



MINISTERUL INVESTIȚIILOR  
ȘI PROIECTELOR EUROPENE

---

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

**APROBAT,**  
Director executiv,  
**Adriana TOMA**

**DOCUMENTAȚIE PRIVIND PROCEDURA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE A UNUI SPAȚIU  
CU DESTINAȚIE DE SEDIU**

**„Închiriere imobil (cladire existenta si terenul aferent) necesar functionarii  
ORGANISMULUI INTERMEDIAR REGIONAL PENTRU PROGRAME EUROPENE CAPITAL  
UMAN – REGIUNEA VEST in perioada 2024- 2029”**



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

## 1. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

### 1.1 INFORMAȚII GENERALE

La depunerea ofertelor, ofertanții trebuie să respecte toate instrucțiunile, formularele, caietul de sarcini, clauzele contractuale și specificațiile conținute în această documentație pentru procedura de atribuire a contractului de închiriere a unui spațiu. Transmiterea unei oferte care nu conține toate informațiile și documentele cerute, până la termenul limită de depunere a ofertelor specificat, va putea duce la respingerea acesteia.

Formularele prevăzute în cadrul documentației de atribuire trebuie completate în mod corespunzător. Formularele, declarațiile și certificatele prevăzute trebuie semnate, în original, dacă nu se specifică altfel, de persoanele sau instituțiile autorizate.

#### 1.1.1 Informații privind Autoritatea contractantă:

<b>Denumire: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest</b>	
<b>REPREZENTANT LEGAL: Adriana TOMA - Director executiv</b>	
Adresă: Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Cladirea UBC 1, Et.7, Timisoara, Judetul Timis, Romania	
Persoană de contact: Mihai Vladu, e-mail: mihai.vladu@oirposdru-vest.ro	Telefon: (+40 256) 293 686 (+40 755) 110 777
E-mail: <a href="mailto:fsevest@oirposdru-vest.ro">fsevest@oirposdru-vest.ro</a> <a href="mailto:achizitii@oirposdru-vest.ro">achizitii@oirposdru-vest.ro</a>	
Adresă de internet: <a href="http://www.oirposdru-vest.ro">www.oirposdru-vest.ro</a>	

#### 1.1.2 Forma de achiziție aleasă

Achiziția se face prin aplicarea Procedurii operaționale privind atribuirea contractului de închiriere a unui spațiu necesar funcționării Organismului Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest.

Comisia de evaluare, desemnată de OIR PECU Regiunea Vest, va organiza și conduce procedura pentru atribuirea contractului de "Închiriere spațiu (clădire existentă și terenul aferent) necesar funcționării ORGANISMULUI INTERMEDIAR REGIONAL PENTRU PROGRAME EUROPENE CAPITAL UMAN – REGIUNEA VEST", aplicând criteriul „cel mai bun raport calitate/ preț”.



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

1.1.3 Calendarul procedurii pentru închirierea spațiului

ACTIUNI	TERMENE PREVIZIONATE	ORA <sup>1</sup>	LOCAȚIA
Lansarea procedurii (publicarea anunțului)	17.11.2023		<a href="http://www.oirposdru-vest.ro/">www.oirposdru-vest.ro/</a> Anunt Presa
Termen limită de solicitare a clarificărilor de la autoritatea contractantă	22.11.2023	12, <sup>00</sup>	OIR PECU Vest
Termen limită de transmitere a clarificărilor de către autoritatea contractantă	23.11.2023		OIR PECU Vest
Termen limită de depunere a ofertelor	04.12.2023	12, <sup>00</sup>	OIR PECU Vest
Data ședinței de deschidere a ofertelor	04.12.2023	13, <sup>00</sup>	OIR PECU Vest
Verificarea conformității între starea declarată (conform documentelor conținute în ofertă) și cea reală a spațiului prin vizionare la fața locului.	08.12.2023		Adresa spațiilor prezentate în oferte
Data finalizării evaluării ofertelor	12.12.2023		OIR PECU Vest
Informarea ofertanților cu privire la rezultatul procedurii de atribuire	12.12.2023		OIR PECU Vest
Depunere Contestatii	18.12.2023	12, <sup>00</sup>	OIR PECU Vest
Termen solutionare contestatii	27.12.2023	12, <sup>00</sup>	OIR PECU Vest
Semnarea contractului	03.01.2024		OIR PECU Vest

Solicitățile de clarificare se transmit înainte de data specificată în tabel: **22.11.2023 ora , 12,<sup>00</sup>** direct la registratura Autorității Contractante din Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis, România, sau pe e-mail la adresele: [fsevest@oirposdru-vest.ro](mailto:fsevest@oirposdru-vest.ro); [achizitii@oirposdru-vest.ro](mailto:achizitii@oirposdru-vest.ro)

Solicitățile de clarificări se vor înainta urmând modelul din formularul 11.

Termen limită de transmitere a clarificărilor de către autoritatea contractantă este **23.11.2023**.

Toate răspunsurile la clarificări vor fi publicate pe site-ul instituției: [www.oirposdru-vest.ro](http://www.oirposdru-vest.ro) și vor fi transmise și către solicitant/i.

Se interzice oricărui ofertant să stabilească întâlniri individuale cu autoritatea contractantă în scopul de a obține avantaje în legătură cu acest contract pe perioada procedurii de atribuire.



# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

Orice ofertă primită după data și ora limită de depunere a ofertelor sau la altă adresă decât cea stabilită în Anunțul pentru închiriere și în prezenta documentație va fi respinsă și returnată nedeschisă, conform Procedurii operaționale privind atribuirea contractului de închiriere a unui spațiu necesar funcționării Organismului Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest.

## 1.1.4 Valoarea estimată a contractului

Valoarea estimată a contractului: **12.147.720,48 Lei fără TVA.**

## 1.1.5. Durata contractului

Durata contractului: din data de **01.01.2024** până la data de **31.12.2029**,

## 1.1.6 Sursa de finanțare a proiectului

Se specifică sursele de finanțare ale contractului ce urmează a fi atribuit		Proiect/program finanțat din fonduri comunitare	
FSE+	25%	DA <input checked="" type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>
Bugetul de Stat	75%		

## 1.1.7 Locul de procurare a documentației

Documentația privind procedura de atribuire a contractului de închiriere a unui spațiu este disponibilă la adresa de internet: [www.oirposdru-vest.ro](http://www.oirposdru-vest.ro), rubrica „Noutăți și anunțuri” sau la sediul instituției din Piața Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis.

