



Transelectrica®

Societate Administrată în Sistem Dualist

**Directia Logistică, Administrativ și Patrimoniu
Departamentul Logistic și Administrativ**

PUBLIC

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
Transelectrica SA - Sediu Social: Str. Otteni, nr. 2-4, C.P. 030786, București,
România, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J2000008060404,
Cod Unic de înregistrare 13328043; Telefon +4021 270 04 53, Fax +4021 303 56 10
Capital subscris și vărsat: 733.031.420 lei

www.transelectrica.ro

Nr 9518 / 18 FEB. 2026

Caiet de sarcini

Servicii de închiriere a unui spațiu într-o clădire de birouri, respectiv mentenanță,
necesar funcționării Companiei Naționale de Transport al Energiei Electrice
CNTEE "Transelectrica" SA

DIRECTORAT

1. Entitatea contractantă

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice „Transelectrica” S.A. cu sediul social în București, str. Olteni nr. 2-4, clădirea Platinum Center, sector 3, a fost înființată prin HG nr. 627/2000, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J2000008060404.

Obiectul principal de activitate îl reprezintă transportul și dispecerizarea energiei electrice, Compania îndeplinind funcțiile de operator de transport și operator de sistem al Sistemului Electroenergetic Național.

C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. îndeplinește următoarele funcții:

Este operatorul de transport și de sistem din România, cu un rol cheie pe piață de energie electrică din România;

Administrează și operează sistemul electroenergetic de transport și asigură schimburile de electricitate între țările Europei Centrale și de Răsărit, ca membru al ENTSO-E (Rețeaua Europeană a Operatorilor de Transport și Sistem pentru Energie Electrică);

Este responsabilă pentru transportul energiei electrice, funcționarea sistemului și a pieței, asigurarea siguranței Sistemului Electroenergetic Național (SEN). De asemenea, reprezintă principala legătură dintre cererea și oferta de electricitate, echilibrând permanent producția cu cererea de energie.

2. Obiectul caietului de sarcini

Obiectul caietului de sarcini îl reprezintă închirierea unei clădiri de birouri, în București, necesară pentru asigurarea funcționării în condiții corespunzătoare a activității C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Locația clădirii va fi selectată astfel încât ofertantul clădirii să poată pune la dispoziția Entității Contractante, pe cheltuiala proprie, interconectarea cu rețeaua de fibră optică a Entității Contractante.

3. Durata contractului

Perioada de închiriere este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire.

4. Specificații minime tehnice și funcționale

4.1. Condiții generale pentru imobil

Cerințele de la literele a), b), c), f), h) și m) sunt cerințe eliminatorii. Clădirile care nu le îndeplinesc nu vor mai fi vizionate, iar oferta corespunzătoare lor va fi respinsă.

a) Amplasare în Municipiul București, în interiorul unui perimetru determinat de un cerc cu raza de maximum 5 km, având centrul în punctul de lucru al CNTEE Transelectrica SA, situat în B-dul Hristo Botev nr. 16–18;

b) Suprafață utilă cuprinsă între 9.000 mp și 10.000 mp, care să asigure desfășurarea în condiții optime a activității Entității Contractante pentru un număr estimat de 425 persoane, inclusiv spații de sedință, spații de depozitare, spații de arhivă etc;

c) Minimum 50 locuri de parcare incluse în preț puse la dispoziția Entității Contractante, destinate în principal flotei auto a Companiei, pe toată durata contractului de închiriere;

d) în cazul în care spațiul supus închirierii este deținut și de alți chiriași, ofertantul va asigura Entității Contractante spații compacte dispuse consecutiv pe etaje;

e) Cablare telefonie, date, orizontală și verticală între nivele, conexiune internet;

f) Sisteme adecvate de administrare a clădirii ce controlează, monitorizează și comandă încălzirea aerului condiționat, ventilația, control acces, monitorizare etc.;

g) Înălțimea liberă pe nivel, între pardoseala flotantă și tavanul fals, minim 2,7 m;

h) Imobilul va fi dotat cu geamuri low-e;

i) Luminozitate pentru birouri minim 500 lucși/mp și minim 200 lucși/mp în zonele adiacente și va include tehnologie LED (conform Normei CIE 008/E-2001 Iluminatul interior al locurilor de muncă);

- j) Existența turnicheților la intrarea în clădire cu sistem de acces bazat pe cartele de proximitate și evidență intrări/ieșiri exportabilă ca date structurate;
- k) Nivelul intensității sonorizării semnalelor de alarmă pentru evacuarea personalului din întreaga clădire să fie reglat astfel încât să fie auzit din toate birourile/încăperile;
- l) Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, să nu prezinte risc sau pericol public și să fie proiectat și executat conform normativelor de proiectare seismică în vigoare, corespunzătoare zonei seismice București;
- m) Imobilul să fie amplasat în proximitatea accesului la un număr de minim două mijloace de transport în comun, din care metroul la o distanță maximă de 600 m și un alt mijloc de transport la o distanță maximă de 300 m față de amplasamentul imobilului;
- n) Imobilul trebuie să permită instalarea, în interiorul și la exteriorul clădirii, a însemnelor specifice CNTEE Transelectrica SA, în condițiile legii. Instalarea însemnelor exterioare se va realiza pe cheltuiala ofertantului, în termen de maximum 8 luni de la data semnării contractului de închiriere, sub rezerva obținerii autorizațiilor și avizelor legale necesare, dacă acestea sunt impuse de reglementările în vigoare.
- o) Să asigure un standard corespunzător unui spațiu de birouri și datacenter, conform cerințelor funcționale ale Entității Contractante;
- p) Existența tuturor avizelor necesare pentru buna funcționare a clădirii, conform normelor aferente domeniului Situațiilor de Urgență (Apărarea împotriva incendiilor și Protecția civilă), adică
- „identificarea, evaluarea și implementarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor conform criteriilor stabilite” din care vor rezulta dotările necesare pentru apărarea împotriva incendiilor;
 - aviz de securitate la incendiu în conformitate cu art. 1, pct. (2) lit. b) din Legea nr. 307/2006, republicată;
 - autorizație de securitate la incendiu în conformitate cu art. 1, pct. (2) lit. a) din Legea nr. 307/2006, republicată;
 - scenariu de securitate la incendiu în conformitate cu art. 1, pct. (2) lit. o) din Legea nr. 307/2006, republicată.
- q) Imobilul trebuie să fie prevăzut cu adăpost de protecție civilă conform cerințelor legislației în vigoare (Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, HG nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, cu modificările și completările ulterioare); imobilul trebuie să fie dotat cu un generator electric cu puterea de minim 400 kVA, consum utilizat ca sursă alternativă de alimentare, care va prelua în mod automat alimentarea cu energie electrică într-un interval de maxim 20 sec;
- r) Imobilul să fie dotat cu lifturi moderne care să asigure fluxurile de personal în condiții de eficiență;
- s) Imobilul să fie racordat/ să poată fi racordat (în termenul maxim de predare), individual, la toate categoriile de utilități (instalații sanitare, electrice, gaze naturale, apă canalizare, telefonie) și să dețină toate avizele obținute în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- t) Utilitățile (energie electrică, gaze și apă canal) să fie contorizate separat;
- u) Imobilul să fie dotat cu pardoseală flotantă;
- v) Să fie dotat cu centrală termică proprie;
- w) Să fie dotat cu instalație de climatizare centralizată;
- x) Imobilul va fi dotat cu instalație de tratare a aerului;
- y) Instalațiile auxiliare ale sistemului de ventilație vor fi mascate de plafoane false.

