



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură
Centrul Județean MEHEDINȚI

Biroul Economic, Recupărare Debite și Resurse Umane

Str. Crișan nr. 87, Drobeta Turnu Severin, 220087, jud. MEHEDINȚI

tel. / fax 0252.330.237

apia.mehedinti@apia.org.ro



Drobeta Turnu Severin, data 05.09.2025

Nr. 7810

Aprobat,
Director executiv
Raducan Cosmin Adrian

Director executiv adjunct
Sisman Mircea Marian



Caietul de sarcini
specificatii tehnice pentru inchirierea unui spatiu
cu destinatia de sediu pentru Centrul Local Baia de Arama

Prezentul caiet de sarcini face parte integranta din documentatia de achizitie și constituie ansamblul cerintelor pe baza carora ofertantul elaboreaza propunerea tehnica și cea financiara, in vederea mutarii sediului centrului local Baia de Arama. Cerintele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii.

Specificatii minime tehnice si functionale obligatorii:

Obiectul contractului:

- spatiu pentru activitate de birouri si arhiva
- inchirierea, in localitatea Baia de Arama, a unui imobil - teren și constructie/ spatiu de birouri necesar pentru functionarea si desfasurarea activitatilor specifice, in suprafata utila cuprinsa intre 40 mp. - 100 mp, cu destinatia de sediu administrativ al APIA Centrul Judetean Mehedinți - Centrul Local Baia de Arama.

A. Specificatii generale obligatorii

1. Starea tehnica a imobilului sa fie buna, atat la interior cat și la exterior și sa nu prezinte degradari structurale, fara igrasie sau mucegai, sa fie finisat, sa aiba grupuri sanitare sa fie dotat cu centrala termica proprie, cablaj pentru telefonie si calculatoare sau posibilitatea de montare a acestora.

2. Imobilul trebuie sa permita instalarea in exterior și in interior a insemnelor APIA Centrul Judetean Mehedinți

3. Imobilul trebuie sa fie amplasat, preferabil, in zona centrala a orasului Baia de Arama, sau la o distanta rezonabila fata de zona centrala.

4. Constructia trebuie sa aiba incaperi amenajate, sau care pot fi amenajate la solicitarea autoritatii contractante pentru birouri, cu acordul proprietarului, pe cheltuiala proprietarului.

Caile de evacuare ale imobilului/saptiului trebuie sa respecte cerintele normativelor pentru prevenirea si stingerea incendiilor.

Imobilul trebuie sa fie dotat cu cabluri, prize si alte echipamente necesare retelei de calculatoare, sau sa existe posibilitatea montarii acestora.

5. Imobilul oferit spre inchiriere trebuie sa fie compact (dispus pe un singur nivel sau pe mai multe niveluri consecutive). Imobilul trebuie sa fie prevazut cu rampa de acces pentru persoanele cu dizabilitati.

6. Constructia trebuie sa aiba in dotare minim un grup sanitar, sa fie racordata la retelele de energie electrica, apa, canalizare și sa fie dotata cu sistem de incalzire propriu. Imobilul trebuie sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrica si rețeaua de apa, cu contorizare separata sau posibilitatea de realizare a acestora ulterior semnării contractului de inchiriere (se va prezenta o declaratie pe proprie raspundere) pe cheltuielile proprietarului.

7. Sa se asigure lumina naturala in toate incaperile cu destinatie de birouri – conditie de calificare sau de respingere ca oferta neconforma. Locurile de munca trebuie sa aiba iluminat natural suficient și de asemenea sa fie prevazut un iluminat artificial adecvat pentru sanatatea și securitatea utilizatorilor.
8. Sa se asigure ventilatie naturala in incaperile cu destinatie birouri, iar pentru spatiile unde nu exista ventilatie naturala se va asigura ventilatie mecanica cu o instalatie care sa corespunda (din punct de vedere functional și al capacitatii) asigurarii unei ventilari eficiente a spatiilor.
9. Imobilul trebuie sa permita asigurarea pazei obiectivului potrivit prevederilor legale.
10. Ofertantii participanti la procedura vor asigura pe perioada de evaluare a ofertelor, accesul comisiei de evaluare/reprezentantilor autoritatii contractante in spatiul propus spre inchiriere, in vederea verificarii cerintelor tehnice. Accesul se va efectua in prezenta unui reprezentant al ofertantului, urmare a stabilirii datelor de comun acord;
11. Sa acorde o perioada de gratie de o luna, dupa intrarea in vigoare a contractului de inchiriere si dupa incetarea contractului de inchiriere, cu titlu gratuit, astfel incat autoritatea contractanta sa reuseasca sa desfasoare toate operatiunile de mutare efective si de operationalizare a noului sediu, respectiv de eliberare a spatiului și mutarii .

