



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156
Telefon: (+40234)512.831
Fax: (+40234)570.469
Web : www.cncir.com.ro
Email : bacau@cncir.eu

Nr. înregistrare: *AP49 / 24.03.2025*

M. 6276 / 24.03.2025

Anrobat

CAIET DE SARCINI PENTRU

Închirierea unui spațiu necesar desfășurării activității personalului CNCIR S.A.

Sucursala Regională Moldova, Punct de lucru Bacău

COD CPV: 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile (Rev.2)

1. Introducere

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare operator economic propunerea tehnică.

Caietul de sarcini conține, în mod obligatoriu, specificații tehnice. Acestea definesc, după caz și fără a se limita la cele ce urmează, caracteristici referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranța în exploatare, dimensiuni, condițiile pentru certificarea conformității cu standarde relevante sau altele asemenea.

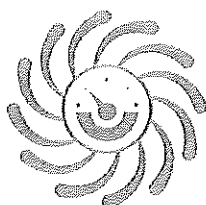
Pentru scopul prezentei secțiuni a Documentației de Atribuire, orice activitate descrisă într-un anumit capitol din Caietul de Sarcini și nespecificată explicit în alt capitol, trebuie interpretată ca fiind menționată în toate capitolele unde se consideră de către Operatorul economic că aceasta trebuia menționată pentru asigurarea îndeplinirii obiectului Contractului.

2. Informații despre Autoritatea contractantă

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor, Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A. - (CNCIR S.A.) cu sediul social în Strada Ocna Sibiului, Nr. 46-48, Sector 1, Cod 014011, București, Țara: România, Codul NUTS: RO321 - București, Adresa de e-mail: cncir@cncir.eu ; Nr. de telefon: 021/ 316 79 21; Fax: 021/ 411 98 70.

Având în vedere ca CNCIR S.A. prin Punct de lucru Bacău este o companie de interes strategic național al carei obiect principal de activitate presupune efectuarea de verificări tehnice în utilizare și verificări tehnice în vederea autorizării funcționării ca și activități de verificări tehnice în utilizare pentru investigații și examinări cu caracter tehnic, este imperios necesară încheierea unui contract de închiriere a unui spațiu adecvat pentru asigurarea funcționării în condiții corespunzătoare. Menționăm ca în

Sediul social: București, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA Nr. reg. com: J40/11976 /2010 Banca: BRD Sucursala Moșilor Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică	Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei CUI: 2 7 7 8 7 8 6 0 atribut fiscal RO Cont IBAN: RO868RDE426SV41791614260 Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740	X	Public
			Uz intern
			Confidențial



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156
Telefon: (+40234)512.831
Fax: (+40234)570.469
Web : www.cncir.com.ro
Email : bacau@cncir.eu

prezent exista in vigoare, un contract de executie lucrari de reabilitare si modernizare a cladirii punctului de lucru Bacau, cladire proprietate CNCIR SA. Durata contractului de executie mentionat este de 12 luni de la emiterea ordinului de incepere a lucrarilor.

3. Durata contractului

Raportat la durata contractului de executie, durata contractului de inchiriere va fi pe o perioada de 12 luni de la data semnarii contractului, cu posibilitatea prelungirii acestuia, printr-un act adițional.

4. Cerințe tehnice minime obligatorii:

- Imobilul să fie amplasat în municipiul Bacau,
- **Suprafața totală** a spațiului de închiriat: **minim 220 mp și maxim 250 mp.**
- **Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc (inclusiv seismic) și pericol public.** Ofertantul va depune documente cu privire la încadrarea/neîncadrarea imobilului în clasele de risc seismic emisa de Primăria Municipiului Bacau sau expertiza tehnica întocmita de un expert tehnic atestat pentru construcții, care sa certifice starea actuala a construcției, inclusiv a riscului seismic, în copie cu mențiune „conform cu originalul”. Ofertele care propun construcții care în urma expertizei tehnice au fost încadrate în clasele de risc seismic I și II sau clasa pericol public, vor fi declarate neconforme. Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.
- **Suprafața utilă** va fi compusă din spații pentru birouri , spatiu aferent activitatii de formare profesionala, minim 1 chicineta, maxim 4 grupuri sanitare separate pentru femei si barbati, spațiu pentru magazie , etc,
- **Compartimentarea imobilului :** spatiul sa fie/sa poata fi adecvat desfasurarii activitatii unui numar de aproximativ 20 angajati;
- **Dotări:** instalații sanitare, instalații electrice, apă, canalizare, gaz, instalatii de încălzire (tipul, puterea în kw), sistem de aer conditionat, retea de telefonie fixa, internet, în perfectă stare de funcționare,
- **Sistem de acces securizat, sistem supraveghere video permanent, sistem de detectare a efracției;**
- **Spațiul să fie cablat pentru rețea de calculatoare;**
- **Parcare proprie amenajată, minim 6 locuri,** situate în parcare clădirii,
- **Acces la mijloacele de transport în comun** pe o distanță maximă de 200 m
- **Spatiul să asigure un iluminat natural prin existența ferestrelor cu posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri, după caz;**
- **Salubritate si spațiu special amenajat pentru pubele/gunoi selectiv,**

