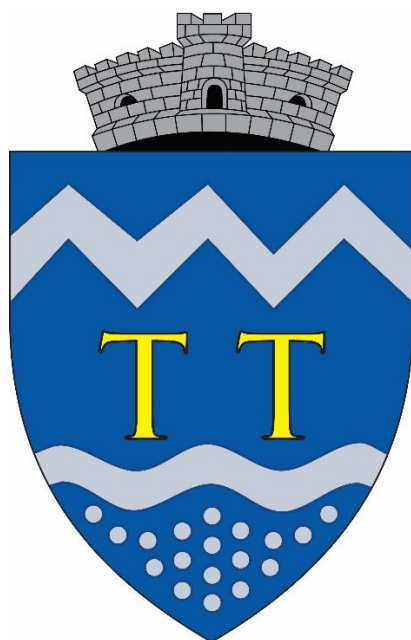


**Nr. 40965/23.07.2026**



# **CAIET DE SARCINI**

pentru

**ACHIZIȚIONARE SERVICII DE ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU DE TIP HALĂ,  
ÎMPREUNĂ CU O PLATFORMĂ BETONATĂ AFERENTĂ, PENTRU UTILIZAREA  
ACESTEIA DE CĂTRE SERVICIUL SALUBRIZARE TĂRLUNGENI**

iunie 2026

|           |                             |                         |
|-----------|-----------------------------|-------------------------|
| Aprobat   | Primar                      | SEVERIUS-FLORIN BEȘCHEA |
| Întocmit: | consilier achiziții publice | IONUȚ STOICA            |
|           | șef serviciu salubritare    | ALIN ZINCESCU           |



## 1. INFORMAȚII GENERALE

Autoritatea contractantă: **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA TĂRLUNGENI, JUDEȚUL BRAȘOV**

Sediul: **Zizinului 2, 507220**

Cod fiscal: **4777140**

Reprezentant legal: **BEȘCHEA SEVERIUS-FLORIN, Primar**

Compartiment responsabil: **Serviciul Salubritate Tărlungeni**

## 2. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie stabilirea cerințelor tehnice, funcționale, juridice și contractuale minime pentru **închirierea unui spațiu de tip hală, împreună cu o platformă betonată aferentă**, necesare desfășurării activităților administrative, operative și logistice ale autorității contractante.

Spațiul va fi utilizat pentru:

- a) garare utilaje ale Serviciului Salubritate Tărlungeni
- b) depozitare scule, materiale, accesorii utilaje
- c) instalare linie sortare deșeuri (altele față de cele biodegradabile – fracție umedă)
- d) zonă administrativă de birouri
- e) vestiare

Închirierea va include dreptul de folosință asupra:

- a) halei propriu-zise;
- b) platformei betonate aferente;
- c) căilor de acces;
- d) utilităților existente;
- e) spațiilor auxiliare, dacă acestea sunt incluse în ofertă: birou, grup sanitar, vestiar, magazie, spațiu tehnic.

**Cod CPV: 70220000-9 – Servicii de închiriere sau leasing de bunuri imobiliare nerezidențiale.**

## 3. NECESITATEA ÎNCHIRIERII

Autoritatea contractantă are nevoie de un spațiu adecvat pentru depozitarea, protejarea și gestionarea bunurilor, materialelor, utilajelor și echipamentelor utilizate în activitatea curentă a Serviciului Salubritate Tărlungeni. Lipsa unui spațiu corespunzător poate afecta buna administrare a patrimoniului, capacitatea de intervenție, siguranța bunurilor și continuitatea activității Serviciului.

Spațiul solicitat trebuie să permită accesul facil al autovehiculelor și utilajelor, manipularea bunurilor în condiții de siguranță, depozitarea în spațiu acoperit și utilizarea unei platforme betonate pentru staționare, încărcare, descărcare sau manevrare.

#### 4. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata contractului de închiriere va fi de **12 luni**, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire al imobilului.

Contractul poate fi prelungit prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile legii și în limita fondurilor bugetare aprobate.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, cu notificarea locatorului cu cel puțin **30 de zile calendaristice** înainte, în cazul în care spațiul nu mai este necesar, nu mai există fonduri bugetare aprobate sau locatorul nu își respectă obligațiile contractuale.

#### 5. AMPLASAMENTUL SPAȚIULUI

Spațiul ofertat trebuie să fie situat în raza administrativ-teritorială a Comunei Tărlungeni sau la o distanță de maximum 15 km față de sediul autorității contractante.

Amplasamentul trebuie să permită accesul facil al autovehiculelor, inclusiv al autoutilitarelor, utilajelor sau autospecialelor, după caz.