B. Conditii specifice minime ale imobilului ce se dorește a fi achizitionat:

Nota: Neindeplinirea acestor conditii duce la respingerea ofertei ca neconforma.

1. Suprafata inchiriata: min. 40 mp. - max. 100 mp. ;
- 2.. Spatiul sa fie compartimentat, sau sa permita compartimentarea dupa necesitatea APIA Centrul Judetean Mehedinti. Imobilul / spatiul, proprietatea unei persoane fizice/sau juridice, trebuie detinut in mod legal.
3. Proprietarul va prezenta actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate sau actul juridic prin care se face dovada dreptului de folosinta al imobilului-construcie și teren din care sa rezulte și dreptul de subinchiriere al ofertantului ce are drept de subinchiriere pe o perioada cel putin egala cu perioada in care APIA Centrul Judetean Mehedinti intentioneaza sa inchirieze imobilul-construcie și teren, daca este cazul (in copie conforma cu originalul) pentru imobilul propus pentru inchiriere;
4. Spatiul supus inchirierii va fi prevazut cu drum acces la artera rutiera si statie de transport . Imobilul trebuie sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrica si rețeaua de apa, canalizare, cu contorizare separata, sau posibilitatea de realizare a acesteia, ulterior semnarii contractului de inchiriere, pe cheltuiala ofertantului;
5. Imobilul va fi cablat la rețelele de comunicatii de telefonie/internet (sau sa fie instalate pe cheltuiala proprietarului). Spatiul trebuie sa fie securizat cu inchidere mecanica/alte variante, usi dotate cu incuietori, ferestre etanse cu posibilitate de deschidere, instalatii sanitare, prize, intrerupatoare in foarte buna stare de functionare;
6. Ofertantul va prezenta Planul de evacuare - schita de interventie a spatiului;
7. Ofertantul va prezenta in original un extras de carte funciara;
8. Ofertantul va prezenta o declaratie prin care se angajeaza ca imobilul sa fie predat in stare perfecta de curatenie, cu toate utilitatile solicitate;
9. Spatiul sa fie disponibil spre inchiriere imediat, sau cel mai repede posibil;
10. Proprietarul spatiului sa își dea acordul in vederea realizarii/instalarii sistemelor de detectie și alarmare antiefracție, video și antiincendiu al APIA Centrul Judetean Mehedinti Centrul Local Baia de Arama
11. Proprietarul sa asigure inchirierea spatiului pentru minim 1an / maxim 2 ani, cu posibilitatea de prelungire a duratei contractului.

Factorii de evaluare insumeaza un procent de 100% ce reprezinta punctajul maxim de 100 de puncte care sunt repartizate astfel :

Propunerea financiara reprezinta 75% - punctaj maxim 75 puncte

Propunerea tehnica reprezinta 25% - punctaj maxim 25 puncte

Punctajul total obtinut se calculeaza pe baza urmatoarei formule : Punctaj total (oferta n) = punctaj financiar + punctaj tehnic

Factorii de evaluare propusi sunt :

Nr crt	Factori de evaluare	Punctaj maxim
1	propunere finaciara	75
2	propunere tehnica	25

Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mentina oferta : 30 zile de la termenul limita de depunere a ofertelor.

Se va lua in calcul pretul total negociat reconfirmat dupa sedinta de negociere pentru toate serviciile solicitate in caietul de sarcini.

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

C. Predarea in folosinta a spatiului inchiriat

Preluarea in folosinta a spatiului inchiriat se va face pe baza unui Proces verbal de predare-primire, ce va contine obligatoriu informatii privind dotarile și starea tehnica a imobilului. Predarea - preluarea spatiului inchiriat se face in maxim 5 de zile de la data semnarii contractului.

In functie de necesitate, APIA Centrul Judetean Mehedinti isi rezerva dreptul de a solicita modificari de compartimentari, costurile aferente acestora, intrand in sarcina proprietarului.

D. Durata inchirierii si Plata chiriei

Durata contractului de inchiriere : spatiul se inchiriaza prin incheierea unui contract de inchiriere pe o perioada de 12 luni, incepand cu data semnarii acestuia, cu posibilitatea de prelungire . Pe toata durata contractului, oferta financiara, pretul chiriei lunare este ferm, nu va putea fi majorat sau indexat, nu se modifica.

Plata chiriei se va face in lei, lunar, de catre locatar catre locator, numai de la momentul predarii in folosinta efectiva a spatiului (dupa expirarea perioadei de gratie).