Deoarece în România nu există un standard național pentru evaluarea și clasificarea spațiilor de birouri, s-a luat ca reper orientativ standardul BOMA (Building Owners and Managers Association), dată fiind larga lui aplicabilitate în acest domeniu, respectiv încadrarea în clasa de clădiri de birouri.

4.2. Situația imobilului

4.2.1. Informații privind situația juridică a imobilului

1. Datele de contact ale ofertantului (mandat de reprezentare, copie act de identitate pentru reprezentant, adresă, telefon, fax, mail);
2. Imobilul să se afle în proprietatea ofertantului, să fie compus din clădire și teren și să se afle în circuitul civil, să nu facă obiectul altor contracte de vânzare, schimb sau donație și să nu facă obiectul nici unei urmăriri silite (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), să nu fie înstrăinat;
3. Actul de proprietate asupra imobilului ofertat - copie conform cu originalul;
4. Extrasul de Carte Funciară;
5. Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului - copie conform cu originalul;
6. Declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că imobilul și terenul poate fi ocupat imediat după semnarea contractului de închiriere;
7. Fotografii cu exteriorul și interiorul imobilului;
8. Alte documente relevante;
9. Cartea tehnică a imobilului;

4.2.2. Documente privind starea tehnică a imobilului

1. Cartea tehnică a construcției conținând toate documentele prevăzute de lege, completată la zi, sau în cazul inexistenței acesteia, vor fi prezentate documente deținute de proprietar până la data închirierii, referitoare la acest lucru;
2. Autorizația de construire, în copie conform cu originalul;
3. Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
4. Certificat energetic;
5. Proiectul Tehnic de Execuție al clădirii (ex. Memoriile tehnice, Planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor, Planurile de arhitectură ale nivelelor, Secțiunile caracteristice de arhitectură și fațadele la o scară standardizată convenabilă, Plan de încadrare în zonă scară 1:2000, sau la orice altă scară reglementată prin legislația în vigoare, vizat de Direcția de Urbanism a Primăriei de care aparține imobilul; Plan de situație scară 1:500/1:200, sau la orice altă scară reglementată prin legislația în vigoare, vizat de Direcția de Urbanism a Primăriei de care aparține imobilul) și alte documentații tehnice referitoare la execuția clădirii;
6. Aviz de securitate la incendiu;
7. Autorizație de securitate la incendiu;
8. Scenariu de securitate la incendiu;
9. Alte documente relevante și orice alte documente necesare pentru îndeplinirea cerințelor legale în vigoare la momentul semnării contractului de închiriere.

În orice situație în care nu poate fi semnat un contract de închiriere cu ofertantul clasat pe primul loc/ofertantul câștigător, entitatea contractantă poate trece (dar fără a fi obligată) la ofertantul clasat pe locul următor, dacă acesta există și a depus o ofertă admisibilă.

5. Specificații tehnice

Detaliile și termenele de predare parțială și totală a spațiului se vor stabili și definitivă în procesul de negociere, cu respectarea termenului maxim prevăzut la pct. 12, din prezentul caiet de sarcini.

5.1. Spațiile destinate aferente structurii IT

1. Spațiu corespunzător centrelor de date - control acces, detecție și stingere incendiu;
2. Spațiu aferent unui datacenter cu suprafața de 100 mp;
3. Interconectarea datacenter-ului din imobilul Ofertantului cu rețeaua de fibră optică a Entității Contractante (main distribution area), va fi asigurată pe cheltuiala proprie a Ofertantului, prin intermediu unui operator de infrastructură pentru telecomunicații. Interconectarea datacenter-ului cu rețeaua de fibră optică a Entității Contractante prin două tronsoane independente de FO și pe direcții diferite se va face astfel:
 - prin minim 12 fibre/6 perechi dark fiber single mode cu punctul de lucru situat în B-dul Hristo Botev nr. 16-18, sector 3;
 - prin minim 12 fibre/6 perechi dark fiber single mode cu sediul Stației electrice București-Sud, Str. Releului nr. 2-4, sector 3.

Cerințele tehnice minime necesare ce trebuie îndeplinite de cele 2 tronsoane independente de FO:

- a) În cele două locații (punctele terminale) Ofertantul va instala pe cheltuiala sa distribuitoare de tip ODF la care operatorul de infrastructură pentru telecomunicații va realiza conectările cu tronsoanele de fibră dintre imobilul Ofertantului și cele 2 puncte terminale care aparțin Entității contractante și unde se vor face măsurătorile de atenuare;
- b) Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante buletinele de măsurători aferente circuitelor de FO;
- c) Ofertantul va permite accesul reprezentanților Entității Contractante pentru executarea de măsurători ori de câte ori este necesar.

5.2. Spații anexe pentru infrastructură telecomunicații

- a) Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante, sau va amenaja cel puțin un spațiu izolat de restul etajului, cu acces direct, dedicat amplasării rack-urilor de telecomunicații de 19 inch, în care se vor instala echipamentele de networking ce deservește utilizatorii de pe acel etaj, patchpanel-uri și switch-router-e în număr suficient cu care să poată asigura resursele de telecomunicații posturile de lucru ale angajaților de pe acel etaj incluzând și rezervă suplimentară de resurse (prize pentru comunicații și prize pentru electroalimentare atât din tensiune întreruptibilă cât și neîntreruptibilă) de 15%; numărul de porturi pe switch/router precum și numărul de switch/router trebuie stabilit în funcție de resursele solicitate ce trebuie asigurate tuturor angajaților;
- b) Spațiul destinat acestor rack-uri va fi dotat cu podea tehnologică, prin care se va realiza interconectarea cu restul rețelei voce-date, atât cablare orizontală și cablare verticală, cât și alimentarea cu tensiune electrică neîntreruptibilă, precum și tehnologică;
- c) Spațiul va fi dimensionat, astfel încât să poată fi deschisă concomitent atât ușa din față, cât și ușa din spate a rack-urilor;
- d) Încăperea va fi prevăzută cu instalație de ventilare;
- e) Încăperea va fi poziționată astfel încât lungimea cablului între rack și cel mai îndepărtat post de lucru să nu depășească 90 de metri;
- f) Spațiul va avea asigurată cablarea structurată cu datacenter-ul;
- g) Încăperea va fi poziționată astfel încât să nu fie afectată de efectele spargerii sau fisurării conductelor ce transportă lichide;

- h) Încăperea va fi poziționată astfel încât să nu fie afectată de efectele câmpurilor electrice în conformitate cu rolul său funcțional;
- i) Instalație anti-incendiu specializată;

5.3. Spații anexe instalare multifuncționale

- a) În spațiul clădirii, pe fiecare etaj, trebuie să existe 1 sau 2 spații (închise, acces cu card de proximitate și evidența accesului) în care se vor regăsi multifuncționale A3;
- b) Spațiile pentru instalarea multifuncționalelor vor fi interconectate cu restul rețelei voce-date prin conectarea cu spațiile anexe pentru telecomunicații și vor avea asigurată alimentarea electrică și ventilare/răcire/condiționarea aerului din încăpere;
- c) Instalație anti-incendiu specializată;
- d) Pentru aceste spații trebuie asigurat accesul din toate încăperile compartimentate, sau care se vor compartimenta de către ofertant.

