



Anexa la referatul de necesitate nr. 1327/19.03.2025

CAIET DE SARCINI
Obiectul achiziției:
Servicii de curățenie Cod CPV 90910000-9

Legislația aplicabilă:

Legea nr. 98/ 2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare
HG nr. 395/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/ acordului cadru din Legea nr. 98/ 2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare

1. INFORMAȚII GENERALE

Autoritatea contractantă: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ (OCPI Cluj)
Adresa: Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod, nr. 53, telefon 0264/431666, fax 0264/541640.

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit în vederea achiziționării serviciilor de curățenie la sediul administrativ al OCPI Cluj.

Caietul de sarcini va face parte din contract și constituie ansamblul cerințelor minime și obligatorii pe baza cărora va fi selectată oferta operatorului economic.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ACHIZIȚIE

Prestarea serviciilor de curățenie și întreținere a spațiilor în care își desfășoară activitatea Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod nr. 53, spații în suprafață utilă de cca. 4.000 mp., respectiv de cca. 3.473 mp., care reprezintă exteriorul instituției, în perioada convenită.

3. DESCRIEREA ACTIVITĂȚILOR

3.1 Servicii solicitate

Locul de prestare	Tip serviciu	Frecvența de prestare
Birouri/parter zona relații cu publicul	Aerisirea încăperilor	Zilnic
	Golirea coșurilor de gunoi menajer și înlocuirea sacilor de unică folosință	Zilnic
	Evacuarea sacilor de gunoi menajer în locurile special amenajate	Zilnic

Pagina 1 / 8



	Evacuarea deșeurilor colectate selectiv în locurile special amenajate	Zilnic
	Aspirarea și spălarea pardoselii cu soluții speciale zona relații cu publicul	Zilnic
	Aspirarea și spălarea pardoselii cu soluții speciale, birouri	Săptămânal
	Ștergerea mobilierului de praf zona relații cu publicul	Zilnic
	Ștergerea părților superioare ale mobilierului zona relații cu publicul	Zilnic
	Ștergerea prizelor și întrerupătoarelor	Lunar
	Spălarea și dezinfectarea clanțelor de la ușile de acces și a coșurilor de gunoi	Săptămânal
	Ștergerea pervazurilor interioare de praf și lustruirea acestora	Săptămânal
	Ștergerea uscată a pereților și tavanului de praf și păianjeni	Lunar
	Spălarea geamurilor	Trimestrial, sau de câte ori este necesar
	Ștergerea jaluzelelor de praf	Trimestrial
	Spălarea ușilor de acces în birouri	Trimestrial
	Desprăfuirea și spălarea exterioară a ventilatoarelor și aparatelor de aer condiționat	Trimestrial
	Desprăfuirea și ștergerea corpurilor de iluminat	Trimestrial
	Spălarea chimică cu mașină specială cu perie rotativă prin metodă uscată sau umedă cu detergenți biodegradabili, lustruirea gresiei, curățarea rosturilor dintre plăcile de gresie, a plintelor și a colțurilor	Anual
Holuri, inclusiv cele de la etajul I, II, III aferente birourilor	Măturarea, spălarea și dezinfectarea gresiei cu materiale profesionale	Zilnic
	Ștergerea ramelor și a geamurilor de la ușile de intrare în clădire	Lunar, sau de câte ori este necesar
	Spălarea, ștergerea și menținerea în permanentă stare de curățenie a gresiei cu substanțe și soluții profesionale	Zilnic
	Ștergerea de praf a extincătoarelor, ghivecelor de flori și a mobilierului	Trimestrial
	Ștergerea pervazurilor de praf	Lunar
	Ștergerea întrerupătoarelor	Trimestrial
	Spălarea și dezinfectarea coșurilor de gunoi	Trimestrial
	Curățarea, dezinfectarea și lustruirea balustradelor	Săptămânal
	Spălarea ușilor de acces și a geamurilor acestora	Lunar
	Ștergerea uscată a pereților și tavanului de praf și păianjeni	Trimestrial



