

CAIET DE SARCINI

Pentru atribuirea contractului cadru având ca obiect închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri, cu utilități și spații de parcare necesare pentru desfășurarea activității

MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII

I. Informații privind autoritatea contractantă:

Ministerul Sănătății

Sursa de finanțare: bugetul de stat.

II. Obiectul închirierii:

Pentru buna funcționare a activității este necesar asigurarea unui sediu corespunzător cu o **suprafață utilă** estimată de **5389 mp**, **suprafață comună** estimată de **1000 mp**, 50 locuri de parcare, acces cu minim 2 intrări, amplasare locație în București, pentru un număr de 400 de angajați (demnitari, șefi structuri, personal de execuție).

Prețul unitar pentru suprafața comună va fi 50 % din prețul oferit / mp util aferent suprafeței utile (suma tuturor suprafețelor birourilor, sălilor de videoconferințe, ședințe).

Prin prezenta procedură de închiriere spații de birouri, autoritatea contractantă are în vedere să nu asocieze acestui tip de achiziție, exceptată de la aplicarea Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, alte activități (servicii sau produse) care nu țin de funcționalitatea efectivă a imobilului și care potrivit dreptului comun cad în sarcina proprietarului (lifturi, instalații climatizare, apă, gaze, electricitate, curenți slabi care aparțin proprietarului și asupra cărora autoritatea contractantă nu are dreptul legal de a face cheltuieli de reparații/ mentenanță). În sarcina autorității contractante se vor reține așa numitele cheltuieli locative potrivit dreptului comun.

III. Caracteristici generale

Suprafața totală estimată este de 6389 mp, dispusă conform Anexa 1.

Spațiul va fi compact, în cazul în care este dispus pe mai multe nivele, acestea vor fi, în mod obligatoriu, consecutive, începând cu parterul. Nu se acceptă ofertele cu spațiul de închiriat dispus pe etaje care nu sunt consecutive. Nu se acceptă oferte cu un spațiu aflat în mai multe imobile.

Birourile demnitarilor și înalților funcționari publici (ministru, secretari de stat, subsecretari de stat, secretar general, secretari generali adjuncți) vor fi dotate cu rețea de telefonie fixă, internet, TV, aparate de aer condiționat sau instalație de climatizare și grup sanitar propriu. După semnarea contractului și până la darea în folosință, proprietarul clădirii trebuie să asigure accesul specialiștilor STS în vederea instalării unor linii de telefonie fixă specială, ce vor fi puse în funcțiune până la începerea acțiunii de relocare a personalului Ministerului Sănătății.

Birourile șefilor de structuri (directori generali, directori generali adjuncți, directori, directori adjuncți, șefi serviciu, șefi birou) vor fi dotate cu rețea de telefonie fixă, internet, tv, aparate de aer condiționat sau instalație de climatizare.

Birourile pentru personalul angajat vor fi dotate cu rețea de telefonie fixă, internet, aparate de aer condiționat sau instalație de climatizare.

Camera pentru servere va fi dotată cu panou electric separat, vor fi asigurate toate condițiile de alimentare continuă cu energie electrică, temperatură ambiantă (inclusiv redundanță), umiditate redusă și protecție la incendiu.

Ușa de intrare în sala echipamentelor trebuie să fie etanșă, anti foc, antifonată, cu transfer termic redus și prevăzută cu încuietoare securizată cu deschidere facilă din interior pentru a permite evacuarea în caz de incendiu.

Fiecare etaj al clădirii trebuie să aibă un rack dotat cu unul sau mai multe switch-uri care să deservească numărul de porturi de rețea aferente etajului.

Pentru acces/evacuare personal, este necesar minim 1 intrare principală și o ieșire secundară (de urgență)

Deplasarea persoanelor la diferite etaje se va asigura cu ajutorul a minim 2 ascensoare (6 persoane/ ascensor) și scări.

Clădirea va fi prevăzută cu căi de acces și toalete adaptate persoanelor cu dizabilități.

Parcarea autoturismelor din parcul auto al ministerului, pentru angajați și persoane din exterior va avea minim 50 de locuri.