Nu sunt acceptate spații amplasate în zone greu accesibile, fără drum practicabil, fără posibilitate de acces permanent sau care implică riscuri majore de blocare a accesului în condiții meteorologice obișnuite.

#### 6. CERINȚE MINIME PRIVIND HALA

Spațiul de tip hală trebuie să îndeplinească cel puțin următoarele cerințe:

- a) suprafață utilă minimă: 250 mp;
- b) înălțime utilă minimă: 4 m;
- c) structură stabilă, fără degradări vizibile care să afecteze siguranța utilizării;
- d) acoperiș funcțional, fără infiltrații;
- e) pardoseală betonată sau industrială, rezistentă la trafic și depozitare;
- f) poartă de acces suficient de mare pentru intrarea utilajelor/autovehiculelor, cu dimensiuni minime de 3,50 m lățime x 4,00 m înălțime;
- g) posibilitate de închidere/securizare a halei;
- h) iluminat interior funcțional;
- i) instalație electrică funcțională și sigură, tip trifazic cu putere minim instalat 25 kwh;
- j) ventilație naturală sau mecanică, după caz;
- k) spațiul să fie uscat, salubru și apt pentru folosința propusă;
- l) să nu prezinte risc evident de incendiu, prăbușire, inundație sau contaminare.

Hala trebuie să fie liberă de sarcini materiale, bunuri, deșeuri sau alte elemente care împiedică folosirea imediată de către autoritatea contractantă.

Hala trebuie dotată cu spații tip birou cu o suprafață de minim 20 mp.

Hala trebuie dotată cu grup sanitar.

Hala trebuie să permită instalarea de echipamente tip linie de sortare a deșeurilor cu ancorare în podea

## **7. CERINȚE MINIME PRIVIND PLATFORMA BETONATĂ**

Platforma betonată aferentă trebuie să îndeplinească cel puțin următoarele cerințe:

- a) suprafață minimă: 250 mp;
- b) structură betonată, stabilă, fără degradări majore;
- c) capacitate de utilizare pentru staționare și manevrare autovehicule/utilaje;
- d) acces direct sau facil din drumul public/privat de acces;
- e) posibilitate de încărcare/descărcare;
- f) pante și scurgere a apelor pluviale care să nu afecteze utilizarea curentă;
- g) lipsa obstacolelor care limitează manevrarea;
- h) posibilitate de iluminare exterioară, dacă utilizarea spațiului impune acest lucru;
- i) platforma să fie inclusă în dreptul de folosință transmis autorității contractante.

Platforma betonată trebuie să permită utilizarea în condiții normale de siguranță pentru activități de depozitare temporară, manevrare, garare, încărcare și descărcare.

## **8. CERINȚE PRIVIND ACCESUL**

Spațiul trebuie să beneficieze de acces permanent, zilnic, inclusiv în afara programului obișnuit de lucru, dacă activitatea autorității contractante impune intervenții operative.

Accesul trebuie să permită intrarea și ieșirea autovehiculelor aparținând autorității contractante, precum și accesul personalului desemnat.

Drumul de acces trebuie să fie practicabil, să permită circulația autovehiculelor de tonaj corespunzător și să nu fie condiționat de aprobări zilnice, acorduri succesive sau restricții incompatibile cu utilizarea spațiului.

## **9. CERINȚE PRIVIND UTILITĂȚILE**

Spațiul ofertat trebuie să dispună cel puțin de:

- a) energie electrică funcțională;
- b) iluminat interior;
- c) posibilitate de iluminat exterior/platformă
- d) acces la apă și grup sanitar
- e) posibilitate de încălzire pentru spațiile auxiliare, dacă acestea sunt incluse;
- f) sistem minim de evacuare a apelor pluviale de pe platformă.

Costurile utilităților vor fi suportate de către autoritatea contractantă

Modalitatea de determinare a consumurilor trebuie să fie clară: contoare individuale, repartizare proporțională sau sumă fixă inclusă în chirie.

## **10. CERINȚE PRIVIND SECURITATEA ȘI PROTECȚIA BUNURILOR**

Spațiul trebuie să permită protejarea bunurilor autorității contractante împotriva accesului neautorizat, furtului, degradării și intemperiei.

Se vor puncta favorabil următoarele elemente:

- a) împrejmuire perimetrală;
- b) poartă de acces securizată;
- c) sistem de supraveghere video;
- d) sistem de alarmare;
- e) iluminat exterior;
- f) existența unui paznic sau a unui sistem de monitorizare;
- g) acces controlat.