5.4. Spațiile destinate structurii de securitate:

Pentru asigurarea protecției fizice și a informațiilor clasificate din punct de vedere al spațiului sunt necesare spații după cum urmează:

1. Monitorizarea sistemului de securitate

1 (una) încăpere dedicată dispeceratului sistemului de securitate (cel puțin 30 de mp), care să îndeplinească următoarele cerințe:

- acces controlat pe ușa de acces (sistem de control acces electronic care să poată fi gestionat în totalitate de către personal al departamentului);
- va trebui să găzduiască min. 4 rack-uri cu amprentă la sol de 1000x800 mm; încăperea va fi astfel poziționată încât să nu fie traversată nici prin tavanul fals sau prin podeaua tehnologică, de conducte de apă/electrice/gaze;
- încăperea va fi prevăzută cu podea tehnologică prin care se va realiza alimentarea serverelor și interconectările la nivelul cablării orizontale și verticale;
- încăperea va fi prevăzută cu capacitate de răcire (min. 7000 BTU);
- posibilitate de cablare surse de alimentare (vitali) pentru sursele neîntreruptibile de alimentare a echipamentelor de securitate;

2. Încăperi tehnologice

- cel puțin 3 încăperi tehnologice, prevăzute la intrare cu uși metalice (o suprafață cuprinsă între 35 - 50 mp în total) fără ferestre, acces controlat pe ușile de acces (sistem de control acces electronic care să poată fi gestionat în totalitate de către personal al TEL); să beneficieze de sistemul de climatizare al clădirii, sistem de alarmare și stingere a incendiilor (de preferat să poată fi gestionat de către personal al TEL), să existe posibilitatea montării de sisteme electronice de securitate suplimentare la fiecare ușă și să nu aibă montat tavan fals, să nu fie prevăzute cu ferestre, iar amplasarea să nu fie poziționată la subsolul, demisolul, parterul sau ultimul etaj al clădirii;
- una încăpere tehnologică în care se pot instala echipamente de calcul {3 (trei) stații de lucru de tip desktop};
- una încăpere tehnologică în care se poate instala echipament de calcul {1 (una) stație de lucru de tip desktop};

3. Spațiu destinat personalului departamentului/structurii de securitate

- cel puțin 4 încăperi cu destinația de zone de securitate/administrative de preferință situate la același nivel cu cele menționate la punctul 2, prevăzute la intrare cu uși de acces pline (fără geam), să beneficieze de acces controlat (sistem de control acces electronic care să

poată fi gestionat în totalitate de către personal al TEL) sau să existe posibilitatea montării sistemelor de control acces la fiecare uşă.

* Cerinţele mai sus specificate sunt necesare a fi îndeplinite de la data ofertării

5.5. Specificaţii compartimentare zona spaţiu de birouri:

- a) Spaţiile de birouri se vor organiza astfel încât la fiecare 5 mp să existe câte o casetă de conexiuni alocată fiecărui angajat din respectiva cameră care să conţină cel puţin câte 1 priză de telefon şi 3 de calculator (ambele cu cablare de tip Cat 6 1 Gb Ethernet) precum şi 4 prize de alimentare cu tensiune întreruptibilă şi 2 cu tensiune neîntreruptibilă;
- b) Casetele vor fi conectate cu echipamentele din spaţiile anexe ale infrastructurii de telecomunicaţii fire prin podea tehnologică/canal de cabluri cu acces prin care trec reţelele de date şi voce sau prin alt sistem de amplasare a reţelelor în concordanţă cu cerinţele de cablare orizontală şi verticală;
- c) Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terţi furnizori de legături broadband şi de instalare a unei reţele de cabluri de comunicaţii în situaţia în care se constată că reţeaua pusă la dispoziţie de către ofertant este insuficientă;
- d) Pentru instalarea în bune condiţii a reţelei de cabluri de comunicaţii suplimentare, ofertantul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/companiilor în vederea instalării cablurilor necesare;
- e) Instalaţie anti-incendiu specializată.

5.6. Spaţiu total necesar desfăşurării activităţii:

Spaţiul ofertat trebuie să permită desfăşurarea activităţii Entităţii Contractante pentru un număr estimat de aproximativ 425 persoane, incluzând personalul permanent, conducerea, personalul auxiliar, precum şi persoane externe (consultanţi, organe de control), în condiţii normale de funcţionare, cu respectarea cerinţelor legale aplicabile în vigoare.

Spaţiul total necesar desfăşurării activităţii va cuprinde, fără a se limita la, următoarele categorii de spaţii:

1. spaţii de birouri de lucru, dimensionate astfel încât să asigure desfăşurarea în condiţii optime a activităţii Entităţii Contractante;
2. 5 spaţii de birouri pentru membri ai Directoratului;
3. 5 spaţii de birouri pentru secretariatele membrilor Directoratului;
4. 20 spaţii de birouri pentru conducătorii Entităţilor Organizaţionale;
5. 20 spaţii de birouri pentru secretariatele Entităţilor Organizaţionale;
6. 1 sală de conferinţe/întâlniri ataşată biroului Directorului General, cu o capacitate de 12 persoane;
7. 2 spaţii de birouri pentru cei 7 membri ai Consiliului de Supraveghere;
8. 2 săli de şedinţă/întâlniri, cablate voce/date, fiecare cu o capacitate de 30 persoane;
9. spaţii cablate corespunzător pentru minimum 5 săli de şedinţă/întâlniri, fiecare cu o capacitate de aproximativ 10–15 persoane;
10. spaţiu/spaţii destinate depozitării documentelor, care pot fi dispuse pe etaje, securizate şi dotate cu sistem de avertizare în caz de incendiu, conform legislaţiei în vigoare;
11. spaţiu pentru magazine de mobilier şi rechizite, securizat, cablat cu 1 priză de telefon şi 3 prize de calculator (cablare de tip Cat 6, 1 Gb Ethernet), precum şi cu 4 prize de alimentare cu tensiune întreruptibilă şi 2 prize cu tensiune neîntreruptibilă;
12. spaţiu de birouri amenajat în conformitate cu cerinţele specifice activităţii de casierie;

13. 2 spații de birouri destinate consultantților și organelor de control, cablate;
14. spațiu pentru personalul de curățenie;
15. spațiu pentru personalul auxiliar;
16. spațiu pentru cabinet medical;
17. spațiu pentru șoferi;
18. spațiu pentru servirea mesei;
19. spațiu destinat registraturii Companiei;
20. spațiu destinat recepției Companiei;;
21. grupuri sanitare funcționale, separate pentru femei și bărbați, distribuite în clădire, dotate cu lavoare, vase WC, oglinzi și accesorii aferente, în perfectă stare de funcționare și prevăzute cu instalații de ventilație.

