



# MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

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, etaj 6, 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 1.300 mp. (minimum 1000 mp – maximum 1.300 mp), din Timisoara, pentru stabilirea sediului necesar funcționării Autorității contractante. Spațiul necesar pentru stabilirea sediului necesar funcționării Autorității contractante, ce face obiectul închirierii, va fi amplasat într-un singur imobil, distribuit pe unul sau mai multe etaje consecutive alocate exclusiv locatorului. 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 01.04.2024 până în data de 31.12.2029,



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

#### IV. VALOAREA ESTIMATĂ A CONTRACTULUI

Valoarea estimată a contractului: 10.045.148,00 Lei, fără TVA, pentru perioada de închiriere de la 01.04.2024 până în data de 31.12.2029.

#### V. CONDIȚII MINIME OBLIGATORII

##### Partea I: Caracteristici tehnice generale

##### 1. Amplasare

1.1. Spațiul oferit va fi amplasat într-un singur imobil, distribuit pe unul sau mai multe etaje consecutive și alocate exclusiv locatarului.

1.2. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în Timisoara, într-o locație ușor accesibilă cu mijloace de transport STPT (cel mult 10-15 min sau 800 m distanță de mers pe jos față de cele mai apropiate stații STPT).

1.3. Se solicită ca spațiul să fie amplasat în Timisoara, preferabil central (amplasat pe o rază de maxim 3000 m de mers pe jos față de sediul Primăriei Municipiului Timișoara, conform Google Maps).

##### 2. Accesibilitate

2.1. Clădirea va dispune la intrare de un spațiu de așteptare vizitatori.

2.2. Clădirea va permite accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

2.3. Clădirea va dispune de ascensoare pentru persoane, care deservește toate nivelurile, accesibile pentru utilizatorii cu mobilitate redusă și pentru persoanele cu dizabilități, cu o deschidere a ușilor de minim 90 cm și o capacitate minimă de 8 persoane (exceptând spațiile situate integral la parter).

2.4. Clădirea va avea un perimetru pentru parcare și acces auto cu sistem de control al accesului.

2.5. Imobilul 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.

##### 3. Compartimentare și finisaje

###### 3.1 Compartimentare

- Spațiul închiriat necesar de maxim 1300 mp, pentru 91 persoane, pretabil organizării de birouri (6mp/pers conform H.G. nr. 866/26.09.1996 + spațiu pentru mobilierul aferent fiecărei persoane), spațiu util destinat organizării de videoconferințe/conferințe/seminarii, spațiu util destinat pentru activități desfășurate de organele de control, spațiu util registratură, spațiu util magazie – mobilier și rechizite, spațiu util chichinetă, grupuri sanitare.

- Spații comune (holurilor, scările de acces, teraselor, balcoanelor, logiilor) – max. 20% din suprafața totală oferită



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

- Spațiul destinat birourilor va fi situat în același imobil și nu va fi situat la demisolul/subsolul clădirii.

3.1.1. Suprafața închirială oferită va fi de aproximativ 1.300 mp (minimum 1000 mp – maximum 1.300 mp) din care:

- minim 8 birouri individuale luminate natural, restul suprafeței destinată birourilor poate fi open space luminate natural;
- spațiu util chicanetă,
- grupuri sanitare (de preferat cu acces doar pentru angajații autorității) dotate cu dispensere hârtie și săpun.
- Spațiu sever minim 20 mp,
- Sala de ședințe minim 100 mp,
- 1 spațiu destinat magazie de minim 10 mp

3.1.2. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact și să asigure accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dacă spațiul de birouri/spațiul deservește și alte entități, obligativitatea asigurării unui spațiu cât mai compact cu ușă 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.

### 3.2 Finisaje/amenajări interioare

- 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;
- jaluzele sau echivalent – preferabil noi
- iluminat natural pentru fiecare spațiu cu destinație birou;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, de preferat culoarea alb
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

### 3.3. Locuri de parcare

- Locatarul va asigura locatarului un număr minim de 6 locuri de parcare aflate în incinta spațiului sau la maxim 100 m de spațiu
- Nu se accepta ca locurile de parcare oferite să fie pe domeniul public chiar dacă există contracte de închiriere/rezervare