Locatorul va avea obligația de a preda spațiul în stare corespunzătoare utilizării și de a nu permite accesul unor terți în spațiul închiriat fără acordul autorității contractante.

## **11. CERINȚE PRIVIND STAREA JURIDICĂ A IMOBILULUI**

Ofertantul trebuie să facă dovada dreptului de proprietate, administrare, concesiune, folosință sau a altui drept legal care îi permite închirierea spațiului către autoritatea contractantă.

Spațiul ofertat nu trebuie să fie afectat de litigii, interdicții, sarcini sau drepturi ale terților care ar putea împiedica folosința pașnică de către autoritatea contractantă.

Ofertantul va prezenta, după caz:

- a) extras de carte funciară pentru informare, emis recent;
- b) act de proprietate sau document justificativ privind dreptul de închiriere/subînchiriere;
- c) acordul proprietarului, dacă ofertantul nu este proprietar;
- d) documente cadastrale sau schiță/plan de amplasament;
- e) certificat constatator ONRC, pentru persoane juridice;
- f) act de identitate, pentru persoane fizice;
- g) declarație pe propria răspundere privind lipsa litigiilor care afectează folosința spațiului;
- h) documente privind securitatea la incendiu
- i) certificat de performanță energetică

## **12. CERINȚE PRIVIND PREDAREA SPAȚIULUI**

Spațiul va fi predat autorității contractante pe bază de proces-verbal de predare-primire, semnat de ambele părți.

Procesul-verbal va cuprinde cel puțin:

- a) data predării;
- b) descrierea halei;
- c) descrierea platformei betonate;
- d) suprafețele predate;
- e) starea tehnică a spațiului;
- f) dotările existente;
- g) starea instalațiilor;
- h) indexurile contoarelor și situația plăților la zi către furnizorii de utilități

- i) numărul de chei/carduri/dispozitive de acces predate;
- j) fotografii.

Spațiul trebuie să fie disponibil pentru utilizare în termen de maximum **5 zile lucrătoare** de la semnarea contractului.

### 13. PREȚUL CHIRIEI

Oferta financiară va fi exprimată în lei/lună, fără TVA și cu TVA, după caz.

Chiria ofertată va include:

- a) folosința halei;
- b) folosința platformei betonate;
- c) folosința căilor de acces;
- d) folosința spațiilor auxiliare incluse;
- e) taxele sau costurile incluse expres de ofertant.

Ofertantul va preciza distinct dacă în chirie sunt incluse utilitățile, paza, curățenia, întreținerea platformei, iluminatul exterior sau alte servicii.

Nu sunt acceptate costuri suplimentare neprecizate în ofertă.

### 14. CRITERIUL DE ATRIBUIRE / SELECȚIE

Întrucât închirierea de bunuri imobile este influențată în mod direct de amplasament, caracteristicile spațiului și adecvarea la nevoile autorității, selecția ofertei se poate realiza pe baza criteriului: *Cel mai bun raport calitate-preț*

| <b>Factor de evaluare Punctaj maxim</b>                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Prețul chiriei lunare                                                                                                                                                      | 30 puncte |
| Suprafața halei                                                                                                                                                            | 10 puncte |
| Suprafața platformei betonate                                                                                                                                              | 10 puncte |
| Accesibilitate și distanță față de sediul autorității                                                                                                                      | 15 puncte |
| Acceptarea instalării de echipamente specifice activităților serviciului de salubritate                                                                                    | 10 puncte |
| Acceptul proprietarului pentru inițierea de către chiriaș a demersurilor pentru obținerea autorizației de mediu pentru utilizarea spațiului pentru activitățile menționate | 10 puncte |
| Securitate, împrejmuire, iluminat, supraveghere video, utilități și spații auxiliare                                                                                       | 15 puncte |
| <b>Total 100 puncte</b>                                                                                                                                                    |           |

a) Formula de calcul pentru ponderea prețului chiriei lunare este:

Prețul cel mai scăzut primește punctajul maxim, apoi celelalte oferte, în ordine descrescătoare a prețurilor vor fi punctate conform formulei:

$$\text{Punctaj preț} = \text{prețul oferat} / \text{prețul cel mai scăzut} \times 30$$

b) Cea mai mare suprafață a halei primește punctajul maxim, apoi celelalte oferte, în ordine descrescătoare a suprafeței vor fi punctate conform formulei:

$$\text{Punctaj suprafață hală} = \text{suprafața ofertei} / \text{suprafața cea mai mare} \times 10$$

c) Cea mai mare suprafață betonată primește punctajul maxim, apoi celelalte oferte, în ordine descrescătoare a suprafeței vor fi punctate conform formulei:

$$\text{Punctaj suprafață betonată} = \text{suprafața ofertei} / \text{suprafața cea mai mare} \times 10$$

