

Aprobat,  
Administrator,  
Teia-Marina Ciulacu



## CAPITOLUL II

### CAIETUL DE SARCINI

#### **A. Date generale despre achizitor**

Denumire achizitor: Atelierul de Pânză

Cod fiscal: RO 28823953

Adresa: localitate București, str. Ispravnicului, nr. 33-35, sector 2.

Număr de telefon: 0729 040 079, e-mail: [achizitii@atelieruldepanza.ro](mailto:achizitii@atelieruldepanza.ro)

Adresă site: <http://www.atelieruldepanza.ro>

**B. Obiectul contractului:** închiriere imobil sau spații într-un imobil cu destinația birouri și producție necesar implementării Proiectului “Dezvoltare pentru economia circulară în Atelierul de Pânză”

**C. Durata contractului:** de la data semnării până la 31 iulie 2026

#### **D. Specificații minime tehnice și funcționale**

1. Caracteristici generale ale spațiului:

- suprafața totală utilă totală: 450 mp ± 50 mp;
- suprafața utilă pentru birouri: minim 80 mp;
- suprafața pentru birouri compartimentat în 3 – 4 săli sau cu posibilități de compartimentare;
- suprafața utilă pentru amenajare showroom: min. 40 mp;
- accesul separat la fiecare birou/ showroom, să se facă din hol;
- suprafața utilă pentru producție și depozitare: minim 300 mp;
- minim 2 grupuri sanitare, dintre care unul cu facilități pentru persoane cu dizabilități;
- spațiul să fie situat la parter, maxim etajul 1 al imobilului;

- clădirea trebuie să dispună de amenajări pentru accesul persoanelor cu dizabilități;
- dacă spațiul de afla la etaj, imobilul să dispună de ascensor;
- imobilul/ spațiul să fie autorizat ISU. Autorizația de securitate la incendiu să acopere atât spațiul de producție/ depozitare cât și spațiul pentru birouri;
- imobilul să fie amplasat în București, într-o locație ușor accesibilă, cu mijloace de transport în comun STB/ metrou;
- starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior cât și la exterior.

## 2. Imobilul trebuie să fie dotat cu următoarele utilități:

- sistem de încălzire propriu sau cu contract de furnizare energie termică de la un furnizor autorizat care să asigure temperaturi optime de funcționare;
- sistem de livrare a apei reci și calde;
- rețea alimentare energie electrică – curent trifazic;
- instalație electrică care să permită desfășurarea activității de producție;
- instalații pentru aer condiționat;
- sistem de iluminare funcțional;
- instalație sanitară pentru grupurile sanitare;
- rețea de canalizare;
- asigurarea iluminării naturale pentru fiecare spațiu cu destinația birou și spațiu de producție.

## 3. Spațiile oferite spre inchiriere trebuie să aibă următoarele finisaje realizate:

- pardoseli spații cu destinație birouri: parchet, dușumea sau mochetă;
- pardoseli grupuri sanitare – gresie;
- placașe ceramice în grupurile sanitare: gresii/ faianțe
- pardoseli spațiu de producție – șapă/ beton – să permită fixarea echipamentelor/ utilajelor de lucru.

## 4. Caracteristici tehnice specifice solicitate ca existente în imobil:

- existența racordării la internet;
- existența sau posibilitatea realizării rețelei voce-date;
- existența ori posibilitatea realizării sistemului de avertizare la incendiu;
- existența ori posibilitatea instalării unui sistem de supraveghere video.

5. Disponibilitatea ofertantului de a îndeplini cerințele tehnice specifice din caietul de sarcini, în cazul în care la momentul prezentării ofertei ele nu există, într-un termen maxim stabilit de comun acord cu achizitorul.

#### **E. Darea în folosință a spațiului închiriat**

Data dării în folosință imobilului/ spațiilor oferite spre chirie: 1 august 2023.