**Nota: 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.**



## Partea a II-a: Caracteristici tehnice speciale

### 1. Securitate

- 1.1. Cladirea/spatiul va fi format dintr-un etaj singular sau mai multe etaje succesive, cu perimetru clar delimitat in care toate intrarile si iesirile sa poata fi supravegheate si sa nu permita accesul neautorizat, clandestin. De asemenea, acest perimetru sa nu permita tranzitul altor persoane din zonele adiacente.
- 1.2. Cladirea va avea cel putin doua intrari distincte (acces si evacuare)
- 1.3. Cladirea va detine un sistem electronic integrat de securitate cu:
  - Subsistem de securitate perimetrala (imprejuriri, detectie antiintruziune, iluminare, etc.)
  - Subsistem de supraveghere video (cai de acces, usi, parcuri, etc.)
  - Subsistem de securitate interioara (foc, incendiu, senzori detectie, etc.)
  - Daca va exista control acces pe baza de cartela magnetica in toate caile de acces spatiu inchiriabil, locatorul va pune la dispozitie in mod gratuit cartele de acces in functie de necesitatea locatarului.
- 1.4. Configurarea sistemului de control al accesului se va realiza de comun acord cu Locatarul (daca e cazul)
- 1.5. Locatarul va pune la dispozitie Locatarului un numar de minim 15 de carduri de acces de tip vizitator (daca e cazul)
- 1.6. Cladirea va fi prevazuta cu retea de hidranti la interior
- 1.7. Cladirea va dispune de scara de evacuare in caz de pericol

**Nota: Costul realizarii sistemului electronic de securitate va fi suportat de catre Locator, iar costurile privind intretinerea si mentenanta care nu vor fi suportate de locator vor fi detaliate in mod corespunzator in Oferta Financiara.**

**Toate lucrarile de intretinere si mentenanta vor fi realizate de Locator.**

### 2. Cablarea structura date-voce

- 2.1. Cablarea structurata date-voce va fi bazata pe cablu UTP CAT 5 si prize RJ45
- 2.2. Intreaga cablare va fi concentrata direct in rackuri de concentrare in centrul de date sau prin rackuri de distributie intermediare conectate cu un rack de concentrare in centrul de date.
- 2.3. In cazul cladirii/spatiului format din mai multe etaje succesive, acestea vor fi interconectate pentru comunicatia de voce/date, pentru distante mai mari de 80 m, prin fibra optica, in caz contrar cabluri minim UTP CAT 6)

Se vor asigura minim 2 prize pentru fiecare post de lucru plus prize suplimentare pentru fiecare spatiu cu destinatia birou individual si minim 6 prize la fiecare 10 mp distribuite uniform pe intreaga suprafata open space (se vor asigura prize pentru minim 100 posturi de lucru).

**Nota: Costul realizarii cablarii structurate atat in interiorul spatiului inchiriabil cat si pana la spatiu va fi suportat de catre Locator, iar costurile privind intretinerea si mentenanta care nu vor fi suportate de locator vor fi detaliate in mod corespunzator in Oferta Financiara.**

**Toate lucrarile de intretinere si mentenanta vor fi realizate de Locator.**



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

### 3. Alimentarea cu energie electrica/ Iluminare

- 3.1. Pentru spatiile de birouri se vor asigura minim 4 prize de 230 V cu impamantare pentru fiecare post de lucru si minim 4 prize de 230V cu impamantare la fiecare 10 mp, distribuite uniform pentru sala de sedinte.
- 3.2. Cladirea va detine sisteme inteligente pentru electricitate (cum ar fi: utilizarea unui sistem de iluminat inteligent bazat pe tehnologie LED sau echivalent; utilizare echipamente eficiente din perspectiva consumatorilor de energie- cum ar fi lifturile, componentele sistemelor de securitate, HVAC, etc)
- 3.3. Cladirea va fi prevazuta cu sistem de iluminare eficient energetic
- 3.4. Sistemul de iluminare va permite controlul iluminarii si intensitatii independent pentru fiecare birou/compartiment iar in compartimentele cu suprafata mai mare de 20 mp va permite controlul iluminarii pe zone
- 3.5. Cladirea trebuie sa fie prevazuta cu sistem de iluminare/ghidare in caz de urgenta.

**Nota: Costul realizarii sistemului de alimentare cu energie electrica va fi suportat de catre Locator. Locatorul va asigura functionarea corespunzatoare a instalatiilor de alimentare cu energie electrica prin revizii periodice si lucrari de mentenanta si depanare efectuate pe propria cheltuiala. Costurile privind intretinerea si mentenanta care nu vor fi suportate de locator vor fi detaliate in mod corespunzator in Oferta Financiara.**

### 4. Conditii ale centrului de date(camera server)

- 4.1. Accesul in centrul de date va fi asigurat cu usa de acces cu inchidere mecanizata cu cheie sau cartela de acces
- 4.2. Instalatia de climatizare va asigura, in mod obligatoriu, in permanenta o temperatura cuprinsa intre 16-20 grade Celsius.
- 4.3. Instalatiile de climatizare si iluminare a centrului de date vor fi asigurate inclusiv in cazul intreruperii cu energie electrica printr-o sursa alternativa de alimentare.
- 4.4. Centrul de date va fi dotat cu sistem de monitorizare a temperaturii si umiditatii.
- 4.5. Centrul de date va fi dotat cu sistem de detectie, avertizare si stingere a incendiilor cu gaz inert
- 4.6. Centrul de date trebuie sa permita instalarea a cel putin inca 2 rack-uri pe rackul de concentrare a cablarii structurate
- 4.7. Alimentarea cu energie electrica a centrului de date trebuie sa asigure cel putin 12 prize de 230 V cu impamantare de uz general, distribuite pe suprafata centrului de date uniform.