5. Descrierea și Amenajarea imobilului/spațiilor.

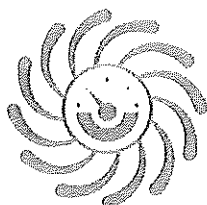
5.1 Descrierea imobilului.

- Construcția/imobilul trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea autorității contractante pentru birouri, pentru lucrul cu publicul, săli de curs, etc, cu acordul proprietarului pe cheltuială acestuia din urmă, după caz
- Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare a personalului și publicului în clădire.

Sediul social: Bucuresti, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA
Nr. reg. com: J40/11976 /2010
Banca: BRD Sucursala Moșilor
Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică

Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei
CUI: 2 7 7 8 7 8 6 0 atribut fiscal RO
Cont IBAN: RO86BRDE426SV41791614260
Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740

X	Public
	Uz intern
	Confidențial



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156
Telefon: (+40234)512.831
Fax: (+40234)570.469
Web : www.cncir.com.ro
Email : bacau@cncir.eu

- Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și cele ale normativelor/normelor antiseismice.
- Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, dovedită cu ocazia vizionării de către comisia de evaluare;
- Imobilul să nu prezinte risc seismic. Construcția să nu aibă o vechime mai mare de 15 ani de la ultima consolidare, respectiv de la data încheierii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.
- Spațiul va fi predat igienizat, cu toate utilitățile solicitate.

5.2 Amenajarea imobilului/spațiilor

- La data transmiterii ofertei sau cel târziu până la data dării în folosință, după caz la termenul convenit de comun acord pentru mutare – maxim , spațiul ce urmează a fi închiriat va fi dotat după cum urmează:
 1. Parchet /mochetă /gresie nouă și jaluzele noi sau în stare foarte bună.
 2. Corpuri de iluminat montate în toate spațiile.
 3. Dacă spațiul închiriat se află la un etaj mai mare de 2, asigurarea accesului la lifuri.

5.3 Compartimentarea spațiilor pe suprafață utilă:

- Spațiul pretabil organizării de birouri, sa fie deschis pentru birouri si compartimentat cu pereți pentru magazii , chiecineta ,etc.

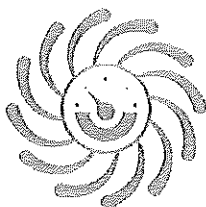
- rețeaua structurată trebuie să fie realizată cu minim 10 prize duble cu posibilitate de extindere (toate cablurile trebuie trase din camera tehnică);
- posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate cu acordul și în condițiile stabilite de viitorul chiriaș, pe cheltuiala acestuia.
- ofertantul va permite recompartimentarea spațiului și reconfigurarea infrastructurii pentru desfășurarea optimă a activităților stabilite ca fiind necesare de către autoritatea contractanta și apărute ulterior începerii contractului de închiriere;

Notă: Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus vor înainta un plan de compartimentare, până la momentul semnării contractului (care va fi anexa la contract). Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice de compartimentare și va fi anexă la contract.

5.4 Dotări tehnice și instalații

1. Sistem de climatizare în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii independentă (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului.
2. Un sistem de supraveghere video pentru spațiile de acces în clădire si spațiile comune.
3. Să dețină instalație anti-efracție și detectare-incendiu, rețea voce-date, ascensoare daca este cazul, sisteme de securitate, sisteme de monitorizare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului stabilita de comun acord.