Structura de rezistență a clădirii trebuie să fie de clasă "A" iar fațadele clădirii să nu fie deteriorate.

Finisajele interioare și exterioare vor fi verificate de către comisia de evaluare/ negociere.

Birourile/camerele, sălile de sedință, vor fi mochetate/parchetate, tâmplărie cu geam termopan

Părțile comune (culoare, scări) vor fi cu gresie/parchet, grupurile sanitare vor fi cu gresie și faianță sau cu finisaje superioare.

Clădirea va avea sistem propriu de prevenire a incendiilor (detectoare de fum cu alarme sonore, luminatoare cu leduri permanente pentru semnalizarea ieșirilor în cazul unor situații de urgență) gură de hidranți pe fiecare nivel cu furtune, stingătoare speciale pentru repere electrice (tip G2), toate acestea fiind capabile să permită stingerea parțială sau totală a incendiilor până la venirea grupurilor de pompieri.

Clădirea va avea sistem propriu de supraveghere și control (camere video) la intrările în incinta ministerului, în ascensor precum și în locurile de parcare.

Iluminatul intern va fi natural și artificial cu lămpi cu led-uri sau halogen.

Intrarea principală va permite amenajarea unui punct de control (recepție) conform procedurii/normelor unității de jandarmi care se ocupă cu asigurarea accesului persoanelor în condiții de siguranță.

Clădirea trebuie să aibă un spațiu exterior special amenajat, destinat fumatului (exclus pe domeniul public de acces pietonal sau auto), amplasat în spatele clădirii sau în curtea exterioară etc.

Spațiul necesar organizării de birouri pentru angajați, compartimentarea cu pereți în funcție de configurația de lucru necesară, conform H.G. 866/ 1996, deja compartimentat sau urmează a fi compartimentat în termen de 60 de zile de la semnarea contractului, pe cheltuiala locatorului pe baza unui plan avizat de locatar.

Proprietarul va permite recompartimentarea spațiului și reconfigurarea infrastructurii pentru desfășurarea optima a activităților stabilite ca fiind necesare de către viitorul chiriaș și apărute ulterior începerii contractului de închiriere.

Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate.

Condițiile pentru reparații interne (rețea electrică, rețea de apă, zidărie etc.), curățenie vor fi negociate la încheierea contractului de închiriere.

IV. Dotări tehnice și instalații

1. Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, instalații sanitare, încălzire, climatizare în stare de funcționare(la data semnării contractului)

2. Centrala telefonică trebuie să fie IP și trebuie să asigure interfațe pentru:

- 160 telefoane analogice (incluse și faxurile), restul cu telefoane IP
- 2 fluxuri digitale
- 40 de trunchiuri analogice
- 48 de telefoane digitale(se pot înlocui cu telefoane IP funcție de numărul de birouri cu director/ secretară)
- Locația trebuie să aibă o Data Room pentru Servere /Switch- uri cât și o rețea structurată cablată, telefonia poate fi VoIP (VOICE over IP).

Fiecare post de lucru individual (birou) trebuie să conțină minim o priză dublă de rețea (2 porturi ethernet), o priză electrică.

Sălile de ședințe/ conferințe vor fi dotate cu un minim de 5 prize schuko, prize internet și aparate de aer condiționat sau instalație de climatizare.

În ceea ce privește mentenanța rețelei de comunicații de voce-date, proprietarul clădirii trebuie să permită accesul în clădire pe toată durata contractului de închiriere a echipelor ce asigură acest serviciu pentru beneficiar.

3. Ofertantul va trebui să permită instalarea tuturor liniilor telefonice necesare la solicitarea Autorității contractante. Această cerință trebuie asumată de ofertant și îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului.

V. Darea în folosință a spațiului închiriat

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat (maxim 60 de zile de la semnarea contractului) să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor autorității contractante.

Spațiile vor fi date în funcțiune în maxim 60 de zile de la semnarea contractului, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de process verbal de predare-primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora.