Numărul, distribuția și capacitatea grupurilor sanitare vor fi dimensionate pentru un număr estimat de 425 utilizatori, în conformitate cu cerințele legale și normativele tehnice aplicabile în vigoare.

De asemenea, clădirea va include grupuri sanitare adaptate pentru persoane cu dizabilități, realizat conform cerințelor legale în vigoare.

În prețul ofertantului vor fi incluse toate costurile aferente compartimentărilor interioare, dotărilor, instalațiilor, circuitelor și amenajărilor solicitate de către Entitatea Contractantă.

Informațiile detaliate privind compartimentările ulterioare vor fi furnizate ofertantului câștigător după semnarea contractului de închiriere.

Se consideră ca fiind data dării în folosință data semnării procesului-verbal de recepție și predare–primire a spațiului închiriat.

Planul final de compartimentare/amenajare va fi întocmit de ofertantul câștigător, prin intermediul unei persoane autorizate, pe baza cerințelor Entității Contractante, și va fi supus aprobării acesteia.

În situația în care este necesară refacerea planului, ofertantul va revizui documentația în maximum 5 zile de la data solicitării sau formulării de obiecțiuni de către Entitatea Contractantă.

Operațiunile de compartimentare/amenajare și cablare aferente instalațiilor electrice și circuitelor de date/voce se vor realiza în maximum 30 de zile de la aprobarea planului de compartimentare.

La finalizarea operațiunilor, Entitatea Contractantă și ofertantul declarat câștigător vor verifica punerea în aplicare a cerințelor de mai sus.

6. Dotări tehnice și instalații

Imobilul trebuie să fie dotat cu instalații electrice, de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, de încălzire și climatizare, aflate în perfectă stare de funcționare.

Aceste cerințe vor fi asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și vor fi îndeplinite cu minimum 10 zile înainte de data predării spațiului către Entitatea Contractantă.

Imobilul va fi dotat cu sistem de climatizare care să asigure aport de aer proaspăt, aflat în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării independente a temperaturii pentru fiecare spațiu de birouri.

Această cerință va fi asumată de ofertant în propunerea sa tehnică și va fi îndeplinită până la data punerii la dispoziție a spațiului, respectiv cu minimum 10 zile înainte de data predării acestuia.

6.1. Condiții specifice la dotări tehnice și instalații

6.1.1. Dotări tehnice și instalații aferente datacenter

a) Instalații aer condiționat aferente datacenter:

Datacenter-ul va fi dotat minim cu două instalații de aer condiționat, în configurație redundantă adecvate rolului spațiului în care sunt utilizate;

Instalațiile de aer condiționat vor asigura o capacitate minimă de 96000 BTU neîntrerupt și redundant;

Instalațiile de aer condiționat vor asigura menținerea unei temperaturi între 18-27 grade Celsius și o umiditate relativă între 40-80%;

- Cerințele de mai sus vor fi îndeplinite de către ofertantul declarat câștigător. În momentul ofertării, acesta va da o declarație pe proprie răspundere că cerințele impuse vor fi îndeplinite cu minim 10 zile înainte de data predării spațiului;

Spațiul menționat va fi prevăzut cu dotări pentru asigurarea neîntreruptă a aerului condiționat, având o capacitate totală de 20.000 BTU, în soluție redundantă.

b) Instalație electroalimentare aferentă datacenter

- Datacenter-ul va fi dotat cu tablou electric dedicat și va deservi un număr de minim 28 de circuite electrice - 14 principale și 14 back-up (câte două pentru fiecare rack). Rack-urile sunt în seama Entității Contractante;

Fiecare din circuitele de mai sus va fi protejat prin siguranță automată și fiecare din circuitele de mai sus va suporta consumatori de până la 25A, 230 V;

Fiecare circuit va avea la capătul terminal o bară cu 8 prize de tip rack 19 inch, cu înălțimea de 1U, cu siguranță de 16 amperi;

- Cerințele de mai sus vor fi îndeplinite de către ofertant (mai puțin rack-urile). În momentul ofertării, ofertantul va da o declarație pe proprie răspundere că cerințele impuse vor fi îndeplinite cu minim 10 zile înainte de data predării spațiului.

c) Circuite networking aferente datacenter

- Cablarea structurată aferentă rack-urilor din data center este responsabilitatea ofertantului și va fi de tip estacadă, având ca parte terminală, pentru fiecare rack un patch-panel 19 inch cu minim 48 de porturi RJ45. Instalarea lor cade în sarcina ofertantului clădirii;

- În partea superioară a rack-urilor vor fi instalate distribuitorii de tip ODF aferente cablării verticale și patch-panel-urile ce constituie capetele terminale ale circuitelor de networking aferente cablării orizontale;

- Rack-urile, sursele de alimentare neîntreruptibilă, cablurile de alimentare, elementele de asamblare, patch-panelurile, vor fi asigurate de ofertantul spațiului/clădirii. Echipamentul de networking și patch-urile ce interconectează patch-panel-ul și echipamentul de rețea cad în sarcina Entității Contractante;

- Switch/router-ele trebuie să fie cu porturi Gigabit (10/100/1000), cu PoE+, cu posibilitate de stackare, cu routare statică LAN Layer 3, posibilitate de configurare a minim 4094 VLAN-uri active simultan, protocol routare de tip RSTP, MSTP, securitate 802.1x Radius, HTTPS, SSH, SSL/TLS, port de management, protocoale de management SNMP1, RMON1, RMON2, RMON3, RMON9, Telnet, SNMPv3, SNMPv2c, HTTP, HTTPS, SSH, CLI, 4 porturi echipate cu SFP 1.25 Gb 1310 nm de 10GE Mbit/s interfatabile pe FO prin patch corduri cu conectori de tip SC-UPC-SM între ele, respectiv între cele 3 sedii menționate; switch/router trebuie să fie compatibile cu sisteme de operare Microsoft Windows, Linux, Mac OS X orice versiune; aceste echipamente trebuie transmise în custodie de la locator la locatar și vor fi în managementul și configurarea exclusivă a locatarului;

- Echipamentele de rețea trebuie protejate la căderile de alimentare de scurtă durată prin surse de tensiune neîntreruptibile; în funcție de echiparea rack-urilor de telecomunicații, de

numărul de echipamente de rețea montate în acestea și de cerința ca durata minimă de menținere a tensiunii de alimentare acestora să fie de cel puțin 20 min, acestea vor fi echipate cu surse de tensiune neîntreruptibile 230 Vca cu puteri dimensionate corespunzător cerințelor anterioare; rack-ul va fi prevăzut cu sistem de ventilație ce va asigura îndepărtarea aerului cald;

6.1.2. Dotări tehnice și instalații aferente cablării

- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante, pentru fiecare etaj cablare structurată (CAT 6 ANSI/TIA/EIA-569) de la fiecare post de lucru până la rack-ul de comunicații al etajului;
- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante bulletine de măsurători pentru fiecare cablu ce aparține cablării orizontale, care vor conține valorile înregistrate după măsurătorile efectuate în conformitate cu ISO/IEC11801:2002 și standardele asociate(frecvență/atenuare) pentru conectare 10/100/1000 Mb/sec;
- Ofertantul va acorda acces la infrastructura existentă, Entității Contractante în cazul în care cel din urmă dorește adăugarea de noi circuite de cablare orizontală;
- Cablarea orizontală va fi pusă la dispoziție cu minim 10 zile înaintea predării spațiului;
- În momentul ofertării ofertantul va prezenta documente prin care își va asuma pe proprie răspundere cerințele de mai sus.