## 1.2. OBIECTUL CONTRACTULUI

### 1.2.1. DESCRIERE

a) Denumire contract: Contract închiriere spațiu (clădire existentă și terenul aferent)
b) Obiectul contractului și locația: închirierea unui spațiu în cadrul unui imobil/unor imobile necesar funcționării și stabilirii sediu pentru OIR PECU Regiunea Vest în Municipiul Timisoara, jud. Timis
c) Procedura se finalizează prin: Contract de închiriere spațiu
d) Durata contractului de închiriere: din data de 01.01.2024 până la data de 31.12.2029,
e) Ofertele alternative sunt acceptate NU <input checked="" type="checkbox"/>



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

### 1.3. CERINȚE MINIME DE CALIFICARE ȘI DOCUMENTE SOLICITATE

#### 1.3.1. REGULI GENERALE.

Procedura de atribuire a contractului de închiriere a unui spațiu, descrisă în prezenta documentație este elaborată în conformitate cu PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind atribuirea contractului de închiriere a unui spațiu necesar funcționării Organismului Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest care stabilește cadrul organizatoric și metodologia de organizare și desfășurare a procedurii pentru închiriere, pe baza **criteriului cel mai bun raport calitate/preț** și a sistemului concurențial.

Orice persoană fizică sau juridică care deține/are în folosință un spațiu/spații, care îndeplinește/îndeplinesc cerințele enunțate în caietul de sarcini, are dreptul să depună oferta de închiriere în condițiile prezentei documentații.

#### 1.3.2. CERINȚELE DE CALIFICARE

	Cerințe de calificare	Documente care să susțină cerința :
	<p><b>Atenție:</b> În cazul persoanelor juridice, fiecare document va fi semnat de reprezentantul legal al firmei, iar în cazul în care acestea sunt semnate de o altă persoană, aceasta va prezenta o împuternicire (<b>Formularul 2</b>). În cazul persoanelor fizice fiecare document va fi semnat în nume propriu, iar în cazul în care acestea sunt semnate de o altă persoană, aceasta va prezenta o procură notarială autentică/copie legalizată valabilă. Documentele emise în altă limbă decât româna trebuie să fie însoțite de traducerea autorizată în limba română.</p> <p><b>Atenție, nu se folosesc prescurtări.</b></p> <p>Lipsa oricărui document privind eligibilitatea, de integritate și de calificare conduce la declararea ca inacceptabilă a ofertei. Nu se admit completări de documente constatate lipsă după deschiderea ofertelor.</p> <p>În cazul în care documentele depuse și prezentate deja prin oferta de către ofertanți sunt incomplete, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților clarificări, conform Procedurii operaționale privind atribuirea contractului de închiriere a unui spațiu, completări ale documentelor depuse și prezentate deja de către aceștia în cadrul ofertelor, cu respectarea principiilor tratamentului egal și transparenței. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin completările solicitate, să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant/candidat.</p> <p>Documentele trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertelor, sub sancțiunea declarării ca inacceptabilă a ofertei. Oferta este considerată inacceptabilă, dacă nu îndeplinește condițiile de formă aferente elaborării și prezentării acesteia, precum și cerințele de calificare și selecție prevăzute în documentele achiziției.</p>	
<b>1.3.2.1. Declarații privind eligibilitatea și de integritate</b>	<b>Cerința: Eligibilitate solicitant</b> Poate fi exclus de la prezenta procedură pentru atribuirea contractului de închiriere spațiu, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații: a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau	Ofertantul trebuie să prezinte următoarele documente: <b>A PENTRU PERSOANE FIZICE</b> 1)Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 60 din Legea 98/2016, cu modificările și completările ulterioare ( <b>Formularul 6</b> ) 2) Declarația privind eligibilitatea ( <b>Formularul 4</b> ); 3) Cazier fiscal 4) Cazier judiciar 5) Certificat fiscal, emis de Primăria de care aparține spațiul din punct de vedere administrativ privind plata



# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

	<b>Cerințe de calificare</b>	<b>Documente care să susțină cerința :</b>
	<p>activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele menționate anterior, reglementată prin lege;</p> <p>b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);</p> <p>c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;</p> <p>d) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în legătură cu situația proprie aferentă cazurilor prevăzute la lit. a) - c).</p>	<p>impozitelor locale la termen pentru spațiul oferat, în original</p> <p>6) Declarația privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea nr.98/2016 privind atribuirea contractelor de achiziție publică <b>(Formularul 5)</b>;</p> <p>7) Declarația proprietarului că eventualele modificări sau adaptări ale spațiului la necesitățile chiriașului acolo unde este cazul și agreeate de comun acord la data semnării contractului se vor realiza pe cheltuiala proprietarului într-un termen bine stabilit de la data semnării acestuia – <b>(Formularul 14)</b></p> <p><b>NOTA: Documentele trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertelor.</b></p> <p><b>B) PENTRU PERSOANE JURIDICE</b></p> <p>1)Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 60 din Legea 98/2016, cu modificările și completările ulterioare <b>(Formularul 6)</b></p> <p>2)Declarația privind eligibilitatea <b>(Formularul 4)</b>;</p> <p>3) Cazier fiscal</p> <p>4) Cazierul judiciar</p> <p>5) Certificat fiscal, emis de Primăria de care aparține spațiul din punct de vedere administrativ privind plata impozitelor locale pentru spațiul oferat, în original;</p> <p>6) Declarația privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea nr.98/2016 privind atribuirea contractelor de achiziție publică <b>(Formularul 5)</b>;</p> <p>7) Declarația proprietarului că eventualele modificări sau adaptări ale spațiului la necesitățile chiriașului acolo unde este cazul și agreeate de comun acord la data semnării contractului se vor realiza pe cheltuiala proprietarului într-un termen bine stabilit de la data semnării acestuia – <b>(Formularul 14)</b></p> <p><b>NOTA: Documentele trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertelor.</b></p>
<b>1.3.2.2. Documente de calificare</b>	Dreptul de deținere legală a spațiului	<p>Ofertantul trebuie să prezinte obligatoriu următoarele documente:</p> <p><b>A. PENTRU PERSOANE FIZICE:</b></p> <p>1) actul juridic prin care se face dovada dreptului de proprietate/folosință, însoțit de dosarul cadastral și planurile spațiilor respective, în copie conformă cu originalul.</p> <p>2) extras de carte funciară de informare (nu mai vechi de 10 zile) din care să reiasă că spațiul oferit spre</p>





# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

	Cerințe de calificare	Documente care să susțină cerința :
		<p>închiriere este întabulat în favoarea proprietarului ofertant și prin care se face dovada că nu există sau există o sarcină înscrisă asupra spațiului, valabilă la data deschiderii ofertelor, în original, sau declarație pe propria răspundere că spațiul va fi întabulat până la darea în folosință a spațiilor, autentificată de un notar public, în original;</p> <p>În situația în care asupra spațiului ofertat este întabulat un drept de ipotecă către o instituție financiar-bancară sau către orice altă persoană fizică sau juridică, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale :</p> <p><b>o declarație notarială</b> din partea creditorului ipotecar - persoane fizice, <b>o declarație</b> emisă, conform actelor statutare din partea creditorului ipotecar-persoane juridice, cu privire la <b>acceptul expres pentru închirierea spațiului și înscrierea în cartea funciară a notării privind închirierea asupra spațiului</b>, pentru perioada de închiriere (minimă sau maximă) ofertată, în favoarea Autorității contractante, în condițiile contractuale, propuse prin prezentul caiet de sarcini. Nu se admit propuneri privind acceptul creditorului ipotecar în schimbul introducerii unor clauze obligatorii care condiționează obținerea unor acceptări ulterioare din partea creditorului ipotecar, sub sancțiunea respingerii ofertei ca neconforme a ofertei.</p> <p>3) declarația personală în original a proprietarului, în formă autentică, menționată la capitolul <b>CLAUZE CONTRACTUALE SPECIALE din caietul de Sarcini.</b></p> <p>4) contractele (dacă este cazul, inclusiv anexe) încheiate de ofertant, cu furnizorii de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze, termoficare, telefonie, internet) și dovada plății la zi a utilităților, în copie;</p> <p>5) extras din documentația tehnică a construcției, anexă la autorizația de construire, vizată spre neschimbare, din care să rezulte suprafața inchiriabilă a spațiului/clădirii și a terenului aferent (inclusiv a parcării aferente spațiului/clădirii ofertate-minim 2 locuri) sau extras din documentația tehnică de cadastru întocmită de persoană autorizată conform legii, în copie;</p> <p>6) declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului că spațiul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, cu toate cerințele de la capitolul <b>CLAUZE CONTRACTUALE SPECIALE din Caietul de Sarcini.</b></p> <p>7) propunere financiară (<b>Formularul 3</b>);</p> <p>8) dovada că spațiul respectă legislația în vigoare</p>



# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

	Cerințe de calificare	Documente care să susțină cerința :
		<p>privind prevenirea și stingerea incendiilor pentru destinația spațiilor de birouri sau declarație pe propria răspundere ca va obține în termen de 3 luni de la data semnării contractului autorizarea de la ISU – de funcționare ca spații de birouri.</p> <p>9) aviz de funcționare sau declarație de obținere a avizului de funcționare pentru centrala termică în termen de 6 luni de la data semnării contractului de închiriere</p> <p>10) propunere tehnică (<b>Formularul 7</b>).</p> <p>11) actul de identitate cu mențiunea „conform cu originalul”</p> <p><b>B. PENTRU PERSOANE JURIDICE:</b></p> <p>1) actul juridic prin care se face dovada dreptului de proprietate/folosință, însoțit de dosarul cadastral și planurile spațiilor respective, în copie conformă cu originalul.</p> <p>2) extras de carte funciară de informare (nu mai vechi de 10 zile) din care să reiasă că spațiul oferit spre închiriere este întabulat în favoarea proprietarului ofertant și prin care se face dovada că nu există sau există o sarcină înscrisă asupra spațiului, valabilă la data deschiderii ofertelor, în original, sau declarație pe propria răspundere că spațiul va fi întabulat până la darea în folosință a spațiilor, în original;</p> <p>În situația în care asupra spațiului oferit este întabulat un drept de ipotecă către o instituție financiar-bancară sau către orice altă persoană fizică sau juridică, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale : <b>o declarație notarială</b> din partea creditorului ipotecar - persoană fizică, sau <b>o declarație</b> emisă, conform actelor statutare, din partea creditorului ipotecar - persoană juridică, cu privire la <b>acceptul expres pentru închirierea spațiului și înscrierea în cartea funciară a notării privind închirierea asupra spațiului</b>, pentru perioada de închiriere (minimă sau maximă) ofertată, în favoarea Autorității contractante, în condițiile contractuale, propuse prin prezentul caiet de sarcini. Nu se admit propuneri privind acceptul creditorului ipotecar în schimbul introducerii unor clauze obligatorii care condiționează obținerea unor acceptări ulterioare din partea creditorului ipotecar, sub sancțiunea respingerii ofertei ca neconforme a ofertei.</p> <p>3) declarația personală în original a proprietarului, menționată la capitolul <b>CLAUZE CONTRACTUALE SPECIALE</b>.</p> <p>4) contractele (daca este cazul, inclusiv anexe)</p>





# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

	Cerințe de calificare	Documente care să susțină cerința :
		<p>încheiate de ofertant, cu furnizorii de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze, termoficare, telefonie, internet) și dovada plății la zi a utilităților, în copie;</p> <p>5) extras din documentația tehnică a construcției anexă la autorizația de construire, vizată spre neschimbare, din care să rezulte suprafața inchiriabilă a spațiului/clădirii și a terenului aferent (inclusiv a parcerii aferente spațiului/clădirii oferite-minim 6 locuri) sau extras din documentația tehnică de cadastru întocmită de persoana autorizată conform legii, în copie;</p> <p>6) declarație pe propria răspundere a proprietarului că spațiul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, cu toate cerințele de la capitolul <b>CLAUZE CONTRACTUALE SPECIALE din Caietul de Sarcini.</b></p> <p>7) propunere financiară (<b>Formularul 3</b>);</p> <p>8) dovada precum ca spațiul respecta legislația în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor pentru destinația spațiilor de birouri sau declarație pe propria răspundere ca va obține în termen de o lună de la data semnării contractului autorizarea de la ISU – de funcționare ca spații de birouri.</p> <p>9) aviz de funcționare sau declarație de obținerea avizului de funcționare pentru centrala termică în termen de 6 luni de la data semnării contractului de închiriere</p> <p>10) propunere tehnică (<b>Formularul 7</b>).</p> <p>11) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, formă extinsă, în original, care să prezinte la zi starea persoanei juridice</p> <p>12) certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie lizibilă cu mențiunea „conform cu originalul”;</p>
<b>Toate documentele menționate mai sus trebuie să fie depuse valabile la data deschiderii ofertelor.</b>		

### 1.3.3. INFORMAȚII TEHNICE SOLICITATE

Ofertanții trebuie să prezinte, pe lângă documentele care susțin cerințele minime de calificare, următoarele:

- 1) adresa exactă a spațiului în care sunt oferite spre închiriere spațiile;
- 2) suprafața inchiriabilă defalcată pentru fiecare dintre spațiile compartimentate sau ce urmează a fi compartimentate (schita cu suprafețele în mp)
- 3) perioada de închiriere (minimă și maximă), exprimată în luni;
- 4) data aproximativă la care poate fi pus la dispoziție spațiul;
- 5) suprafața inchiriabilă oferită va fi de 1.500 mp (minimum 1000 mp – maximum 1.500 mp).