Compartimentarea spațiului și darea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între autoritatea contractantă și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, în maxim 60 de zile de la semnarea contractului.

În acest sens, persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător va prezenta după comunicarea rezultatului achiziției viitorului chiriaș două variante de compartimentare a spațiului, întocmite de un arhitect cu drept de semnătură. De la data semnării contractului în maxim 60 de zile, ofertantul va asigura compartimentarea spațiului conform variantei agreeate cu chiriașul și va da în folosință imobilul.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de acord cu proprietarul, iar costurile aferente unor asemenea amenajări intră în sarcina proprietarului, fără costuri suplimentare.

VI. Prezentarea ofertei tehnice

Ofertantul va detalia în oferta tehnică modul în care imobilul corespunde cerințelor, ținând cont de următoarele aspecte:

- Descrierea generală a imobilului și a spațiului de închiriat;
- Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei-spațiul amenajat/neamenajat;
- Descrierea amenajărilor ce vor fi realizate până la data dării în folosință;
- Darea în folosință a spațiului închiriat se va face după un grafic de timp estimativ, condițiile și planul de compartimentare vor fi avizate de o persoană autorizată și prezentate până la momentul semnării contractului.

Se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților(energie electrică, apă, canalizare, încălzire, climatizare după caz), cu posibilitatea contorizării separate, precum și modul de calcul al contribuției autorității contractante la plata utilităților, conform cotei ce ii revine din suprafața totală a imobilului; Oferta tehnică va fi susținută cu fotografii ale imobilului de închiriat, din exterior și interior.

VII. Durata închirierii:

Spațiul se închiriază în baza unui contract cadru pe o perioadă de minim 120 de luni.

Pretul de inchiriere al imobilului va fi exprimat in EURO.

Plata chiriei se va face lunar în lei, la cursul de schimb din ziua facturării.

VIII. Criteriu de adjudecare a ofertei:

Cerință	Limite	Punctaj
Amplasament	Zona Modul de calcul al punctajului este: - pentru maxim 1 km pe cale rutieră față de Piața Universității se acordă 40 de puncte; - Pentru fiecare kilometru suplimentar, punctajul maxim se diminuează cu câte 10 puncte până la 0 puncte. Calcularea distanțelor se va face prin măsurare pe Google Maps.	0-40
Vechimea clădirii	0-20 de ani Modul de calcul al punctajului este: - pentru 0 ani vechime se acordă maxim 20 de puncte; - pentru fiecare an suplimentar, punctajul maxim se diminuează cu 1 punct, până la 0 puncte.	0-20
Parcare	Parcare amenajată cu o capacitate de minim 50 de locuri Pentru fiecare loc de parcare suplimentar celor 50 se va acorda un punctaj de 0,1 puncte până la maxim 10 de puncte.	0-10
Distanța față de stația de metrou	Stație de metrou la maxim 400 de metri (traseu pietonal) Modul de calcul al punctajului maxim de 30 de puncte în acest caz se face prin raportarea la 100 de metri (traseu pietonal) ca punctaj maxim față de accesul la metrou. Pentru fiecare 50 de metri suplimentari punctajul maxim se va diminua cu 5 puncte, până la 0 puncte.	0-30
	Total	0-100

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, criteriul de atribuire aplicat este oferta cea mai **avantajoasă din punct de vedere economic** (50% oferta financiară și 50 % oferta tehnică).
Algoritmi de calcul:

a) oferta financiară:

- pentru cel mai mic dintre prețurile ofertate se vor acorda 100 de puncte;

- pentru alt preț se acordă punctaj astfel: $P_{\text{financiar}} = (P_{\text{minim}} / P_{\text{ofertant}} \times 100)$;

b) Oferta tehnică

$P_{\text{tehnic}} = P_{\text{total factori de evaluare}}$;

$P_{\text{total}} = P_{\text{financiar}} + P_{\text{tehnic}}$.

În cazul în care procedura de selecție de oferte pentru închirierea unui spațiu pentru birouri nu se poate finaliza prin încheierea unui contract cadru, autoritatea contractantă are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi ale caietului de sarcini.

