



Serviciul de Publicitate Imobiliară
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gherla

Anexa la Referatul de necesitate nr. 2579/27.10.2025

Anexa la Referatul de necesitate nr. 843/27.10.2025

CAIET DE SARCINI

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.

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTA

Denumirea: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ

CUI 9800163

Sediul: Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr. 53, Cod poștal 400436, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Număr de telefon: (0264) 43 16 66; (0264) 55 41 65

OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu cu destinația de sediu pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gherla, în vederea desfășurării activității acestuia, inclusiv activitatea de arhivă.

Cod CPV: 70310000-7 - Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile

A. Condiții de participare

Condițiile de participare reprezintă motiv de excludere.

Situația ofertantului trebuie să conțină minim următoarele formulare obligatorii:

- Documente ce atestă dreptul de proprietate asupra spațiului/clădirii ofertate, din care să rezulte că ofertantul este proprietar;
- Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului, în cazul ofertanților persoane juridice sau cartea de identitate a ofertantului persoană fizică;
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul teritorial, în cazul ofertanților persoane juridice;
- Documente din care să rezulte ca ofertantul nu are debite restante la bugetul statului și la bugetul local;
- Documente de identificare, împuterniciri notariale dacă este cazul.

B. Evaluarea ofertelor



Factorii de evaluare a ofertelor care au întrunit toate condițiile de participare, care se referă la:

1. Cerințele tehnice și dotările obligatorii ale spațiului/clădirii, pentru desfășurarea activității cu respectarea prevederilor legale;
2. Prețul

Evaluarea ofertelor se face în funcție de cei doi factori și numai pentru ofertele care întrunesc condițiile de participare.

În vederea elaborării ofertei, se vor prezenta documentele necesare care să ateste îndeplinirea cerințelor tehnice și situația ofertantului.

Cerințele tehnice reprezintă documentele pentru demonstrarea capacităților tehnice, anume, fără a se rezuma la acestea:

- Autorizare ISU în condițiile prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare și de HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Ofertantul va prezenta la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor o declarație pe propria răspundere prin care atestă că imobilul oferit spre închiriere deține toate avizele și autorizațiile necesare în vederea desfășurării activității unei instituții publice, conform prevederilor legale, specifice, în vigoare. În acest sens, ofertantul probează cele înscrise în declarația pe propria răspundere prin autorizația de securitate la incendiu pentru imobilul ofertat conform prevederilor legii nr. 307 din 12 iulie 2006 (*actualizată*) privind apărarea împotriva incendiilor coroborată cu prevederile HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu respectiv prin certificatul de performanță energetică pentru imobilul ofertat conform prevederilor legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor).
- Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita documente în vederea verificării celor declarate de ofertant anterior încheierii contractului de închiriere.
- Amplasarea zonală a imobilului, cu indicarea caracteristicilor ce constituie avantaj, adică spațiul ofertat sa fie într-o zonă accesibilă publicului;
- Suprafața utilă a spațiului de închiriat;
- Utilitățile obligatorii (apă, canalizare, energie electrică)
- Sistem de prevenire și stingere a incendiului;
- Sistem de încălzire
- Conectare rețea internet
- Finisaje exterioare
- Finisaje interioare
- Căi de acces, distanța față de căile principale de acces rutier
- Certificat energetic
- Avize / autorizații, după caz.

În definirea caracteristicilor tehnice și a dotărilor se va ține cont de legislația conexasă destinației spațiului. Spațiul trebuie să fie liber de orice sarcini, să nu se afle în vreun litigiu, să nu se afle în zonă de protecție a monumentelor istorice.



Doar ofertele considerate admisibile vor fi suspendate evaluării finale conform criteriului de atribuire.

Caracteristici generale:

Localizare: zona centrală/semicentrală/parcare, pentru un acces optim și ușor la serviciile specifice desfășurate.

Alte condiții:

- racordul la utilități - energie electrică, apă și canalizare, gaz metan sau posibilitatea de racordare la gaz metan sau instalație de încălzire independentă; ✓
- să asigure climatul necesar depozitului de arhivă (fără umiditate); ✓
- să asigure documentele depozitate împotriva distrugerii, degradării, sustragerii, fără acțiunea agenților, cu respectarea prevederilor legale în vigoare specifice; ✓
- conectarea la rețeaua de telefonie fixă și internet; ✓
- tâmplărie interioară și exterioară bine întreținută; ✓
- pardoseală anti-praf, anti-derapantă, gresie sau parchet; ✓
- instalații sanitare în stare de funcționare, grup sanitar pentru personalul angajat și separat pentru public; ✓
- finisaje interioare și exterioare bine întreținute; ✓
- accesul auto și pietonal să se poată face cu ușurință; ✓
- minim 4 locuri parcare proprie sau posibilitate de a parca pe domeniul public amenajat în acest sens, după caz, fără a percepe niciun preț aferent acestora; ✓
- să dețină sistem de supraveghere și monitorizare video și control acces în spațiu; ✓
- sistem de avertizare la incendiu, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului și autorizație PSI ✓
- spațiile destinate arhivării să fie dotate cu protecție la geamuri împotriva expunerii documentelor la lumina naturală și cu ventilație; ✓
- imobilul trebuie să permită accesul persoanelor cu dizabilități în conformitate cu prevederile Legii nr. 448/2006 republicată 2008, legea privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, varianta în vigoare; ✓
- să permită instalarea unui suport pentru arborarea steagurilor, conform legislației în vigoare și a siglei cu denumirea instituției, pe peretele exterior, la intrarea în spațiu; ✓
- ofertei vor fi anexate fotografiile ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă; ✓
- numărul căilor de acces rutier - minim una. ✓