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

- 6) amplasarea locurilor de parcare, specificându-se numărul locurilor de parcare ce poate fi pus în exclusivitate la dispoziția OIR PECU VEST.
- 7) asigurarea utilităților (apă, încălzire, gaze naturale, cablaje telefonie fixă, internet etc.);
- 8) existența/inexistența altor chiriași, sedii sociale/profesionale/domiciliu/resedinta/locuinta de serviciu în incinta spațiului și/sau perimetrului respectiv;
- 9) fotografiile exterior și interior a spațiilor propuse spre închiriere, inclusiv a locurilor de parcare și a spațiului destinat pentru servere și/ sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă;
- 10) locația sa asigure sau, în cazul în care nu există acces special amenajat pentru persoanele cu dizabilitati, se va da o declaratie ca în termen de maxim 1 lună de la semnarea contractului va realiza acest acces.
- 11) planul de compartimentare pentru spațiile propuse spre închiriere specificându-se suprafața pentru fiecare spatiu în parte.
- 12) în cazul clădirilor cu mai multe nivele (minim 1 etaj), este obligatorie existența lifturilor pentru persoanele cu nevoi speciale, în conformitate cu legislația națională și comunitară in vigoare.
- 13) pentru locația propusă spre închiriere va fi asigurată paza, fie prin montarea sistemelor audio-video, fie printr-o firma de pază autorizată.

#### 1.4 PREZENTAREA OFERTEI

<b>1.4.1 LIMBA DE REDACTARE OFERTEI</b>	<b>DE A</b>	Limba de redactare a ofertei este <b>limba română</b> . Documentele emise de instituții/organisme oficiale din țara în care ofertanții străini sunt rezidenți pot fi prezentate în limba originală, cu condiția ca acestea să fie însoțite de traducerea autorizată și legalizată în limba română.
<b>1.4.2 PERIOADA DE VALABILITATE OFERTEI</b>	<b>DE A</b>	Valabilitatea ofertei: <b>90 de zile</b> de la termenul limită de depunere a ofertelor. Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul să solicite ofertantului prelungirea valabilității ofertei. Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât aceasta va fi respinsă de comisia de evaluare, ca inacceptabilă.
<b>1.4.3 DOCUMENTE DE CALIFICARE</b>		Ofertantul va include în pachetul ofertei sale documentele, menționate la secțiunea 1.3.2. din prezenta documentație, lipsa oricărui document va conduce la respingerea ofertei ca inacceptabilă.
<b>1.4.4 CONȚINUTUL OFERTEI TEHNICE</b>		Oferta tehnică constă în: Descrierea detaliată a caracteristicilor generale și tehnice ale spațiului oferit spre închiriere în conformitate cu cerințele precizate în caietul de sarcini. Ofertantul va completa <b>Formularul 7</b> <b>Atentie:</b> Oferta care va propune și va bugeta o suprafața mai mare de 1.500 mp sau mai mică de 1000 mp va fi declarată neconformă.
<b>1.4.5 CONȚINUTUL OFERTEI FINANCIARE</b>		Oferta financiară se elaborează utilizând <b>Formularul 3</b> (Propunere financiară) și <b>Formularul 8</b> . Prețul ofertei va fi exprimat <b>în lei (fără TVA)</b> sub forma <b>chiriei pe metru patrat/valoare totală lunară</b> Propunerea financiară va presupune ofertarea unui preț maxim, sub forma chiriei, pe metru pătrat, fără TVA și valoarea totală lunară fără TVA.
<b>1.4.6 MONEDA ÎN CARE SE VA EXPRIMA PREȚUL OFERTEI</b>		Moneda în care se va prezenta oferta financiară pentru închirierea spațiului este lei/mp, fără TVA și total valoare lei/lună, fără TVA.



# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

<b>1.4.7 MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI</b>	
<b>1.4.7.1 Numărul de exemplare</b>	Ofertantul va prezenta documentele de calificare, oferta tehnică și financiară în două exemplare: 1 exemplar original și 1 exemplar copie .
<b>1.4.7.2 Adresa la care se depune oferta</b>	Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest Adresă: Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis, Romania - Registratură
<b>1.4.7.3. Data limită pentru depunerea ofertelor</b>	<b>04.12.2023, ora 12, <sup>00</sup></b> , ora României Oferta depusă după data și ora limită pentru depunerea ofertelor precizată mai sus va fi respinsă.
<b>1.4.7.4. Mod efectiv de prezentare a ofertei</b>	Toate paginile din ofertă trebuie să fie îndosariate și numerotate, iar pachetul trebuie să conțină un OPIS al documentelor, inclusiv cu numărul paginii de referință. Ofertele trebuie depuse până la data de <b>04.12.2023, ora 12, <sup>00</sup></b> , prin: -scrisoare recomandată cu confirmare de primire (serviciu poștal oficial) către Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest , Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis, Romania - Registratură; - livrate personal la aceeași adresă, însoțite de o Scrisoare de înaintare, completată conform <b>Formularul 1</b> , semnată și datată, către Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest , Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis, Romania - Registratură; Ofertele depuse prin alte mijloace decât cele menționate anterior nu vor fi luate în considerare. Ofertele trebuie să fie depuse folosind sistemul de plic dublu, adică un pachet sau un plic exterior sigilat și netransparent care să conțină 2 (două) plicuri interioare marcate din care "ORIGINAL" (1 exemplar), respectiv "COPIE" (1 exemplar), fiecare sigilat și netransparent. Copiile trebuie să aibă mențiunea "conform cu originalul", semnătura persoanei autorizate desemnate de catre ofertant. Plicul cu exemplarul marcat cu "ORIGINAL" va conține și împuternicirea în original pentru persoana autorizată să reprezinte ofertantul, dacă este cazul.
<b>1.4.7.5. Sigilarea și marcarea ofertei</b>	Pe plicul exterior se vor scrie următoarele informații: a) adresa unde trebuie depuse ofertele: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest, Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis, Romania – Registratură cu mențiunea " <b>pentru contract închiriere spațiu</b> "; b) Textul " <b>A nu se deschide înainte de 04.12.2023, ora 13, <sup>00</sup></b> "; c) datele de identificare ale ofertantului: denumirea, adresa completă, telefon fax si email.  Nu vor fi admise plicuri exterioare deteriorate sau desfăcute, la depunerea ofertelor. Nici un cost suportat de ofertant pentru pregătirea și depunerea ofertei nu va fi rambursat. Toate aceste costuri vor fi suportate de către ofertant.
<b>1.4.7.6 Modificarea și retragerea ofertei</b>	Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens. În cazul în care ofertantul dorește să opereze modificări în oferta deja depusă, acesta are obligația de a asigura primirea și înregistrarea modificărilor respective de către Autoritatea Contractantă până la data limită pentru depunerea ofertelor. Pentru a fi considerate parte a ofertei, modificările trebuie prezentate în conformitate cu



# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

## Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest

		prevederile de la 1.4.7.4 cu amendamentul că pe plicul exterior se va marca, în mod obligatoriu, și inscripția "MODIFICĂRI". Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere.
<b>1.4.7.7. Oferte întârziate</b>		Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresă a Autorității Contractante decât cea stabilită în anunțul de închiriere și prezenta documentație ori care este primită de către Autoritatea Contractantă după expirarea datei limită și orei limită pentru depunere va fi respinsă .
<b>1.4.7.8. Deschiderea ofertelor</b>		Locul deschiderii ofertelor: <b>Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest</b> , Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis. Deschiderea ofertelor se va face, de către comisia de evaluare, la data de <b>04.12.2023, ora 13,00</b> , la sediul Autoritatii contractante, Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Judetul Timis, Romania. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la deschidere.
<b>1.4.7.9. Costul asociat elaborării și prezentării ofertei</b>		Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și documentelor care o însoțesc, iar Autoritatea Contractantă nu va fi responsabilă sau răspunzătoare pentru costurile respective.

### 1.5.CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI este" cel mai bun raport calitate/ preț"

<b>1.5.1. EVALUAREA OFERTEI TEHNICE</b>	<p>Lipsa oricărui document privind eligibilitatea, de integritate și de calificare conduce la declararea ca inacceptabilă a ofertei și implicit respingerea acesteia, automat, fără a mai trece într-o altă faza de evaluare.</p> <p>Verificarea conformității administrative se va face ținându-se cont de cerințele prezentate în prezenta documentație privind procedura de evaluare a ofertelor pentru închirierea spațiului.</p> <p>În urma evaluării tehnice vor fi considerate admisibile numai acele oferte care îndeplinesc elementele obligatorii pentru spațiul oferit spre închiriere precizate în caietul de sarcini.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Factori de evaluare</th><th>Punctaj maxim</th></tr></thead><tbody><tr><td>A Elemente componente obligatorii pentru spațiul închiriat</td><td>DA/NU</td></tr><tr><td>B Cerințe minime spațiu de închiriat</td><td>DA/NU</td></tr><tr><td>C.Characteristici tehnice și funcționale specifice locației</td><td>DA/NU</td></tr></tbody></table> <p>Verificarea conformității între starea declarată (conform documentelor conținute în ofertă) și cea reală a spațiului se va face prin vizionare la fața locului.</p> <p>Pentru aplicarea algoritmului de evaluare tehnică a ofertei va fi folosită Grila de evaluare a ofertei tehnice conform <b>Formularului 9</b> - verificarea factorilor de evaluare <b>A</b>. Elemente componente obligatorii pentru spațiul închiriat, <b>B</b>. Cerințe minime spațiu de închiriat și <b>C</b>. Caracteristici tehnice și funcționale specifice locației utilizează un sistem dihotomic cu „Da” și „Nu”.</p> <p>Sunt incluse în evaluarea ofertei globale numai ofertele care primesc „Da” la toate rubricile aferente factorilor de evaluare <b>A., B. și C</b>. Ofertele care primesc „Nu” la oricare din rubricile aferente factorilor de evaluare <b>A., B. și C</b>. vor fi respinse.</p>	Factori de evaluare	Punctaj maxim	A Elemente componente obligatorii pentru spațiul închiriat	DA/NU	B Cerințe minime spațiu de închiriat	DA/NU	C.Characteristici tehnice și funcționale specifice locației	DA/NU
Factori de evaluare	Punctaj maxim								
A Elemente componente obligatorii pentru spațiul închiriat	DA/NU								
B Cerințe minime spațiu de închiriat	DA/NU								
C.Characteristici tehnice și funcționale specifice locației	DA/NU								



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

<b>1.5.2. EVALUAREA GLOBALE</b>	<b>OFERTEI</b>	Ofertele declarate admisibile din punct de vedere tehnic vor fi evaluate luându-se în considerare următorii factori de evaluare (conform caietului de sarcini):	
		Factori de evaluare	Punctaj maxim
		a) Prețul ofertei	30
		b) Structura spațiului (unul sau două corpuri)	20
		c) Cerințe specifice	50
		TOTAL	100
		<b>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</b> Va fi folosită Grila de evaluare a ofertei globale conform <b>Formularului 10:</b> <b>a) Prețul ofertei - 30 puncte</b> Criteriu: Valoarea ofertată lei/mp, fără TVA Oferta cu prețul cel mai mic primește punctajul maxim de 30 de puncte. Pentru celelalte oferte se aplică următorul algoritm de calcul: $\text{Punctajul ofertei} = 30 \times \frac{\text{preț}_{\text{minim}}}{\text{preț}_{\text{ofertat}}}$ în care: preț <sub>minim</sub> este prețul cel mai scăzut din ofertele considerate admisibile și conforme din punct de vedere tehnic; preț <sub>ofertat</sub> este prețul ofertei evaluate <b>b) Structura spațiului – 20 puncte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 0 puncte pentru un spațiu situat în 2 sau mai multe clădiri distincte</li><li>• Se acordă 10 puncte pentru un spațiu situat în aceeași clădire, împărțit pe 4 sau mai multe etaje/nivele</li><li>• Se acordă 20 puncte pentru un spațiu situat în aceeași clădire, pe 1, 2 sau 3 etaje/nivele.</li></ul> <b>c) Cerințe specifice – 50 puncte</b> <b>1. Localizare – 15 puncte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 0 puncte pentru un spațiu amplasat la o distanță pietonală de peste 2000 m față de „Piata Victoriei”, Timisoara, distanța pietonală măsurabilă pe platforme publice de hărți –inclusiv Google Maps</li><li>• Se acordă 10 puncte pentru un spațiu amplasat la o distanță pietonală cuprinsă între 1501-1999 m față de „Piata Victoriei”, Timisoara, distanța pietonală măsurabilă pe platforme publice de hărți –inclusiv Google Maps</li><li>• Se acordă 15 puncte pentru un spațiu amplasat la o distanță pietonală mai mică sau egală cu 1500 m față de „Piata Victoriei” Timisoara, distanța pietonală măsurabilă pe platforme publice de hărți –inclusiv Google Maps</li></ul> <b>2. Grupuri sanitare în perfectă stare de funcționare – 5 puncte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 0 puncte pentru 1 grup sanitar pentru întreg imobilul/spatiul închiriat.</li></ul>	





Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 2 puncte pentru 1 pana la 4 grupuri sanitare pentru fiecare etaj, dar fara grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati.</li><li>• Se acordă 5 puncte pentru minim 4 grupuri sanitare si 1 grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati pe etaj.</li></ul> <p><b>3. Compartimentarea spatiului.- 10 puncte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 0 puncte pentru un spatiu cu minim doua birouri individuale.</li><li>• Se acordă 5 puncte pentru un spatiu cu minim 6 birouri individuale.</li><li>• Se acorda 10 puncte pentru un spatiu cu minim 12 birouri individuale</li></ul> <p><b>4. Existenta lifturi- 5 puncte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 0 puncte pentru clădirile cu minim 2 etaje, care nu sunt prevăzute cu lifturi.</li><li>• Se acordă 2 puncte pentru clădirile cu minim 2 etaje, prevăzute cu 1 lift</li><li>• Se acordă 5 puncte pentru clădirile cu minim 2 etaje, prevăzute cu minim 2 lifturi.</li><li>• Se acorda 5 puncte pentru spatiile in cladiri fara etaj sau pentru spatiile aflate la parter sau etajul 1 in cladiri cu etaj, dar care au dotari necesare pentru accesul in incinta spatiului ofertat a persoanelor cu dizabilitati</li></ul> <p><b>5. Iluminarea spatiului ofertat – 10 puncte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acordă 0 puncte pentru un sistem de iluminat interior non-LED</li><li>• se acordă 5 puncte pentru un sistem de iluminat interior LED minim 50%</li><li>• Se acordă 10 puncte pentru un sistem de iluminat interior LED 100%.</li></ul> <p><b>6. Spatiul/imobilul ofertat detine Certificare cladire verde (BREEAM, LEED, HQE, DGNB, sau echivalente) – 5 puncte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se acorda 0 puncte pentru situatia in care nu exista nicio certificare</li><li>• Se acorda 5 puncte pentru situatia in care se prezinta minim o certificare</li></ul>
<b>1.5.3. DESEMNAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE</b>	După verificarea conformității între starea declarată (conform documentelor conținute în ofertă) și cea reală a spațiului, prin vizionarea tuturor spațiilor la fața locului, ofertantul cu cea mai avantajoasă ofertă, aplicându-se criteriul cel mai bun raport calitate pret, va fi desemnat câștigătorul procedurii.
<b>1.5.4. INFORMARE OFERTANȚI</b>	Autoritatea Contractantă va informa ofertanții, în scris, cu privire la rezultatul aplicării procedurii de atribuire a contractului de închiriere și prin publicare pe adresa de internet: <a href="http://www.oirposdru-vest.ro">www.oirposdru-vest.ro</a> .

**1.6. ATRIBUIREA ȘI SEMNAREA CONTRACTULUI**

<b>TRIBUIREA CONTRACTULUI</b>
Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a accepta sau respinge orice ofertă și/sau să anuleze întreaga procedură de atribuire. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a anula procedura de atribuire a contractului de achiziție





Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

publică/acordului cadru în următoarele cazuri:

- a) nici unul dintre ofertanți nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în caietul de sarcini;
- b) nu a fost depusă nicio ofertă sau au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv oferte inacceptabile care:
  - sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunțul de participare;
  - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din caietul de sarcini;
  - **conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt, în mod evident, dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;**
- c) factori obiectivi sau circumstanțe excepționale afectează procedura pentru atribuirea contractului și/sau este imposibilă încheierea contractului;
- d) încălcări ale Procedurii operaționale privind atribuirea contractului de închiriere spațiu, care afectează procedura sau dacă este imposibilă încheierea contractului;

**(2)** În sensul dispozițiilor alin.(1) lit. d), prin încălcări ale Procedurii operaționale privind atribuirea contractului de închiriere spațiu se înțelege situația în care, pe parcursul procedurii de atribuire, se constată erori sau omisiuni, iar autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective fără ca aceasta să conducă la încălcarea principiilor prevăzute la art. 2 alin. (2) din Legea nr.98/2016, cu modificările și competențele ulterioare.

**Oferta admisibilă** este oferta care nu este inacceptabilă sau neconformă.

**Oferta este considerată inacceptabilă** dacă nu îndeplinește condițiile de formă aferente elaborării și prezentării acesteia, precum și cerințele de eligibilitate, de integritate și de calificare prevăzute în documentele achiziției.

**Oferta este considerată neconformă** dacă este lipsită de relevanță față de obiectul contractului, neputând în mod evident să satisfacă, fără modificări substanțiale, necesitățile și cerințele autorității contractante indicate în documentele achiziției, inclusiv în situația în care oferta nu respectă specificațiile tehnice și/sau condițiile financiare.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a anula sau renunța la procedura de selecție în orice moment, până la data semnării de către aceasta a contractului.

În niciun caz Autoritatea Contractantă nu va fi responsabilă pentru daunele, indiferent de ce natură, legate de anularea procedurii, chiar dacă Autoritatea Contractantă a fost notificată în prealabil în acest sens. Publicarea unui anunț de închiriere nu constituie o obligație a Autorității Contractante de a încheia contractul.

În cazul în care procedura se anulează, ofertanții vor fi notificați de către Autoritatea Contractantă conform Procedurii operaționale privind atribuirea contractului de închiriere spațiu.

#### **SEMNAREA CONTRACTULUI**

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere spațiu sediu în perioada de valabilitate a ofertelor.

Toată corespondența legată de plăți, incluzând facturi, trebuie trimise Autorității Contractante în limba română.



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

## CAIET DE SARCINI

pentru

„închirierea unui spațiu în cadrul unui/unor imobil/imobile necesar funcționării și stabilirii sediu pentru  
OIR PECU Regiunea Vest din Timisoara”

*Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de achiziție și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și cea financiară. Acest caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.*

*Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii.*

### I. INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTA

Denumirea: OIR PECU Regiunea Vest  
Sediul: Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A, Timisoara, Timis  
Număr de telefon: +40 0256 293686

### II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului, care se va încheia între OIR PECU Regiunea Vest din Timisoara și ofertantul, desemnat câștigător, îl reprezintă închirierea unui spațiu de aproximativ 1.500 mp. (**minimum 1000 mp – maximum 1.500 mp**), din Timisoara, pentru stabilirea sediului necesar funcționării Autoritatii contractante. Spațiul necesar pentru stabilirea sediului necesar funcționării Autoritatii contractante, ce face obiectul închirierii, poate fi format dintr-un spațiu sau două spații alăturate, la o distanță de aproximativ 100 m sau a unor spații compacte, într-un imobil, cu destinația de birouri. Spațiul ce face obiectul închirierii trebuie să fie în stare foarte bună, cu instalații tehnice, utilități, minim 6 locuri de parcare, necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității OIR PECU Regiunea Vest. Ofertantul va asigura mentenanța spațiului pe care îl va propune spre închiriere, inclusiv asigurarea serviciilor de reparare și întreținere a clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor și instalațiilor din dotare, conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

### III. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului este din data de 01.01.2024 până în data de 31.12.2029,

### IV. VALOAREA ESTIMATĂ A CONTRACTULUI

Valoarea estimată a contractului: 12.147.720,48 Lei, fără TVA, pentru perioada de închiriere de la 01.01.2024 până în data de 31.12.2029.