6.1.3. Dotări tehnice și instalații aferente cablării verticale

- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante cel puțin două perechi de FO între fiecare etaj și datacenter (topologie star) și cel puțin două perechi de FO între etaje (topologie ring);
- Cablarea verticală va asigura minim un circuit FO radial (datacenter - etaj) pentru fiecare 94 de posturi de lucru;
- Ofertantul va pune la dispoziția Entității Contractante bulletine de măsurători ale traseelor de FO care vor conține valoarea medie a atenuării între dulapurile de distribuție de tip ODF din datacenter și dulapurile de distribuție de tip ODF din rack-ul de comunicații al fiecărui etaj;
- Ofertantul va acorda acces la infrastructura existentă, Entității Contractante în cazul în care cel din urmă dorește adăugarea de noi circuite de cablare verticală;
- Cablarea verticală va fi pusă la dispoziție cu minim 10 zile înaintea predării spațiului;
- Cablarea verticală va fi asigurată pe cât posibil prin puțurile (shaft) clădirii;
- Interconectările între datacenter-ul pus la dispoziția Entității Contractante și etaje se vor realiza prin dulapuri de distribuție de tip ODF instalate în rack-ul instalat în anexele telecom;
- Schemă de detaliu - as built a cablării structurate se va preda Entității Contractante.

6.1.4. Punerea la dispoziție a infrastructurii clădirii

După semnarea contractului de închiriere, cu minim 10 zile înaintea predării spațiului, ofertantul și Entitatea Contractantă, prin reprezentanții lor, vor stabili de comun acord un program de lucrări, cu operațiuni și perioada alocată, ce va avea ca obiect următoarele:

- Verificarea infrastructurii puse la dispoziție de ofertant în sediul oferit spre închiriere;
- Testarea și verificarea circuitelor de interconectare între sediul oferit spre închiriere și celelalte două sedii ale Entității Contractante;
- Realizarea, verificarea și testarea interconectărilor dintre cablarea orizontală, echipamentele de rețea și cablarea verticală;
- Rezultatele lucrărilor de mai sus vor fi cuprinse în procese verbale parțiale de recepție;

- Verificarea sistemului de control acces biometric și/sau pe bază de cartele electronice, la intrarea în clădire;
- Verificarea sistemului de securitate ce va cuprinde minim: subsistem antiefracție, subsistem de control acces, subsistem de monitorizare video CCTV, detectori de mișcare, de fum și de inundații.

6.2. Dotări tehnice suplimentare

6.2.1. Stații de încărcare pentru autovehicule electrice

Imobilul trebuie să permită instalarea de stații de încărcare pentru autovehicule electrice, amplasate în zona de parcare aferenta acestora. Ofertantul va asigura, pe cheltuiala sa, realizarea infrastructurii necesare și instalarea stațiilor de încărcare, în termen de maximum 8 luni de la data semnării contractului de închiriere.

Instalarea stațiilor de încărcare se va realiza cu respectarea reglementărilor legale aplicabile și a normelor tehnice în vigoare, se vor stabili și definitivă în procesul de negociere.

7. Amenajare spațiu

Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat, **la data predării**, cu:

- pardoseli (parchet și/sau mochetă) noi;
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- jaluzele verticale sau rulouri noi sau aflate într-o stare foarte bună.

Ofertantul este obligat să efectueze, până la data predării spațiului, toate reparațiile și reviziile necesare, astfel încât spațiul să fie complet funcțional și utilizabil.

7.1. Instalații electrice

Instalațiile electrice trebuie să fie proiectate, executate și exploatate astfel încât să nu prezinte pericol de incendiu, explozie sau electrocutare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

7.2. Ventilația locurilor de muncă în spații închise

La locurile de muncă în spații închise trebuie luate măsuri pentru asigurarea unui aport suficient de aer proaspăt, avându-se în vedere metodele de lucru utilizate și cerințele fizice impuse lucrătorilor.

Orice avarie a sistemelor de ventilare sau climatizare trebuie semnalizată printr-un sistem de control, în situațiile în care acest lucru este necesar pentru protejarea sănătății lucrătorilor.

Instalațiile de ventilare mecanică sau de aer condiționat trebuie să funcționeze astfel încât să nu creeze disconfort prin expunerea lucrătorilor la curenți de aer.

7.3. Temperatura în încăperi

Ferestrele, luminatoarele și suprafețele vitrate trebuie să permită evitarea expunerii excesive la radiația solară în zonele de lucru.

În timpul programului de lucru, temperatura din încăperile care cuprind posturi de lucru trebuie să fie adecvată organismului uman, ținând seama de metodele de lucru utilizate și de cerințele fizice impuse lucrătorilor.

7.4. Iluminatul natural și artificial

Locurile de muncă trebuie să beneficieze de iluminat natural suficient, iar iluminatul artificial complementar trebuie să fie adecvat pentru sănătatea și securitatea lucrătorilor.

Instalațiile de iluminat din încăperile cu posturi de lucru, precum și cele de pe căile de acces și de circulație, trebuie amplasate astfel încât să nu existe riscul de accidentare a lucrătorilor. Spațiul închiriat va fi dotat cu iluminat de siguranță, în conformitate cu cerințele legale în vigoare.

7.5. Pardoseli, pereți, plafoane și elemente vitrate

În situația în care pereții despărțitori sau alte elemente de compartimentare sunt realizați integral sau parțial din sticlă și sunt amplasați în încăperi sau în vecinătatea posturilor de lucru ori a căilor de circulație, aceștia trebuie să fie semnalizați clar și realizați din materiale securizate sau protejați corespunzător, astfel încât să fie prevenite accidentările cauzate de spargerea acestora.

7.6. Ferestre și luminatoare

Imobilul trebuie să permită asigurarea circulației aerului proaspăt și posibilitatea de deschidere a ferestrelor pentru cel puțin 40% din suprafața utilă a spațiilor de lucru.

7.7. Uși și porți

Ușile transparente trebuie să fie marcate corespunzător, la nivelul câmpului vizual.

Ușile și porțile batante trebuie să fie transparente sau să fie prevăzute cu panouri transparente.