	Spălarea chimică cu mașină specială cu perie rotativă prin metodă uscată sau umedă cu detergenți biodegradabili, lustruirea gresiei, curățarea rosturilor dintre plăcile de gresie, a plintelor și a colțurilor	Anual
	Desprăfuirea și spălarea exterioară a ventilo-convectoarelor și aparatelor de aer conditionat	Trimestrial
Casa scărilor	Ștergerea de praf a balustradelor	Săptămânal
	Îngrijirea plantelor (udare, ștergerea frunzelor de praf)	Săptămânal
	Ștergerea uscată a pereților și tavanului de praf și păianjeni	Trimestrial
	Spălarea chimică cu mașină specială cu perie rotativă prin metodă uscată sau umedă cu detergenți biodegradabili, lustruirea gresiei, curățarea rosturilor dintre plăcile de gresie, a plintelor și a colțurilor	Anual
	Spălarea pereților pe porțiunile unde s-au murdărit	Trimestrial
	Aerisirea încăperilor	Zilnic
	Măturarea, spălarea și dezinfectarea scărilor cu soluții speciale	Zilnic
Grupuri sanitare	Golirea și înlocuirea sacilor de unică folosință din coșurile de gunoi	Zilnic
	Spălarea și dezinfectarea coșurilor de gunoi	Lunar
	Curățarea, dezinfectarea și odorizarea vasului și a colacului WC	Zilnic
	Spălarea și dezinfectarea periei de WC și a vasului în care se află și înlocuirea soluției dezinfectante din vas	Zilnic
	Curățarea și dezinfectarea faianței în locurile unde s-a stropit sau murdărit	Săptămânal
	Curățarea și dezinfectarea chiuvetelor, oglinzilor, polițelor și bateriilor	Zilnic
	Curățarea și dezinfectarea pardoselilor, a plintelor și a colțurilor	Zilnic
	Curățarea și dezinfectarea pișoarelor	Zilnic
	Asigurarea existenței pastilelor pentru pisoare și a pastilelor deodorante pentru toalete	Zilnic
	Asigurarea în permanență a hârtiei igienice în fiecare cabină din grupurile sanitare	Zilnic
	Asigurarea consumabilelor (<i>săpun lichid, prosoape de hârtie pentru mâini, hârtie igienică rulou etc.</i>)	Zilnic
	Ștergerea pervazurilor, a ușilor, a tocurilor de la uși și a ramei geamurilor, spălarea și dezinfectarea clanțelor de la ușile de acces și a coșurilor de gunoi	Lunar
	Ștergerea întrerupătoarelor	Lunar



	Spălarea, curățarea și dezinfectarea pereților de faianță și spălarea geamurilor	Lunar
	Ștergerea uscata a pereților și tavanului de praf și păianjeni	Trimestrial
	Spălarea chimică cu mașină specială cu perie rotativă prin metodă uscată sau umedă cu detergenți biodegradabili, lustruirea gresiei, curățarea rosturilor dintre plăcile de gresie, a plintelor și a colțurilor	Anual
	Desprăfuirea și spălarea exterioară a caloriferelor	Trimestrial
	Măturarea, spălarea și dezinfectarea pardoselii	Zilnic
Lift	Curățarea și dezinfectarea interiorului cabinei	Zilnic
	Ștergerea și lustruirea ușilor interior/exterior și a oglinzilor din interiorul liftului	Săptămânal
	Curățarea și dezinfectarea panoului de comandă	Săptămânal
Oficii	Curățarea și dezinfectarea pereților cu faianță în zonele murdare (<i>stropite</i>)	Săptămânal
	Aspirarea și spălarea pardoselii cu soluții speciale	Zilnic
	Curățarea și dezinfectarea chiuvetelor și bateriilor aferente	Zilnic
	Spălarea și dezinfectarea clanțelor de la ușile de acces și a coșurilor de gunoi	Săptămânal
	Ștergerea întrerupătoarelor	Lunar
	Aerisirea încăperilor	Zilnic
Săli de ședinte et. 3	Curățarea scaunelor din material textil și aranjarea acestora	Înainte și după fiecare utilizare a sălilor
	Tratarea mobilierului din lemn cu soluții protectoare și antistatice	
	Golirea coșurilor de gunoi menajer și înlocuirea sacilor de unică folosință	
	Evacuarea sacilor de gunoi menajer în locurile special amenajate	
	Evacuarea deșeurilor colectate selectiv în locurile special amenajate	
	Aspirarea și spălarea pardoselii cu soluții speciale	
	Spălarea și dezinfectarea coșurilor de gunoi	
	Dezinfectarea clanțelor de la ușile de acces	
	Ștergerea pervazurilor interioare de praf și lustruirea acestora	
	Ștergerea prizelor și întrerupătoarelor	
	Ștergerea uscata a pereților și tavanului de praf și păianjeni	
	Spălarea geamurilor	
Ștergerea jaluzelelor de praf		