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

**V. CONDIȚII MINIME OBLIGATORII**

1. Se solicită ca spațiul sau spațiile alăturate să fie amplasat/e în Timisoara, preferabil central.
2. Starea tehnică a spațiului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior.
3. Suprafața inchiriabila ofertată sa fie de aproximativ 1.500 mp (minim 1.000 mp – maxim 1.500 mp ). Suprafața ofertată pecuniar a holurilor, scarilor de acces, teraselor, balcoanelor, logiilor, toaletelor etc. nu va depăși 20% din suprafața ofertată, suprafețe ce vor fi calculate în baza schitelor anexate la oferta.
4. Suprafața inchiriabila, solicitată de autoritatea contractantă, prin prezentul caiet de sarcini, necesară desfășurării activității OIR PECU Regiunea Vest este de aproximativ 1.500 mp. (minimum 1000 mp – maximum 1,500 mp) - pretabilă organizării de birouri, cu spații de lucru pentru aproximativ 91 de persoane, săli de conferințe, birouri organe control. In acest sens, se vor prezenta documente suport în vederea îndeplinirii acestei cerințe, pentru fiecare etaj/ spațiu/spații în parte, așa cum rezultă din cadrul relevului emis, avizat de Oficiul de Cadastru (documentul va fi prezentat în cadrul ofertei).
5. Suprafața inchiriabila ofertată va fi de aproximativ 1.500 mp (minimum 1000 mp – maximum 1.500 mp ) din care:
  - spațiul pentru birouri (utilizat de 91 de angajati, la care se adauga auditori, experti cooptati, etc)
  - spațiu util chichinetă,
  - grupuri sanitare,
  - Spatiu severe minim 20 mp,
  - Sala de sedinte minim 100 mp,
6. Spațiul să permită, în limita spațiului disponibil, instalarea în exterior și în interior a însemnelor instituției sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției.
7. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact (dispus pe mai multe etaje) sau în cazul mai multor imobile acestea trebuie să fie alăturate la o distanță de aproximativ 100 m și să asigure accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. In cazul în care spatiul nu asigură accesul pentru persoanele cu dizabilități, locatorul va depune, în cadrul ofertei, o declarație pe proprie răspundere că va asigura accesul în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități în termen de maxim 1 luna de la semnarea contractului. Dacă spațiul de birouri/spațiul deservește și alte entități, obligativitatea asigurării unui spațiu cât mai compact cu usa de acces pentru personalul OIR PECU Regiunea Vest, care să permită asigurarea pazei obiectivului în condițiile Legii nr. 333/ 2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare.  
În cazul în care accesul în spațiile destinate Autoritatii contractante se face pe baza unui sistem de tip „cartelă magnetică”, locatorul va asigura gratuit cartelele magnetice pentru tot personalul Autoritatii contractante și un număr suplimentar de 10% de cartele.
8. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să dețină obligatoriu minimum 6 locuri de parcare.  
Anexate ofertei se vor prezenta fotografiile ale spațiului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/ sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.
9. Compartimentare spațiu:
  - Spațiul inchiriabil necesar de aprox. 1500 **mp**, pentru 91 persoane, pretabil organizării de birouri (6mp/pers conform H.G. nr. 866/26.09.1996 + spatiu pentru mobilierul aferent fiecărei persoane), spațiu util destinat organizarii de videoconferinta/conferinte/seminarii, spațiu util destinat pentru activități desfășurate de organele de control, spatiu util registratură, spațiu util magazie – mobilier și rechizite, spațiu util chichinetă, grupuri sanitare.
  - Spatii comune (holurilor, scarilor de acces, teraselor, balcoanelor, logiilor) – max. 300 **mp** ( max. 20% din suprafata totală ofertată)



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

10. Dotări tehnice și instalații

Spațiul/imobilul propus spre închiriere trebuie să dețină, în perfectă stare de funcționare, toate dotările tehnice menționate mai jos:

- Sistem propriu de încălzire/răcire care să asigure temperaturi optime de lucru, cu posibilitatea reglării temperaturii independent pentru fiecare birou/spatiu;
- Instalatie termica in imobil, cu radiatoare sau ventilo convectoare;
- Spațiul să fie racordat la rețea alimentare cu apă, cu contorizare;
- Spațiul să fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare;
- Spatiul/imobilul să aibă împământare calibrată și cu buletin de măsuratori PRAM
- Alimentare cu energie electrică și asigurarea unui număr suficient de prize pentru o buna functionarea a activității, inclusiv sistem dual de alimentare (sistem de back-up in cazul intreruperilor de energie electrica).
- Grupuri sanitare pe fiecare etaj, în perfectă stare de funcționare.
- Sistem de alarmă avizat pe clădire cu monitorizare la un dispecerat de paza conform Legii 333/2003. Sa fie asigurata paza imobilului/spatiului oferit spre inchiriere, in conformitate cu prevederile Legii 333/2003, privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Sistem de detectare și alarmare în cazul incendiilor pentru întregul imobil/spatiu propus spre închiriere, autorizare ISU, atat pentru intregul imobil cat și pentru spatiul oferat.
- Retea de hidranti la interior
- Camera de servere sa fie prevazuta cu instalatie de stingere incedii cu gaz inert.
- Imobilul sa permita, in limita spatiului disponibil, instalarea in exterior și interior a insemnelor institutiei, sau a altor elemente de publicitate care au legatura cu specificul și reprezentativitatea institutiei Autoritatii contractante.
- Spatiul/imobilul oferit spre inchiriere trebuie sa aibe asigurate minim doua cai de acces semnalizate corespunzator, precum și accesul pentru persoanele cu dizabilitati și lift daca cladirea are minim un etaj.
- Lift funcțional, acolo unde este cazul
- Scară de incendiu, acolo unde este cazul

**Finisaje / amenajări interioare**

La data transmiterii ofertei sau cel târziu, până la data predării în folosință, spațiul ce urmează a fi închiriat va fi completat / dotat cu următoarele:

- în spațiile cu destinație birouri - parchet, mochetă sau variante propuse de ofertant
- în spațiile de circulație - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie;
- uși dotate cu încuietori cu butuc cu minim 2 chei/usa;
- jaluzele sau echivalent – preferabil noi
- iluminat natural pentru fiecare birou;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, de preferat culoarea alb
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- lift funcțional, acolo unde este cazul
- scară de incendiu, acolo unde este cazul



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

- 2 căi de acces în clădire, semnalizate corespunzător
- Sistem acces securizat
- Clasa de încadrare de risc seismic - IV -

**Pentru demonstrarea condițiilor minime obligatorii, anexat ofertei se vor prezenta fotografiile ale spațiului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/ sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.**

#### **VI. CARACTERISTICI TEHNICE SPECIFICE**

În spațiu trebuie să fie asigurate:

Rețea voce-date proprie (prizele de date sunt de tip RJ45)

- racordare la internet; cablare structurată voce-date cu cablu UTP minim Cat. 5,
- casete cu minim o priză dublă pentru fiecare persoană,
- minim 2 prize duble în birourile destinate Directorilor
- minim 2 prize duble în biroul cu destinația secretariat
- minim 1 priză dublă/6 mp în sala de conferință dispuse proporțional pe suprafața

Toate prizele de date vor fi conectate structurat la rack-urile de concentrare ale cablurilor în condiții de siguranță.

#### **Spațiu tehnic dedicat pentru servere (camera serverelor):**

- Suprafața care să permită instalarea a 4 rack-uri, minim 8 servere fizice din care 2 servere de tip tower, minim 20 mp;
- Sistem de climatizare de minim 18000 BTU, distinct pentru spațiul server, specific centrelor de date (asigurarea permanentă (24ore/7zile) a unei temperaturi cuprinse între 16-20 grade Celsius);
- Cablarea structurată (date-voce minim cat.5) va permite conectarea calculatoarelor, imprimantelor și multifuncționalelor de rețea la server-ele din centrul de date, cu posibilități de extindere după nevoi.
- Cablarea structurată (date-voce) va permite conectarea calculatoarelor și telefoanelor pentru fiecare post de lucru – aprox. 100 posturi de lucru (2 legături/post), cu posibilități de extindere după nevoi.
- Posibilitatea adăugării de noi conexiuni externe de la terți furnizori.
- Posibilitatea de extindere a rețelei de cabluri de comunicații existente, în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă.
- Pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, proprietarul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/comaniilor în vederea instalării legăturilor necesare, trebuie să fie de acord cu păstrarea legăturilor în clădire pe toată durata contractului de închiriere și, de asemenea, trebuie să permită accesul în clădire pe toată durata contractului de închiriere a echipelor ce asigură service-ul rețelelor.
- Spațiu securizat cu închidere mecanică/variantă





Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

**VII. PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT**

Eventualele recompartimentari într-un spațiu deschis și bine definit, acolo unde este cazul și agreate de comun acord, în scris, la data semnării contractului, se vor realiza pe cheltuiala proprietarului până la data predării spațiului sau în termen de 1 luna de la data semnării acestuia.

**VIII. PLĂȚI**

Plata chiriei se va face lunar de către locatar numai de la momentul predării în folosința efectivă a spațiului. Locatorul va emite factura de chirie/ va solicita chiria, pentru luna în curs, în primele 15 zile lucrătoare ale lunii, iar plata se va face de către locatar, prin ordin de plată, în contul locatorului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare, în maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii/ solicitării de plată, cu excepția ultimei luni din contract, când factura/ chiria va fi plătită în ultima zi lucrătoare a lunii.

**IX. CLAUZE CONTRACTUALE SPECIALE**

Spațiul, proprietatea unei persoane fizice /sau juridice, 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/de dispoziție din care să rezulte și dreptul de subînchiriere.

Ofertantul va prezenta obligatoriu, la depunerea ofertei, o declarație personală în original a proprietarului, pe propria răspundere ca spațiul:

- nu face, nu va face, nu vor face parte dintr-un fond de comerț actual sau viitor sau masa fiduciară actuală sau viitoare;
- nu va fi adus ca aport în natură la constituirea unei persoane juridice sau la majorarea de capital social al unei persoane juridice;
- nu este închiriat, nu face, nu va face obiectul unei promisiuni de vânzare, de închiriere, fără a limita enumerarea sau oricare altă formă de transmitere a drepturilor de dispoziție, de posesie și a dreptului de folosință;
- nu are, nu va avea destinația de sediu social, domiciliu sau reședință vreunei persoane fizice sau juridice, indiferent de naționalitate;
- nu se află în litigiu, nu face, nu va face obiectul vreunei tranzacții sau înțelegeri scrise sau simulate, în procedura medierii sau arbitrale;
- nu face obiectul vreunui dosar penal/civil/contencios administrativ/insolventă, faliment, urmărire silite, inclusiv partaj judiciar solicitat/fortat de separare patrimonii sau oricare altă măsură de instituire a unui sechestrul asigurător, care ar putea afecta procedura de atribuire a contractului de închiriere, dar fără a limita enumerarea;
- declarația în formă autentică va cuprinde și reînnoirea locațiunii cu mostenitorii săi până la expirarea duratei de închiriere/pentru o perioadă cel puțin egală cu închirierea inițială, dar numai la solicitarea locatarului;

Ofertantul își dă acordul pentru instalarea tuturor echipamentelor necesare desfășurării activității autorității contractante.

Ofertantul va menționa/prezenta obligatoriu în declarația personală / în declarația personală a proprietarului de la care închiriază, dată pe propria răspundere, că nu este cercetat sau urmărit penal, că nu va renunța la dreptul de proprietate, înscris în cartea funciară, asupra spațiului identificat cu numărul cadastral și cartea funciară, iar spațiul, care face obiectul contractului de închiriere, pe perioada închirierii, nu va fi înstrăinat, grevat de sarcini, de către ofertantul câștigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 180 de zile a Autorității contractante, locațiunea continuând până la expirarea duratei, fiind opozabilă și noului proprietar.





## MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

---

### Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest

Viitorul proprietar al spațiului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat.

De asemenea, ofertantul se angajează ca va notifica autoritatea contractantă cu cel puțin 180 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința spațiului în condiții optime.

#### **X. ALTELE**

Autoritatea contractantă poate vizita spațiile oferite spre închiriere, de ofertanții participanți la procedura de închiriere, cu respectarea următorilor pași:

- anunțarea ofertanților, declarați admisi la faza de evaluare, asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor de birouri;
- verificarea locației/locațiilor propusă/propuse spre închiriere prin vizionarea la fața locului.

OIR PECU Regiunea Vest, în calitate de instituție publică, **nu va plăti comision imobiliar** unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.