În situația în care suprafețele transparente sau translucide ale ușilor și porților nu sunt realizate din materiale securizate și există riscul de accidentare în cazul spargerii, acestea trebuie protejate corespunzător.

7.8. Lucrători cu dizabilități

La organizarea locurilor de muncă trebuie să se țină seama de necesitățile lucrătorilor cu dizabilități, în special în ceea ce privește ușile, căile de acces, scările, grupurile sanitare, lavoarele și posturile de lucru utilizate sau ocupate direct de aceștia.

7.9. Dimensiunile încăperilor și volumul de aer – libertatea de mișcare

Încăperile de lucru trebuie să aibă o suprafață, o înălțime și un volum de aer suficiente pentru a permite desfășurarea activității fără riscuri pentru securitatea, sănătatea sau confortul lucrătorilor.

Dimensiunile zonei neocupate a postului de lucru trebuie să permită lucrătorilor suficientă libertate de mișcare pentru îndeplinirea sarcinilor de muncă. În cazul în care acest lucru nu este posibil din motive specifice postului, trebuie asigurată libertatea de mișcare în imediata apropiere a acestuia.

8. Cerințe minime de securitate și sănătate pentru locurile de muncă

Locurile de muncă vor îndeplini cerințele specificate în HG nr. 1091/2006 privind securitatea și sănătatea locurilor de muncă.

9. Căi de evacuare în caz de urgență

a) Căile de evacuare în cazul situațiilor de urgență trebuie să conducă în mod cât mai direct posibil în exteriorul clădirii sau în spații sigure;

b) În caz de pericol, trebuie să fie posibilă evacuarea rapidă și în condiții cât mai sigure a lucrătorilor de la toate posturile de lucru;

c) Numărul, amplasarea și dimensiunile căilor de evacuare în caz de urgență trebuie fie corelate cu gradul de utilizare, cu echipamentele ce trebuiesc evacuate în cazul unor situații de urgență, dimensiunile locurilor de muncă, precum și cu numărul maxim de persoane care pot fi prezente;

d) Ușile de evacuare în caz de urgență trebuie să se deschidă spre exterior;

e) În funcție de dimensiunile și destinația clădirilor, de echipamentele pe care acestea le conțin, de proprietățile fizice și chimice ale substanțelor prezente și de numărul maxim potențial de persoane prezente, locurile de muncă trebuie prevăzute cu dispozitive corespunzătoare pentru detectare, alarmare și stingerea incendiilor, omologate conform prevederilor legale în vigoare;

- f) Dispozitivele neautomatizate de stingere a incendiilor trebuie să fie ușor accesibile și simplu de manevrat. Acestea trebuie să fie semnalizate în conformitate cu prevederile HG nr. 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- g) Toate spațiile, în funcție de specificul activității desfășurate, vor fi asigurate cu un sistem complet pentru detectarea, alarmarea și stingerea incendiilor. Sistemul de detectare, alarmare și stingere a incendiilor trebuie să cuprindă: centrală de detecție și alarmare la incendiu, detectori de fum optici adresabili, subsistem evacuare fum și gaze fierbinți, detectori de temperatură adresabili, detector de gaz, sirene interioare și exterioare, hidranți interiori și exteriori și alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor (rezervoare, pompe);
- h) Existența tuturor avizelor necesare pentru bună funcționare a clădirii, conform normelor aferente domeniului Situațiilor de Urgență (Apărarea împotriva incendiilor și Protecția civilă);
- i) Imobilul trebuie să fie prevăzut cu adăpost de protecție civilă conform cerințelor legislației în vigoare;
- j) Existența unui sistem de detectare, alarmare și stingere a incendiilor care să cuprindă: centrală de detecție și alarmare la incendiu, detectori de fum optici adresabili, subsistem evacuare fum și gaze fierbinți, detectori de temperatură adresabili, detector automat de gaze naturale, sirene interioare și exterioare, hidranți interiori și exteriori și alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor (rezervoare, pompe etc.).

10. Legislație în domeniul situațiilor de urgență

- a) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- b) HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- c) Ordinul 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- d) Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, HG nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă.

11. Servicii ce intră în sarcina ofertantului privind mentenanța clădirii

11.1. Situația – clădire ocupată de mai mulți chiriași

În situația în care imobilul este ocupat de mai mulți chiriași, ofertantul (locatorul) va asigura, prin serviciile de mentenanță incluse în costurile de mentenanță, următoarele servicii aferente spațiilor comune și instalațiilor clădirii:

- a) Servicii de curățenie interioară în spațiile comune și spațiile exterioare (locuri de parcare, intrări în clădire), care se vor executa zilnic;
- b) Servicii de curățenie în fața lifturilor și grupurilor sanitare aferente spațiilor comune;
- c) Servicii de întreținere aferente grupurilor sanitare din spațiile comune, inclusiv asigurarea consumabilelor;
- d) Servicii de dezinsecție, deratizare și dezinfecție (DDD) ale spațiilor comune, efectuate trimestrial sau ori de câte ori este necesar, conform legislației în vigoare;
- e) Servicii de întreținere a spațiilor verzi aferente clădirii;
- f) Servicii de spălare exterioară a geamurilor clădirii, efectuate semestrial;
- g) Întreținerea și mentenanța clădirii, atât în interior, cât și la exterior;

- h) Servicii de întreținere și mentenanță a lifturilor, pentru asigurarea funcționării continue;
 - i) Servicii de întreținere și mentenanță a instalațiilor de alimentare cu apă, gaze, energie electrică, iluminat, climatizare și ventilație;
 - j) Servicii de ridicare a gunoierului și a deșeurilor;
 - k) Servicii de administrare și management al clădirii;
 - l) Servicii de mentenanță pentru sistemele de securitate și siguranță ale clădirii, respectiv: sistemul de detectare, alarmare și stingere a incendiilor, sistemul de control acces biometric și/sau pe bază de cartele electronice, sistemul de securitate ce va cuprinde minimum subsistem antiefracție, subsistem de control acces, subsistem de monitorizare video CCTV, detectori de mișcare, fum și inundații.
- Cheltuielile aferente serviciilor de mentenanță vor fi suportate de către Entitatea Contractantă proporțional cu suprafața închiriată.

11.2. Situația – clădire ocupată integral de CNTEE Transelectrica SA (chiriaș unic)

În situația în care, pe durata derulării contractului, CNTEE Transelectrica SA va ocupa integral imobilul, în calitate de **chiriaș unic**, părțile convin următoarea repartizare a responsabilităților:

- a) Serviciile de curățenie interioară ale spațiilor ocupate exclusiv de chiriaș, precum și curățenia grupurilor sanitare aferente acestora, vor intra în sarcina chiriașului;
- b) Serviciile de dezinsecție, deratizare și dezinfecție aferente spațiilor ocupate exclusiv de chiriaș vor intra în sarcina acestuia;
- c) Serviciile de ridicare a deșeurilor rezultate din activitatea chiriașului vor fi asigurate de către chiriaș.