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în încinta imobilului, să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor prevăzute în caietul de sarcini

Spațiile vor fi date în folosință la data de 1 august 2023, cu toate dotările necesare utilizării, pe bază de proces verbal de predare – primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora.

#### **F. Clauze contractuale speciale**

a) termenul de închiriere a contractului față de data înștiințării rezultatului aplicării procedurii este de maxim 15 zile;

b) termenul minim de închiriere a imobilului/ spațiilor oferite spre închiriere: până la 31 iulie 2026, cu posibilitatea prelungirii acestuia cu acordul părților;

c) modalități de plată a chiriei – lunar prin virament bancar în contul pus la dispoziție de către ofertant;

d) 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.

e) Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție.

f) Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către ofertantul câștigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 90 de zile, a Atelierului de Pânză.

Viitorul proprietar al imobilului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat în condițiile normelor procedurale interne pentru atribuirea contractului de închiriere.

g) Nu sunt acceptate spre a fi ofertate imobile cu drept de ipotecă constituit în favoarea unui terț sau care sunt grevate de alte sarcini. Prin excepție, sunt acceptate spre a fi ofertate și imobile cu drept de ipotecă constituit în favoarea unui terț, cu condiția ca ofertantul să prezinte un angajament scris al terțului prin care acesta este de acord ca ofertantul să închirieze imobilul pentru cel puțin termenul prevăzut în documentația de

achiziție, iar în cazul valorificării dreptului de ipotecă și al transferului dreptului de proprietate asupra imobilului către terț, acesta preia toate drepturile și obligațiile ofertantului în ceea ce privește executarea contractului de închiriere.

h) Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, criteriul de atribuire aplicat este cel mai bun raport calitate- preț (oferta financiară cu o pondere de 50% și oferta tehnică cu o pondere de 50%),

i) Stabilirea ofertei câștigătoare se va realiza în baza unui algoritm de calcul:

1. Oferta financiară: 50%

- pentru cel mai mic dintre prețurile oferite se vor acorda 50 puncte;
- pentru alt preț se acorda punctaj astfel:  $P_{\text{financiar}} = (P_{\text{minim}} / P_{\text{ofertant}}) \times 50$  puncte

2. Oferta tehnică: 50%

S-a luat în calcul evaluarea a doi factori, cu o pondere de 25% în total ofertă tehnică fiecare:

Distanța față de mijloacele de transport în comun și

Nivelul de finisare, accesibilitate și confort în exploatare a imobilului/ spațiilor din imobil

#### Mod de lucru:

Pentru factorul *Distanța față de mijloacele de transport în comun:*

- pentru oferta cu cea mai mică distanță ofertată se acordă punctajul maxim alocat: 25 puncte;
- pentru alte distanțe oferite se calculează astfel:  
 $\text{Distanța minimă ofertă} / \text{Distanța ofertată} \times 25$  puncte

Pentru factorul *Nivelul de finisare, accesibilitate și confort în exploatare a imobilului/ spațiilor din imobil*

-în urma vizitei făcute la fiecare imobil/ spații imobil, fiecare membru al comisiei va acorda un punctaj pe o scară numerică de la 10 la 25, 10 reprezentând nivel scăzut, iar 25 nivel foarte bun.

Se va face media aritmetică a punctelor obținute de la membrii comisiei pentru fiecare imobil și rezultatele se vor ordona în sens descrescător.

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

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

unde: P = punctaj

Oferta câștigătoare va fi declarată oferta care a acumulat cel mai mare punctaj.

În cazul în care procedura de selecție de oferte pentru atribuirea contractului nu se poate finaliza prin încheierea unui contract, achizitorul are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi ale caietului de sarcini, cum ar fi: renunțarea la unele cerințe etc.

Ofertanții trebuie să pună la dispoziția achizitorului draftul contractului de închiriere în momentul depunerii ofertei.

Întocmit,  
Manager financiar,  
Ștefania Pisică 