	Spălarea ușilor de acces în sala de ședință	
	Ștergerea corpurilor de iluminat	
	Desprăfuirea și spălarea exterioara a ventiloconvectoarelor	
Spații de arhivă	Aerisirea încăperilor	Zilnic
	Golirea coșurilor de gunoi menajer și înlocuirea sacilor de unică folosință	Zilnic
	Evacuarea sacilor de gunoi menajer în locurile special amenajate	Zilnic
	Evacuarea deșeurilor colectate selectiv în locurile special amenajate	Zilnic
	Aspirarea și spălarea pardoselii cu soluții speciale	Săptămânal
	Ștergerea prizelor și întrerupătoarelor	Trimestrial
	Spălarea și dezinfectarea clanțelor de la ușile de acces și a coșurilor de gunoi	Trimestrial
	Ștergerea pervazurilor interioare de praf și lustruirea acestora	Lunar
	Ștergerea uscată a pereților și tavanului de praf și păianjeni	Trimestrial
	Spălarea geamurilor	Lunar
	Ștergerea jaluzelelor de praf	Trimestrial
	Spălarea ușilor de acces	Lunar
Parcare, trotuar, platformă acces, trotuare adiacente clădirii, spațiu verde adiacent parcii	Curățarea și strângerea gunoaielor	Zilnic
	Măturarea și spălarea platformei de acces în clădire, trotuare și spațiul aferent depozitării pubelelor	Săptămânal, de câte ori este cazul
	Măturarea spațiului aferent parcii	de câte ori este cazul
	Spălarea și dezinfectarea coșurilor de gunoi/ containerelor / recipientilor de depozitare a resturilor menajere	Săptămânal
cabina portar	Aspirarea și spălarea pardoselii cu soluții speciale	Săptămânal
	Curățarea, dezinfectarea și odorizarea grupului sanitar	Săptămânal
	Ștergerea pervazurilor interioare de praf și lustruirea acestora	Trimestrial
	Ștergerea uscată a pereților și tavanului de praf și păianjeni	Trimestrial
	Spălarea geamurilor	Lunar
	Ștergerea jaluzelelor de praf	Trimestrial
Clădirea sediului instituției	Întreținerea spațiului aferent locului amenajat pentru fumat	Zilnic
	Spălarea și dezinfectarea clanțelor de la ușile de acces și a coșurilor de gunoi	Săptămânal



	Ștergerea de praf a echipamentelor info chioșc, tiketing inclusiv a ecranelor	Zilnic
	Spălarea geamurilor interioare și exterioare unde tehnic se permite deschiderea acestora, cu soluții profesionale de calitate. Pentru suprafața vitrată exterioară se vor contracta firme specializate de alpiniști autorizați.	Trimestrial
	Spălarea chimică cu mașină specială cu perie rotativă prin metodă uscată sau umedă cu detergenți biodegradabili, lustruirea gresiei, curățarea rosturilor dintre plăcile de gresie, a plintelor și a colțurilor pentru scările de acces în instituție	Anual

3.2 În clădirea sediului administrativ al OCPI Cluj își desfășoară activitatea angajații instituției iar la parterul imobilului traficul este ridicat datorită activității de lucru cu publicul.