Locatorul va rămâne responsabil pentru:

- mentenanța structurală a clădirii;
- mentenanța instalațiilor comune și a echipamentelor tehnice ale clădirii;
- mentenanța lifturilor;
- mentenanța fațadei, acoperișului și a elementelor exterioare ale imobilului;
- mentenanța și verificările periodice ale sistemelor PSI și de securitate ale clădirii.

Costurile lunare pentru consumul propriu de utilități: apă, gunoi, energie electrică, încălzire (dacă este sistem pe gaze naturale), se vor plăti de către Entitatea Contractantă proprietarului la tarifele unitare din facturile emise de furnizorii de servicii.

În situația în care este posibil din punct de vedere al condițiilor de contorizare, Autoritatea Contractantă va avea dreptul de a negocia și semna un contract de furnizare a energiei electrice cu un furnizor, altul decât cel agreat de către ofertant.

12. Predarea imobilului

Entitatea Contractantă și ofertantul declarat câștigător vor realiza predarea–primirea spațiului închiriat prin semnarea, la momentul finalizării tuturor operațiunilor de compartimentare și amenajare, a unui Proces-verbal de predare–primire.

Ofertantul are obligația de a asigura compartimentările și amenajările necesare, astfel încât Entitatea Contractantă să se poată reloca și să își poată desfășura activitatea fără întrerupere. Detaliile privind etapele de predare și relocare se vor stabili în procesul de negociere, cu respectarea termenului maxim pentru realizarea relocării spațiului, stabilit la maximum patru (4) luni de la data adjudecării procedurii.

Ofertele privind imobilele care nu sunt disponibile și care nu permit mutarea totală a Entității Contractante în spațiul închiriat vor fi respinse. Nu se acceptă oferte care, în urma etapei de

negociere, nu sunt în măsură să asigure derularea contractului de închiriere fără întreruperea activității Entității Contractante.

Imobilul trebuie să fie liber și disponibil pentru a permite chiriașului începerea operațiunii de mutare după semnarea contractului.

Imobilul se va preda pe baza unui proces-verbal de predare–primire, în care se va menționa starea exterioară a clădirii (pereți, geamuri, acoperiș), starea interioară (pereți interiori, geamuri, plafoane, pardoseli), starea instalațiilor electrice, starea instalațiilor de climatizare, precum și alte constatări relevante. Ofertantul va prezenta releveele cu suprafețele, care vor fi confirmate de reprezentanții legali ai părților.

Pe durata contractului, Entitatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare, ulterior finalizării etapei de compartimentare inițiale, de comun acord cu ofertantul declarat câștigător.

13. Condiții suplimentare

13.1. Autoritatea contractantă, **CNTEE Transelectrica SA**, își rezervă dreptul de a opta pentru achiziționarea **spațiului de birouri** care face obiectul contractului de închiriere, **oricând în cadrul duratei derulării contractului sau la încetarea acestuia**, în cazul în care va decide exercitarea acestei opțiuni, **fără ca aceasta să constituie o obligație**.

Această prevedere va fi inclusă în condițiile stabilite prin contractul ce va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător, cu respectarea prevederilor legale aplicabile în vigoare la data achiziției.

13.2. În cadrul contractului de închiriere **CNTEE Transelectrica SA**, va include o clauză potrivit căreia valoarea cumulată a chiriei achitate de locatar până la momentul achiziției va fi dedusă din prețul total de achiziție al imobilului.

Deducerea chiriei din prețul de achiziție se va aplica **exclusiv** în cazul exercitării opțiunii de cumpărare de către autoritatea contractantă și nu va produce efecte în situația în care opțiunea nu este exercitată.

14. Prezentarea ofertei tehnice

Oferta tehnică va conține:

- a) descriere detaliată a imobilului și poziționării acestuia, a spațiului de închiriat, a condițiilor tehnice existente și a dotărilor oferite, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini;
- b) descrierea serviciilor de mentenanță și dovada asigurării acestora;
- c) fotografii relevante ale spațiului, din interior și exterior, color;
- d) Alte documente:
 - 1) graficul de lucrări cu perioadele aferente;
 - 2) planul de arhitectură și releveele imobilului;
 - 3) documente ce atestă dreptul de proprietate a imobilului;
 - 4) documente tehnice și cadastrale ale imobilului;
 - 5) extras din cartea tehnică a imobilului;
 - 6) autorizația de construire și procesele-verbale de punere în funcțiune și recepție finală;
 - 8) dovadă a accesului la utilități;
 - 9) avizele/documentația tehnică specifică PSI/Protecție Civilă în conformitate cu cerințele legale în vigoare.

15. Evaluarea ofertelor

15.1. Principii generale

Criteriul de atribuire este **oferta conformă care prezintă „cel mai bun raport calitate-preț”**.

Punctajul maxim ce poate fi obținut în cadrul procesului de evaluare este de **100 puncte**, împărțite astfel:

- **70 puncte** pentru oferta financiară (chirie/mp + mentenanța/mp);
- **30 puncte** pentru oferta tehnică.

Vor fi evaluate numai ofertele admisibile care îndeplinesc toate cerințele eliminatorii prevăzute în caietul de sarcini.

15.2. Factorii de evaluare

15.2.1. Oferta financiară – maxim 70 puncte

15.2.1.1. Propunerea financiară pentru chirie și mentenanță

Punctajul se acordă conform metodologiei de calcul prevăzute la pct. 15.3.1.

15.2.2. Oferta tehnică – maxim 30 puncte

Punctajul pentru oferta tehnică se acordă pe baza următorilor factori:

15.2.2.1. Conformarea la nevoile de spații pentru Executivul Transelectrica – max. 5 puncte, conform metodologiei de calcul prevăzute la pct. 15.3.2;

15.2.2.2. Amplasarea imobilului față de sediul secundar al CNTEE Transelectrica SA – max. 10 puncte, conform metodologiei de calcul prevăzute la pct. 15.3.3;

15.2.2.3. Amplasarea imobilului față de o stație de metrou – max. 5 puncte, conform metodologiei de calcul prevăzute la pct. 15.3.4;

15.2.2.4. Numărul de locuri de parcare incluse în preț – max. 5 puncte, conform metodologiei de calcul prevăzute la pct. 15.3.5;

15.2.2.5. Perioada privind deducerea chiriei din prețul de achiziție al imobilului – max. 5 puncte, conform metodologiei de calcul prevăzute la pct. 15.3.6.

Pentru factorii de evaluare care presupun determinarea unor distanțe, distanțele utilizate în evaluare vor fi cele rezultate din aplicația Google Maps, la data evaluării ofertelor.

15.3. Metodologia de calcul a punctajului

15.3.1. Oferta financiară – chirie și mentenanță

Punctajul pentru oferta financiară se acordă în funcție de prețul unitar total ofertat, exprimat în lei/mp/lună, fără TVA, reprezentând chiria/mp + mentenanța/mp, după cum urmează:

a) Oferta financiară cu prețul unitar total cel mai mic (chirie/mp + mentenanță/mp) va primi 70 de puncte;

b) Pentru orice alt preț unitar total ofertat, punctajul se va calcula proporțional, conform formulei:

$$P_{fc+m} = (P_{Umin} / P_{Uo}) \times 70, \text{ unde:}$$

- **P_{fc+m}** = punctaj financiar pentru chirie + mentenanță;
- **P_{Umin}** = prețul unitar total minim ofertat (chirie/mp + mentenanță/mp), fără TVA;
- **P_{Uo}** = prețul unitar total ofertat (chirie/mp + mentenanță/mp), fără TVA.