Sediul social: București, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA Nr. reg. com: J40/11976 /2010 Banca: BRD Sucursala Moșilor Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică	Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei CUI: 2 7 7 8 7 8 6 0 atribut fiscal RO Cont IBAN: RO86BRDE426SV41791614260 Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740	X	Public
			Uz intern
			Confidențial



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156

Telefon: (+40234)512.831

Fax: (+40234)570.469

Web : www.cncir.com.ro

Email : bacau@cncir.eu

6. Darea în folosință a spațiului închiriat

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului stabilita de comun acord, să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

Ofertantul va trebui să permită instalarea tuturor liniilor telefonice necesare la solicitarea Autorității Contractante - această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, stabilită de comun acord.

Spațiile vor fi date în funcțiune la termenul convenit de comun acord pentru mutare, 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 uzură al acestora. Compartimentarea spațiului și darea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între CNCIR S.A. și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător, la termenul convenit de comun acord pentru mutare.

De la data semnării contractului în maxim 10 de zile, ofertantul va asigura compartimentarea spațiului conform variantei agreeate cu chiriașul și va da în folosință imobilul, dacă este cazul.

Imposibilitatea ajungerii la un acord cu privire la compartimentare acordă dreptul CNCIR S.A. de a invita la încheierea contractului, în funcție de clasamentul stabilit în raportul procedurii de selecție, pe rând operatorii economici stabiliți pe locurile imediat următoare.

Toate costurile aferente compartimentării spațiului vor fi suportate de proprietarul spațiului de închiriat.

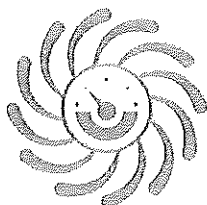
Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului să asigure minim 6 locuri de parcare, situate în parcare a clădirii locuri ce vor fi oferite autorității contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

7. Prezentarea ofertei

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

- Descriere generală a imobilului și a spațiului de închiriat;
- Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei;
- Descrierea amenajărilor ce vor fi realizate până la data dării în folosință dacă este cazul,
- Darea în folosință a spațiului închiriat, plan de compartimentare prezentat până la momentul semnării contractului după caz;
- Utilități – se va detalia modalitatea de asigurare a utilităților (gaz, energie electrică, apă, canalizare, încălzire, climatizare după caz), precum și modul de calcul al contribuției CNCIR S.A. la plata utilităților, conform cotei părți ce îi revine din suprafața totală a imobilului;
- Descrierea serviciilor de mentenanță (întreținere și funcționare a instalațiilor, echipamentelor solicitate prin prezentul caiet de sarcini), servicii care sunt incluse în prețul chiriei,
- Condiții de facturare și plată;
- Alte prevederi / facilități.

Sediul social: Bucuresti, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA Nr. reg. com: J40/11976 /2010 Banca: BRD Sucursala Moșilor Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică	Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei CUI: 27787860 atribut fiscal RO Cont IBAN: RO86BRDE426SV41791614260 Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740	X	Public
			Uz intern
			Confidențial



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156
Telefon: (+40234)512.831
Fax: (+40234)570.469
Web : www.cncir.com.ro
Email : bacau@cncir.eu

Anexat propunerii tehnice, se vor prezenta fotografii ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

Prețul ofertei va fi format din:

I. Costul lunar al chiriei /mp, fără TVA (include costul cu amenajarea și compartimentarea spațiului de birouri, serviciile de mentenanță a echipamentelor de încălzire, racire, sisteme de supraveghere, sistem detectie și alarmare incendiu, lifuri dacă este cazul, sistem antiefracție după caz, reparații necesare, etc)

Costurile privind reparațiile, respectiv reparațiile de echipamente ale clădirii cad în sarcina locatarului conform dispozițiilor Codului Civil.

Serviciile minime de mentenanță care vor fi asigurate de locatar:

Reparații aduse Clădirii

Repararea, decorarea curățarea și întreținerea:

- acoperișului și exteriorului Clădirii;
- lifurilor și întregii instalații mecanice sau electrice a liftului pentru Clădire dacă este cazul,
- instalațiilor, conductelor și echipamentelor clădirii,
- parcarii auto;
- reparațiile de accesorii și țevi,

Termenul maxim de remediere/reparație este de 3 zile lucratoare, termen care poate fi depus doar cu justificare aferentă.

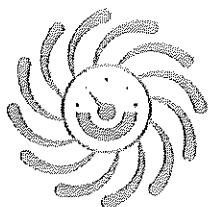
Tariful chiriei /mp reprezintă un preț maximal aplicabil pe toată durata de valabilitate a contractului.

CNCIR S.A. va suporta plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă, canal, încălzire, climatizare după caz servicii ridicare gunoi menajer), conform cotei părți ce îi revine, în baza consumurilor reale înregistrate.