3.3 Serviciile de curățenie se vor asigura de luni până vineri inclusiv de către **două persoane**, în intervalul orar **06⁰⁰- 14⁰⁰**.

3.4 Prestatorul va asigura necesarul lunar de consumabile, respectiv detergenți pardoseli parfumat, detergenți grupuri sanitare, detergenți geamuri, detergent WC, perii WC, detartrant WC, hârtie igienică 2 straturi, celuloză, prosoape pentru mâini 2 pliuri, săpun lichid, mop bumbac și/sau microfibră, saci menajeri 35 l, 60 l, 120 l, odorizant WC, pastile pișoar, mopuri telescopice.

3.5 Materialele folosite pentru curățenie vor respecta prevederile Regulamentului (CE) nr. 648/2004 privind detergenții, cu modificările și completările ulterioare și standardele ISO în vigoare pentru asigurarea conformității cu normele sanitare și a nu fi dăunătoare sănătății.

3.6 Prestatorul va asigura utilajele, echipamentele și dotările necesare pentru efectuarea operațiilor solicitate, de clasă profesională și în stare tehnică de funcționare bună, să fie corespunzătoare din punct de vedere al electrosecurității și să fie conforme cu normativele de protecția muncii.

3.7 Se vor utiliza seturi de spălare (găleți cu separator pentru apă curată și apă murdară, precum și mopuri) -dintre care **seturi de culoare albastră** numai pentru grupuri sanitare și **seturi de culoare roșie**, pentru alte spatii/suprafețe.

4. CERINȚE PENTRU PRESTAREA SERVICIILOR DE CURĂȚENIE ȘI ÎNTREȚINERE

4.1. Prestatorul trebuie să asigure curățenia și igienizarea conform cerințelor.

4.2. Prestatorul va asigura controlul îndeplinirii programului de lucru zilnic și al calității serviciilor prestate prin desemnarea unui coordonator. Acesta va aduce la cunoștința achizitorului eventualele distrugerii sau defecțiuni.

4.3. Prestatorul trebuie să dea dovadă de profesionalism în ceea ce privește modul de organizare în efectuarea curățeniei, cu respectarea operațiilor și a frecvenței acestora, considerate ca fiind minimale și obligatoriu de respectat pentru asigurarea unui nivel calitativ al prestației.



4.4. Prestatorul va asigura numărul de personal necesar pentru prestarea în bune condiții a serviciilor, astfel încât calitatea acestora să fie în conformitate cu standardele de calitate în vigoare, pe toată perioada contractului, indiferent de efectuarea concediilor de odihnă, concediilor medicale etc., fără a afecta desfășurarea activității.

4.5. Prestatorul va lua toate măsurile necesare pentru ca activitatea de curățenie să nu afecteze desfășurarea în bune condiții a activităților achizitorului.

4.6. Prestatorul răspunde și suportă riscul și eventualele pagube produse ca urmare a activității sale.

4.7. Prestatorul va asigura servicii de curățenie la solicitarea achizitorului la evenimente speciale (organizarea de simpozioane, conferințe, etc.).

4.8. Prestatorul va emite lunar facturile aferente contravalorii serviciilor prestate în luna calendaristică anterioară.

4.9. Confirmarea prestării serviciilor de curățenie se va face de către persoanele desemnate, pe baza procesului verbal de acceptanță a serviciilor de curățenie.

5. CERINTE PRIVIND PERSONALUL

5.1. Prestatorul va executa serviciile de curățenie utilizând agenți de curățenie. Personalul alocat trebuie să fie instruit de prestator și familiarizat cu cele mai noi procedee, metodologii, soluții și echipamente de lucru în domeniu.

5.2. Prestatorul va asigura dotarea cu echipament de protecție și de lucru corespunzător pentru personal (uniforma de lucru), conform legislației în vigoare și instrucțiunilor proprii de securitate și sănătate în muncă.