Locatorul va emite factura de chirie in aplicatia electronica RO e-factura, pentru luna anterioara, in primele 5 zile lucratoare ale lunii urmatoare.

Factura emisa de locator va fi platita de locator, prin ordin de plata, in contul locatorului deschis la Trezorerie, conform legislatiei in vigoare, la data platii, respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data inregistrarii facturii electronice.

APIA Centrul Judetean Mehedinti, nu va plati chirie, in perioada de la data semnarii contractului de inchiriere, pana la data preluarii efectiv a spatiului, data consemnata in Procesul verbal de predare-primire si in perioadele de gratie prevazute la punctul 11 din prezentul Caietul de sarcini.

E. Conditii speciale

1. Ofertantul va prezenta, obligatoriu, la depunerea ofertei o declaratie personala, pe propria raspundere ca spatiul:

- nu este inchiriat, nu face, nu va face obiectul unei promisiuni de vanzare, de inchiriere, fara a limita enumerarea sau oricare alta forma de transmitere a drepturilor de dispozitie, de posesie si a dreptului de folosinta; - nu face obiectul vreunui dosar penal/civil/contencios administrativ/insolventa, faliment, urmariri silite, inclusiv partaj judiciar solicitat/fortat de separare patrimoniului sau oricare alta masura de instituire a unui sechestrul asigurator, care ar putea afecta procedura de atribuire a contractului de inchiriere, dar fara a limita enumerarea;

2. Ofertantul va mentiona/prezenta, obligatoriu, in declaratia personala, ca spatiul care face obiectul contractului de inchiriere, pe perioada inchirierii, nu va fi instrainat, grevat de sarcini, de catre ofertantul castigator, pe perioada derularii contractului de inchiriere, decat cu notificarea prealabila, intr-un termen de cel putin 6 luni de zile a Autoritatii contractante, locatiunea continuand pana la expirarea duratei, fiind opozabila si noului proprietar. Viitorul proprietar al imobilului instrainat are obligatia de a accepta și de a executa contractul de inchiriere valabil incheiat, in conditiile normelor procedurale interne pentru atribuirea contractului de inchiriere.

De asemenea, locatorul se angajeaza ca va notifica locatarul, cu cel putin 3 luni inainte de orice modificare ce ar putea perturba folosinta imobilului in conditii optime.

3. Locatorul permite instalarea tuturor echipamentelor necesare desfasurarii activitatii APIA Centrul Judetean Mehedinti – Centrul Local Baia de Arama .

Proprietarul cladirii trebuie sa permita instalarea in bune conditii a retelei de cabluri de comunicatii suplimentare, sa permita accesul in cladire a companiei/companiilor in vederea instalarii cablurilor necesare, trebuie sa fie de acord cu pastrarea cablurilor in cladire pe toata durata contractului de

inchiriere si, de asemenea, trebuie sa permita accesul in cladire pe toata durata contractului de inchiriere a echipelor ce asigura service-ul retelelor.

Perioada de inchiriere: este de minimum 1 an, de la data incheierii contractului.

Pe parcursul derularii contractului, APIA Centrul Judetean Mehedinti, va avea dreptul de a inceta contractul, cu o notificare transmisa locatorului, inainte cu 30 de zile, in cazul in care se va muta intr-un alt sediu in folosinta gratuita.

F. Altele

Autoritatea contractanta va vizita spatiile oferite spre inchiriere, de operatorii economici participanti la procedura de inchiriere, cu respectarea urmatoarelor pasi:

- anuntarea ofertantilor, declarati admisi la faza de evaluare, asupra zilei si orei in care se va efectua o vizionare a spatiilor de birouri;
- verificarea locatiei/locatiilor propusa/propuse spre inchiriere prin vizionarea la fata locului.

APIA Centrul Judetean Mehedinti in calitate de institutie publica nu va plati comision imobiliar unei eventuale agentii imobiliare, care se va prezenta cu oferta.

APIA Centrul Judetean Mehedinti va suporta plata lunara aferenta utilitatilor (energie electrica, apa, canal, colectare deseuri).

Pentru clarificarea diferitelor situatii care pot interveni, autoritatea contractanta poate solicita clarificari / documente suplimentare ofertantilor .

In situatia in care autoritatea contractanta are posibilitatea de a prelua in administrare un spatiu in localitatea Baia de Arama in folosinta gratuita si corespunzator din punct de vedere functional, aceasta isi rezerva dreptul de a denunta unilateral contractul de inchiriere cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz. De asemenea, cu acordul partilor, contractul de inchiriere poate fi prelungit prin act aditional .

Coordonator C.L. A.P.I.A. Baia de Arama
Cucu Constantin

