauză;
- c) Planul de evacuare- schița de intervenție a spațiului;
- d) avizul/ autorizarea privind securitatea la incendiu pentru construcțiile cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, conform H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- e) documentul din care să rezulte gradul de seismicitate al clădirii potrivit codului de proiectare seismică în vigoare - clădirea să nu fie încadrată în categoria imobilelor cu risc seismic și să nu prezinte pericol public, sau cel mult să fie încadrată în clasa de risc seismic RsIII/RsIV. (daca il are, daca nu va depune diligente pt a-l obtine)
- f) declarația prin care ofertantul se angajează ca imobilul să fie predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile asociate.
- g) cartea tehnică a imobilului, plan de situație/amplasare imobil/ încadrare în zonă, fotografii color de ansamblu ale fațadelor și ale tuturor spațiilor interioare și exterioare, sau alte documente tehnice, la solicitarea expresă a comisiei de evaluare.

În conținutul ofertei tehnice, operatorii economici au obligația de a preciza adresa imobilului pentru vizionare și de a facilita accesul reprezentanților autorității contractante în vederea verificării conformității, realității cu cerințele menționate în documentația de atribuire.

10. DISPOZIȚII FINALE:

Drepturile și obligațiile părților se vor completa prin contractul de închiriere, cu respectarea clauzelor prevăzute în prezentul caiet de sarcini, în conformitate cu prevederile Codului Civil și a prevederilor Codului de Procedură Civilă.

Prin înscrierea la procedura de închiriere se consideră însușite de către ofertant toate condițiile impuse prin caietul de sarcini.

Modalități de plată și recepție

Plata se va efectua lunar, în baza facturii emisă în Lei. Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de 30 de zile de la înregistrarea facturii la Locator. Factura va cuprinde, în mod obligatoriu, informațiile prevăzute la art. 319 alin. (20) din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Recepția serviciilor de închiriere se va efectua de către membrii comisiei de negociere, conform procesului verbal de recepție a imobilului, în care urmează să își desfășoare activitatea, prin confirmarea prestării serviciilor în conformitate cu contractul de închiriere și cu documentele acestuia.

Alte mențiuni

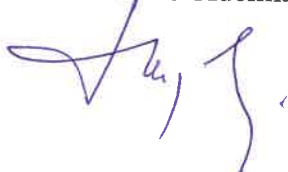
Ofertantul va elabora *propunerea financiară astfel încât aceasta să furnizeze toate informațiile solicitate cu privire la preț, precum și la alte condiții financiare și comerciale legate de obiectul contractului. Prețul chiriei lunare va fi compus din următoarele costuri: închirierea spațiului și anexa*

care va cuprinde cheltuieli pentru plata utilităților (energie termică, energie electrică, apă, canalizare, salubritate, gaze naturale). Cu privire la detaliile necesare întocmirii propunerii financiare de către ofertanții interesați să participe la procedură, autoritatea contractantă menționează următoarele: spațiul va deservi un număr de 6 de angajați în mod permanent și în perioadele stabilite conform legislației specifice atât națională cât și europeană, acesta va deservi și fermierilor în mod ocazional (aproximativ 3500).

Pentru clarificarea diferitelor situații care pot interveni, autoritatea contractantă, poate solicita documente suplimentare ofertanților.

Verificarea se va finaliza cu un proces - verbal de constatare, conform criteriilor de ierarhizare a ofertelor stabilite de comisia de negociere.

Șef Serviciu Economic, Recuperare Debite și Resurse Umane
TINJALAU Adelina



Consilier juridic
ARDELEAN Dana



Întocmit,
Responsabil achiziții
KOZMA Reka



Nr. Pag: 8
Nr. Exemplare: 1