5.3. Toți lucrătorii vor purta în timpul prestării serviciilor de curățenie uniforme personalizate, cu denumirea societății la care sunt angajați, ținuta lucrătorilor trebuie să fie în permanență decentă și curată.

5.4. Agenții de curățenie care participă la prestarea serviciilor trebuie să se comporte civilizată pe întreaga durată a desfășurării activității lor în incinta OCPI Cluj.

5.5. Se interzice persoanelor care prestează servicii de curățenie utilizarea, cu scopul obținerii unor avantaje proprii, a informațiilor și a documentelor accesate întâmplător în timpul desfășurării activității acestora în clădire. Angajații prestatorului trebuie să asigure confidențialitatea acestor informații, precum și integritatea bunurilor din dotarea clădirii, în caz contrar, se vor aplica normele legale în vigoare.

6. CONDIȚII DE PARTICIPARE PENTRU OPERATORII ECONOMICI care participă la procedura de achiziție:

- 1) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte încadrarea în codul CAEN corespunzător- valabil la data deschiderii ofertelor.
- 2) Declarație pe propria răspundere că materialele folosite pentru curățenie respectă prevederile Regulamentului (CE) nr. 648/2004
- 3) Declarație privind conflictul de interese

Persoanele cu funcție de decizie implicate în procesul achiziției din cadrul autorității contractante sunt: Leontina KOVACS - Director, Crina Florina MUREȘAN - Director Adjunct, Gheorghe CORNEA- Șef serviciu, Monica Octaviana NEGULESCU - Șef serviciu, Crina Anca Corina ONIGA - Șef serviciu, Ionel Adrian BÎNDEAN- Șef serviciu, Loredana

Andreea BĂGUȚ - consilier viză CFPP, Mihaela Maria HĂRĂSTĂȘAN - Consilier, Adrian Vasile MOLDOVAN - Consilier.

Criteriul de atribuire este **prețul cel mai scăzut**. În cazul în care ofertele financiare a cel puțin 2 ofertanți, clasați pe locul I, sunt egale, se va solicita ofertanților respectivi, pentru departajare, o nouă propunere financiară, în maxim 24 de ore de la informare, caz în care contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai scăzut pentru respectarea principiului eficienței utilizării fondurilor.

Valoarea lunară a serviciilor de curățenie va cuprinde manopera, toate materialele și produsele de curățare utilizate, toate consumabilele, cheltuielile de deplasare personal, cheltuielile de transport materiale, echipamente, accesorii .

7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Achizitorul se obligă să plătească în contul de trezorerie al furnizorului, valoarea serviciilor prestate în termen de 30 zile de la emiterea facturii pentru serviciile prestate în luna anterioară, conform prevederilor legale în vigoare.


8. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Urmare derulării procedurii de achiziție directă se va încheia un contract de achiziție publică.

Durata estimativă a contractului este de 9 luni. Valabilitatea contractului este până la 31.12.2025. Contractul se poate prelungi, cu acordul ambelor părți prin act adițional, pentru o perioadă ce nu poate depăși 4 luni , în funcție de resursele bugetare alocate.

Operatorii economici interesați, pot vizita sediul OCPI Cluj, pentru o evaluare cât mai corectă, în vederea întocmirii unei oferte fundamentate și conforme cu datele reale din teren.

Intenția de a vizita amplasamentul se va transmite autorității contractante, printr-o cerere scrisă, cu cel puțin 2 zile înainte de data vizitei. În cerere vor fi menționate numele persoanelor care vor participa.

	Numele și prenumele	Funcția	Nr. de înregistrare în cadrul serviciului	Data	Semnătura
Verificat	Corina Anca ONIGA	Șef Serviciu Economic	1326		
	Monica Octaviana NEGULESCU	Registrator Șef	647		
	Gheorghe CORNEA	Șef Serviciu Cadastru	795		
	Nicoleta SULEA	Coordonator CJRUSP	1097		
Întocmit	Manuela Emilia DRAGONICI	Referent SE	1326		