Condiții speciale:

Ofertantul va prezenta actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate în copie cu mențiunea „conform cu originalul” sau actul în baza căruia deține dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere, după caz. Ofertantul trebuie să prezinte declarația pe propria răspundere în original că imobilul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată;

Ofertantul trebuie să prezinte certificate care atestă plata impozitelor și taxelor locale, precum și a contribuțiilor către bugetul general consolidat. Acestea trebuie să certifice inexistența datoriilor la data prezentării documentelor și să fie valabile la data



depunerii. Documentele se vor depune în original sau copie cu mențiunea „conform cu originalul”.

✓ Imobilul care formează obiectul locațiunii poate fi în proprietatea unei persoane fizice/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 subînchiriere.

✓ Imobilul oferit spre închiriere să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție.

✓ Proprietarul are obligația de a obține toate autorizațiile aferente utilizării spațiului cu destinația de arhivă (pază și stingere a incendiilor, mediu, sănătate publică, certificat energetic, etc), precum și toate autorizațiile și avizele prevăzute de legislația în vigoare pentru funcționarea și desfășurarea activității instituției, iar în situația în care nu le deține proprietarul se obligă să obțină aceste autorizații până la semnarea contractului;

✓ În cazul înstrăinării imobilului în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, noul proprietar/deținător al imobilului se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din contractul de închiriere.

✓ În cazul apariției oricărei situații care ar putea perturba folosirea imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, proprietarul are obligația să notifice în scris beneficiarul, cu cel puțin 90 zile înainte de efectuarea vreunei modificări.

Compartimentarea spațiului închiriat trebuie să îndeplinească prevederile Legii nr. 16/1996 Legea Arhivelor Naționale. Proprietarul va recompartimenta spațiul și reconfigura infrastructura pentru desfășurarea optimă a activităților stabilite ca fiind necesare de către viitorul chiriaș și apărute ulterior începerii contractului de închiriere. ✓

Întreținerea și remedierea defecțiunilor și apărute la imobilul ce face obiectul contractului de închiriere vor fi remediate de către proprietar pe cheltuiala acestuia pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

✓ În cazul spațiilor amplasate la etaj, se vor prezenta documente care să ateste încărcătura admisă pe nivel. ✓

✓ În funcție de suprafața spațiului propus spre închiriere, acesta va deține aviz sau autorizație ISU. ✓

Spațiul destinat arhivei să îndeplinească condițiile prevăzute de Legea nr. 16/1996 Legea Arhivelor Naționale. (Conform instrucțiunilor privind activitatea de arhivă la creatorii și deținătorii de documente, aprobate de conducerea Arhivelor Naționale prin Ordinul de zi nr. 217 din 23 mai 1996.) ✓

Suprafață necesară desfășurării activității de la BCPI GHERLA se va încadra între 566-650 mp.

Contractul de închiriere intra în vigoare la data semnării de către părți a procesului verbal de predare-primire/recepție.

✓ Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor, a normativelor și normelor antiseismice și a celor vizând securitatea și sănătatea în muncă. ✓

NOTĂ: *Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.*

Ofertantul își asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante. ✓

C. Criteriul de atribuire



Criteriul de atribuire este „cel mai bun raport calitate/preț”.

Factorii de evaluare, formulele/algorithmii de calcul ce vor fi utilizați la stabilirea clasamentului final, se prezintă astfel:

Factori de evaluare	Punctaj maxim acordat/100 puncte
1.Oferta financiară/ Prețul	50 puncte
2.Oferta tehnică/Cerințe tehnice obligatorii, din care: (se vor enumera cerințele obligatorii)	50 puncte*, din care:
2.1 Suprafața utilă a spațiului de închiriat, spațiul pentru arhivă	30 puncte
2.2 Amplasarea zonală a imobilului, cu indicarea caracteristicilor ce constituie avantaj, adică spațiul oferit sa fie într-o zona accesibilă publicului	10 puncte
2.3 minim 4 locuri parcare proprie sau posibilitate de a parca pe domeniul public amenajat în acest sens, după caz, fără a percepe niciun preț aferent acestora	10 puncte
etc	

Prețul total al ofertei va fi exprimat în lei, fără TVA, cu detalierea prețului de închirierea a spațiului util pe mp și pe lună.

Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire nu se va plăti chirie pentru imobilul închiriat.

DURATA CONTRACTULUI

Contractul cadru se va încheia pentru o perioadă de 48 luni, respectiv se vor încheia contracte subsecvente la acesta pentru fiecare an bugetar și în perioade succesive pe câte o lună, până la primirea bugetului de venituri și cheltuieli a fiecărui an.

Registrator șef

Registrator coordonator BCPI Gherla,