**Nota: Costul realizarii sistemului de detectie, avertizare si stingere a incendiilor cu gaz inert va fi suportat de catre Locator. Locatorul va asigura functionarea corespunzatoare a sistemului de detectie, avertizare si stingere a incendiilor cu gaz inert prin revizii periodice si lucrari de mentenanta si depanare efectuate pe propria cheltuiala. Costurile privind intretinerea si mentenanta care nu vor fi suportate de locator vor fi detaliate in mod corespunzator in Oferta Financiara**



Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman  
Regiunea Vest

## 5. Comunicatii

- 5.1. Cladirea va asigura existenta bransamentelor de telecomunicatii care sa asigure si sa permita conectarea obiectivului la infrastructura de comunicatii a STS si operatorilor privati
- 5.2. Proprietarul va asigura accesul la camera tehnica pentru furnizorii de servicii de telecomunicatii si va permite (daca va fi cazul) pe o pozitie dominanta a cladirii unor echipamente de comunicatii radio de tip releu/antena

## 6. Climatizare

- 6.1. Cladirea va fi prevazuta cu sistem inteligent integrat de incalzire-racire-ventilare(functii cum ar fi: ventilatie inovatoare cu control individual al spatiilor, aport de aer proaspat unde nu exista sistem de ventilatie naturala)
- 6.2. Sistemul va functiona atat mod racire cat si in mod incalzire, cu temperatura si intensitate reglabile pentru fiecare birou sau compartimentare.

**Nota: Costurile realizarii sistemului de climatizare vor fi suportate de Locator. Costurile privind intretinerea si mentenanta care nu vor fi suportate de locator vor fi detaliate in mod corespunzator in Oferta Financiara**

## VI. Costuri

Cheltuielile de climatizare, furnizarea energiei electrice, furnizarea apei reci si calde, canalizare, colectare a deseurilor menajere vor fi refacturate de locator proportional cu suprafata inchiriata mai putin cea a spatiilor de parcare. Refacturarea lunara a utilitatilor indicate anterior va fi insotita de un deviz/situatie de calcul/ index contor prin care se va justifica valoarea solicitata, impreuna cu o copie a facturilor de utilitati si a situatiei cu suprafata totala a imobilului. Exceptie situatia in care pentru aceste utilitati exista posibilitatea contractarii directe de catre Locatar.

Suprafata inchiriata nu va include suprafata locurilor de parcare, teraselor, balcoanelor, logiilor casa scarilor/lifturilor si alte spatii similare. Aceste spatii, in masura in care exista, vor fi puse la dispozitia locatarului in mod gratuit.

**Costul total va fi format din:**

- **Costul chiriei aferent suprafatei inchirate.**
- **Costurile privind intretinerea si mentenanta tuturor sistemelor si echipamentelor din dotarea spatiului, de ex.: instalatii de ventilatie, lifturi, instalatii/echipamente de apa si energie electrica, dispozitivelor de prevenire si stingere a incendiilor in spatiul inchiriat si in spatiile comune ale cladirii, etc...**
- **Orice alte taxe de management/servicii**

**Nota: Oferta financiara va cuprinde toate elementele de cost care conduc la costul total de inchiriere spatiu.**



## VII. PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

În termen de 5 zile lucratoare de la declararea castigatorului si in urma discutiilor purtate, Autoritatea contractanta va transmite ofertantului declarat castigator planul de compartimentare final aprobat.

Imposibilitatea ajungerii la un acord si/sau nerespectarea cerintelor, refuzul operatorului de a semna contractul sau alte cauze ce nu tin de Autoritate, acorda dreptul autoritatii contractante de a trece la urmatorul operator economic, clasat pe locul 2, sau de a anula procedura.

În termen de maxim 5 zile dupa finalizarea lucrarilor de compartimentare, ofertantul va preda spatiul spre folosinta Autoritatii Contractante pe baza de proces verbal de predare – primire in care se va mentiona spatiul cu dotarile sale, starea tehnica si gradul de uzura a acestora.

Predarea in folosinta a spatiului se realizeaza de comun acord intre reprezentantii Autoritatii Contractante si persoana imputernicita din partea Locatorului, cu respectarea termenelor mentionate anterior.

Contractul de inchiriere intra in vigoare la data semnarii de catre parti a procesului verbal de predare-primire/receptie. Locatorul va acorda un termen de gratie de 30 de zile de la data intocmirii procesului verbal de predare primire pentru plata chiriei in interiorul caruia locatorul va asigura derularea activitatilor de mutare si instalare in imobil. Plata chiriei (prima luna de chirie) se va realiza pentru perioada ce va incepe dupa expirarea perioadei de gratie de 30 de zile indicata anterior.

## 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 plata, 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. 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.