Nota: În cazul în care spațiul nu dispune de contorizare separată pentru încălzire/racire și/sau apă menajeră, gaz după caz, decontarea cheltuielilor se va face raportat la suprafața închiriată și/sau numărul de persoane care utilizează spațiul, în funcție de tipul cheltuielilor.

CNCIR S.A. NU POATE PLATI COMISION unei agenții imobiliare. În concluzie, ofertanții nu trebuie să își cuprindă în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către agenția imobiliară.

Sediul social: București, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA Nr. reg. com: J40/11976 /2010 Banca: BRD Sucursala Moșilor Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică	Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei CUI: 27787860 atribut fiscal RO Cont IBAN: RO86BRDE426SV41791614260 Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740	X	Public
			Uz intern
			Confidențial



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156
Telefon: (+40234)512.831
Fax: (+40234)570.469
Web : www.cncir.com.ro
Email : bacau@cncir.eu

8. Plăți

De la semnarea contractului de către ultima parte și până la darea în folosință a spațiului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, dar nu mai târziu de 7 de zile de la data semnării contractului, **nu se va plăti chirie.**

De la momentul dării în folosință a spațiului, plata chiriei se va face lunar, în lei, la cursul de referință Euro - Lei al BNR valabil la data facturii, în baza facturii emise de locator.

Plata utilităților va face obiectul unei facturi separate, conform calculului consumurilor reale înregistrate, anexate la factură.

9. Condiții speciale

1. 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.

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

3. 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 a CNCIR S.A., într-un termen de cel puțin 180 de zile înainte. 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.

4. În situația în care asupra imobilului oferit este îngrădit un drept de ipotecă către o instituție financiar-bancară, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire la închirierea imobilului în favoarea CNCIR S.A. De asemenea, ofertantul se angajează că va notifica chiriașul cu cel puțin 90 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime.

10. Criterii de ierarhizare a ofertelor

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, criteriul de atribuire aplicat este oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere tehnico-economic (oferta financiară cu o pondere de 80% și oferta tehnică cu o pondere de 20%),

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

a) Oferta financiară = 80 puncte

- pentru cel mai mic dintre prețurile oferite se vor acorda 80 puncte;

- pentru alt preț se acorda punctaj astfel: $P_{\text{financiar}} = (P_{\text{minim}} / P_{\text{ofertant}} \times 80)$

b) Oferta tehnică = 20 puncte

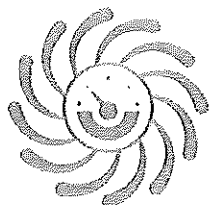
- $P_{\text{tehnic}} = P_{\text{tehnic total}}$ factori de evaluare

P1 -- Vechimea clădirii = 10 puncte

- Pentru ce-a mai nouă clădire se acordă 10 puncte

- Pentru altă vechime se acordă punctajul astfel :

Sediul social: București, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA Nr. reg. com: J40/11976 /2010 Banca: BRD Sucursala Moșilor Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică	Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei CUI: 2 7 7 8 7 8 6 0 atribut fiscal RO Cont IBAN: RO86BRDE426SV41791614260 Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740	X	Public
			Uz intern
			Confidențial



CNCIR

Compania Națională pentru Controlul Cazanelor,
Instalațiilor de Ridicat și Recipientelor sub Presiune S.A.

SUCURSALA REGIONALĂ
MOLDOVA

Bacău, Str. George Bacovia, nr 156

Telefon: (+40234)512.831

Fax: (+40234)570.469

Web : www.cncir.com.ro

Email : bacau@cncir.eu

- Vechimea cea mai mică / vechimea ofertată x 10

P2 -- Mod de individualizare = 10 puncte

- Pentru singuri în clădire se acordă 10 puncte
- Pentru fiecare locatar în plus în imobil, se scad 2 puncte,

Ptehnic = P1+P2

Ptotal = Pfinanciar + Ptehnic

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

Avizat

Întocmit

Sedlul social: Bucuresti, Str. Ocna Sibiului nr. 46-48, sector 1, cod 014011, ROMÂNIA Nr. reg. com: J40/11976 /2010 Banca: BRD Sucursala Moșilor Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică	Capital social subscris și vărsat: 32.007.800 lei CUI: 2 7 7 8 7 8 6 0 atribut fiscal RO Cont IBAN: RO86BRDE426SV41791614260 Cont IBAN: RO48TREZ7005069XXX007740	X	Public
			Uz intern
			Confidențial