Pentru factorii tehnici, comisia va acorda punctaj pe baza documentelor depuse, a fotografiilor, a descrierii tehnice și, dacă este cazul, a vizitei la fața locului, modalitatea de calculare a punctajelor pentru fiecare dintre criteriile urmând a fi detaliată în instrucțiunile către ofertanți, după cum urmează:

d) Accesibilitate și distanță:

maximum 5 km: 15 p; peste 5–10 km: 10 p; peste 10–15 km: 5 p; peste 15 km: **oferta este considerată neconformă**; distanța rutieră se verifică pe același traseu/instrument pentru toate ofertele

Împrejmuire și acces controlabil: 3 p; iluminat exterior: 2 p; supraveghere video funcțională: 3 p; alarmă/serviciu de pază: 2 p; Apă și canalizare: 1 p; încălzire birou: 1 p; vestiar: 1 p; magazie/spațiu tehnic: 1 p; internet disponibil ori posibilitate imediată de racordare: 1 p

## 15. VIZITAREA SPAȚIULUI

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a verifica spațiul oferat înainte de desemnarea ofertei câștigătoare.

Vizita la fața locului va urmări:

- a) conformitatea suprafețelor oferate;
- b) starea halei;
- c) starea platformei betonate;
- d) accesul auto;
- e) existența utilităților;
- f) condițiile de securitate;
- g) compatibilitatea spațiului cu destinația propusă;
- h) existența unor riscuri vizibile privind utilizarea.

Constatările se vor consemna într-un proces-verbal de verificare.

## 16. DOCUMENTE CARE TREBUIE DEPUSE DE CĂTRE OFERTANT

Oferta va conține cel puțin:

- a) formular de ofertă financiară;
- b) descrierea tehnică a spațiului;
- c) adresa exactă a imobilului;
- d) suprafața halei;
- e) suprafața platformei betonate;
- f) fotografii relevante;
- g) documente privind dreptul de proprietate sau dreptul de închiriere;
- h) extras de carte funciară pentru informare;
- i) schiță/plan de amplasament, dacă există;
- j) certificat constatator ONRC, pentru persoane juridice;
- k) declarație privind lipsa litigiilor;
- l) declarație privind disponibilitatea spațiului;
- m) declarație privind acceptarea clauzelor contractuale;
- n) documente privind autorizațiile/avizele necesare, dacă sunt aplicabile.

## **17. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR**

17.1 Ofertantul elaborează oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și indică, motivat, în cuprinsul acesteia care informații din propunerea tehnică și/sau din propunerea financiară sunt confidențiale, clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, în baza legislației în vigoare.

17.2 Oferta în original, trebuie tipărită și va fi semnată de reprezentantul autorizat corespunzător să angajeze ofertantul în contract. În cazul în care aceasta este semnată de o altă persoană, aceasta va prezenta împuternicire în acest sens.

17.3 Ofertele se depun la sediul autorității contractante prin poșta sau fizic la Registratura până la data limită din anunțul de participare, în plic sigilat care va cuprinde:

- a) Scrisoare de înaintare;
- b) Împuternicire (dacă e cazul);
- c) Alte 3 plicuri sigilate după cum urmează:
  - Un plic în care se regăsesc Documentele de calificare;
  - Un plic în care se regăsește Propunerea tehnică;
  - Un plic în care se regăsește Propunerea financiară;

17.4 Ofertantul va scrie pe plic următoarele informații:

- Numele și adresa ofertantului;
- Numele și adresa autorității contractante;
- Denumirea contractului;
- Mențiunea de a nu se deschide plicul până la data deschiderii ofertelor menționată în anunțul de participare;

Dacă plicul nu este marcat conform prevederilor de mai sus, autoritatea contractantă nu își asumă responsabilitatea pentru rătăcirea ofertei.

**ANEXE:** formulare puse la dispoziția potențialilor ofertanți

Întocmit pentru punerea la dispoziție Consiliului Local al Comunei Tărlungeni pentru a fi aprobat ca *Model pentru Caietul de Sarcini*. Nu conține documentele suport (Strategie de Contractare, Instrucțiuni pentru Ofertanți, Note Justificative), urmând ca acestea să fie elaborate la momentul demarării procedurii de achiziție.

Întocmit,

*Consilier Achiziții Publice,*  
IONUȚ STOICA

*Șef Serviciu Salubritate Tărlungeni*  
ALIN ZINCESCU