Oferta financiară pentru chirie și mentenanță se va prezenta **sub formă de preț unitar/mp**.

Prețul chiriei este **ferm pe toată durata contractului** și nu se acceptă ajustarea acestuia cu alți factori (de exemplu: nu se va aplica „add-on factor” sau alte corecții ale suprafeței).

15.3.2. Conformarea la nevoile de spații pentru Executivul Transelectrica

Acest factor evaluează gradul de conformare a suprafeței oferite cu necesarul Entității Contractante.

Pentru suprafețele oferite cuprinse între 9.000 mp și 10.000 mp, punctajul se calculează conform formulei:

$$Ps = (So / 10.000) \times 5, \text{ unde:}$$

- **Ps** = punctaj pentru suprafață;
- **So** = suprafața oferită (mp).

Nu se vor accepta ofertele care prezintă suprafețe mai mici de 9.000 mp.

În cazul în care o ofertă depășește suprafața de 10.000 mp, aceasta va fi acceptată și punctată numai dacă suprafața suplimentară este oferită fără costuri de chirie și mentenanță.

Exemplu:

Dacă o ofertă prezintă o suprafață de 10.500 mp, aceasta va fi acceptată numai dacă:

- oferta financiară este calculată la 10.000 mp, și
- suprafața suplimentară de 500 mp este oferită fără costuri de chirie și mentenanță.

Pentru oferta tehnică, vor fi luați în calcul următorii indicatori:

15.3.3. Amplasarea imobilului față de sediul secundar al CNTEE Transelectrica SA, situat în B-dul Hristo Botev nr. 16-18, sector 3

Pentru evaluarea ofertelor admisibile care îndeplinesc cerința eliminatorie prevăzută la pct. 4.1.a), distanța utilizată în calculul punctajului va fi distanța rutieră, exprimată în metri, determinată cu aplicația Google Maps, între amplasamentul imobilului oferit și sediul secundar al CNTEE Transelectrica SA, situat în B-dul Hristo Botev nr. 16–18, sector 3.

- a) Oferta care prezintă imobilul amplasat la cea mai mică distanță rutieră față de sediul secundar al CNTEE Transelectrica SA va primi 10 puncte;
- b) Pentru celelalte oferte, care prezintă imobile amplasate la o distanță rutieră mai mare decât cea minimă, punctajul se va acorda proporțional, conform formulei:

$$PDEN = (Dmin / Do) \times 10, \text{ unde:}$$

- **PDEN** = punctaj acordat pentru amplasarea imobilului față de sediul secundar;
- **Dmin** = distanța rutieră minimă (în metri), determinată cu Google Maps dintre imobilele oferite;
- **Do** = distanța rutieră (în metri) aferentă ofertei evaluate, determinată cu Google Maps.

15.3.4. Amplasarea imobilului față de o stație de metrou

Pentru evaluarea ofertelor admisibile care îndeplinesc cerința eliminatorie prevăzută la pct. 4.1.m), distanța utilizată în calculul punctajului va fi distanța pietonală, exprimată în metri, determinată cu aplicația Google Maps, între intrarea principală în imobilul oferit și cea mai apropiată stație de metrou funcțională.

- a) Oferta care prezintă imobilul amplasat la cea mai mică distanță pietonală față de o stație de metrou va primi 5 puncte;
- b) Pentru celelalte oferte, care prezintă imobile amplasate la o distanță pietonală mai mare decât cea minimă, punctajul se va acorda proporțional, conform formulei:

$$P_{stm} = (D_{min} / D_o) \times 5, \text{ unde:}$$

- **P_{stm}** = punctaj acordat pentru amplasarea imobilului față de o stație de metrou;
- **D_{min}** = distanța pietonală minimă (în metri), determinată cu Google Maps, dintre ofertele admisibile;
- **D_o** = distanța pietonală (în metri) aferentă ofertei evaluate, determinată cu Google Maps .

15.3.5. Numărul de locuri de parcare incluse în preț

Prin „locuri de parcare incluse în preț” se înțeleg locurile de parcare puse la dispoziția Entității Contractante fără costuri suplimentare, incluse integral în prețul chiriei și/sau al mentenanței, pe toată durata contractului de închiriere.

- Oferta prin care se pun la dispoziție cele mai multe locuri de parcare incluse în preț, cu respectarea cerinței minime eliminatorii de minimum 50 locuri, va primi 5 puncte;
- Pentru celelalte oferte, punctajul se va acorda proporțional, conform formulei:

$$P_p = (P_o / P_{max}) \times 5, \text{ unde:}$$

- **P_p** = punctaj acordat pentru numărul de locuri de parcare;
- **P_{max}** = numărul maxim de locuri de parcare incluse în preț, ofertat de unul dintre ofertanții admisibili;
- **P_o** = numărul de locuri de parcare incluse în preț, aferent ofertei evaluate.

Numărul de locuri de parcare oferite va fi declarat explicit în oferta tehnică și va constitui angajament ferm al ofertantului pe toată durata contractului.

15.3.6. Perioada privind deducerea chiriei din prețul de achiziție al imobilului

Acest factor de evaluare urmărește avantajul economic acordat autorității contractante în cazul exercitării opțiunii de achiziție a imobilului, prin deducerea valorii chiriei achitate din prețul total de achiziție.

Punctajul se acordă în funcție de perioada pentru care ofertantul acceptă deducerea chiriei achitate de CNTEE Transelectrica SA din prețul de achiziție al imobilului, raportat la durata contractului de închiriere de 5 ani, după cum urmează:

- Deducerea integrală a chiriei achitate pe întreaga durată a contractului de închiriere (5 ani / 60 luni), în cazul exercitării opțiunii de achiziție – 5 puncte;
- Deducerea chiriei achitate pentru o perioadă de minimum 3 ani (≥ 36 luni) din durata contractului de închiriere – 3 puncte;
- Deducerea chiriei achitate pentru o perioadă mai mică de 3 ani (< 36 luni) – 1 punct.

Perioada pentru care se aplică deducerea chiriei va fi exprimată explicit în oferta financiară și va constitui angajament ferm al ofertantului.

Deducerea chiriei din prețul de achiziție se va aplica exclusiv în cazul exercitării opțiunii de cumpărare de către autoritatea contractantă și nu va produce efecte în situația în care opțiunea nu este exercitată.

15.4. Punctaj total și desemnarea ofertei câștigătoare

Punctajul total al fiecărei oferte se calculează prin însumarea punctajului financiar și a punctajului tehnic.

Oferta câștigătoare este oferta admisibilă cu punctajul total cel mai mare.

