

ACORD – CADRU

de servicii de închiriere a spațiului cu destinația de sediu
pentru desfășurarea activității Judecătorei Tecuci

Nr. 6097/C/31.08.2022

1. Părțile acordului-cadru

TRIBUNALUL GALAȚI cu sediul în Galați, str. Brăilei nr.153, jud. Galați, cod poștal 800319, tel./fax 0236/460.027, cod fiscal 3126756, cont de virament IBAN RO66TREZ23A610600203004X deschis la Trezoreria Galați, reprezentat legal prin Președinte, judecător ROBERT GEORGE FLOREA și Manager economic ec. FLORENTINA MIHAELA DUMITRESCU, în calitate de **Locatar**

și

FURTUNTEC S.R.L., având sediul în județul Galați, municipiul Tecuci, str. Gherghe Petrașcu, nr. 42, tel. 0236.813.415, 0730.576.276, 0799.202.099, cod fiscal RO16897701, înregistrată la Registrul Comertului cu nr. J17/1745/2004, cont IBAN Trezoreria municipiului Tecuci: RO09 TREZ 3075 069X XX00 2059, e-mail: office@furtuntec.ro, reprezentată de Administrator - OLARU GHEORGHE, în calitate de **Locator**,

s-a încheiat prezentul acord-cadru de închiriere ca urmare a derulării de către Locatar a unei procedurii interne de achiziție privind închirierea unui imobil cu destinația de sediu pentru Judecătoria Tecuci, cu respectarea prevederilor „Procedurii privind închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora” aprobată prin O.M.J. nr. 3372/C/31.08.2016”.

2. Scopul acordului cadru

2.1 - Scopul acordului-cadru îl reprezintă stabilirea elementelor/condițiilor esențiale care vor guverna contractele subsecvente de închiriere care urmează a fi atribuite pe durata derulării prezentului acord-cadru.

2.2 - Contractele subsecvente care urmează a fi atribuite au ca obiect prestarea următoarelor servicii:

(1) Locatorul închiriază, iar Locatarul preia în chirie spațiul din imobilul situat în județul Galați, localitatea Tecuci, str. Carol I, nr. 3, înscris în cartea funciară cu numerele cadastrale:

114125-C1-U1, 114125-C1-U2, 114125-C1-U2, 114125-C1-U3, 114125-C1-U4, 114125-C1-U5, 114125-C1-U6, 114125-C1-U8, 114125-C1-U23, 114125-C1-U24, 114125-C1-U25, format din spațiu în suprafață utilă de **1.039,70 mp**, denumit în continuare "spațiul închiriat", cu destinație sediul Judecătorei Tecuci, identificat conform schiței atașate ce se constituie în Anexa nr. 1 la prezentul acord-cadru.

(2) Destinația spațiului închiriat este pentru sediul Judecătorei Tecuci și formează obiectul prezentului acord-cadru.

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe bază de procese-verbale încheiate separat, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(4) În momentul predării efective a imobilului, spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, va fi preluat de către Locatar pe bază de proces verbal de predare-primire și se constituie ca Anexa nr. 2 la prezentul acord-cadru. De la data încheierii procesului-verbal de predare primire, locatarul începe să plătească contravaloarea chiriei pentru spațiul închiriat în imobilul situat în județul Galați, localitatea Tecuci, str. Carol I, nr. 3.

(5) Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate dotările și amenajările din Caietul de sarcini și oferta tehnică și asupra cărora părțile au convenit de comun acord:

Dotări tehnice și instalații:

Valoare facturilor pentru utilități consumate de Judecătoria Tecuci va fi achitată prin plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă canal) în baza consumurilor reale înregistrate.

Imobilul oferat spre închiriere trebuie să dețină următoarele dotări tehnice și instalații:

• Apă - canal - mijloace PSI:

- Racordare la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare;
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială (traseu de colectare interior sau exterior) funcțională, fără deficiențe de colectare (se va specifica tipul de canalizare și traseul de colectare al apelor pluviale);
- Imobilul propus spre închiriere trebuie să fie dotat cu instalație interioară de hidranți, dimensionată conform cerințelor PSI în vigoare, stingătoare mobile în număr suficient raportat la suprafețe, instalație interioară de detecție și alarmare în caz de incendiu la care să fie conectate toate spațiile și semnalizări ale acestor dotări amplasate în locuri corespunzătoare conform legislației aplicabile.

Pentru rețeaua de hidranți interiori se va face dovada verificării tehnice și a probelor de presiune iar la stingătoarele mobile dovada încărcării și verificării în termen a acestora;

- Instalație sanitară nouă (inclusiv obiecte sanitare noi), apă caldă menajeră existentă și grupuri sanitare pentru femei și bărbați, pe fiecare nivel, dotate cu lavoare, vase WC, pisoare, oglinzi, suporturi hârtie igienică. La parterul imobilului este necesar să existe un grup sanitar pentru public, cu acces pentru persoane cu dizabilități.

• Încălzire - electricitate - climatizare - siguranță:

- Sistem de încălzire propriu imobilului care să asigure temperaturi optime de lucru. În zona de arest vor fi instalate corpuri statice - radiatoare protejate antivandalism cu ajutorul unor măști de protecție.
- Racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu putere suficientă pentru funcționarea simultană a rețelei IT, a elementelor de iluminat și a altor consumatori specifici unei instituții cu un număr de peste 30 de salariați;
- Instalație electrică, prize, întrerupătoare noi, cu protecție la supratensiune. În zona de arest se vor instala corpuri de iluminat etanșe protejate antivandalism cu ajutorul unor măști de protecție. Pentru stingerea/aprinderea iluminatului în zona de arest, întrerupătoarele se vor monta în exteriorul încăperilor respective.

Pentru aprinderea iluminatului din grupurile sanitare în zona de arest se vor monta întrerupătoare cu senzori de mișcare;

Instalația electrică din imobil va fi dimensionată corespunzător pentru asigurarea tensiunii nominale necesare, astfel încât să nu prezinte pericol de incendiu sau explozie, fiind asigurată protecția împotriva riscului de accidentare al utilizatorilor;

- Corpuri de iluminat montate în toate spațiile care să asigure un iluminat suficient pentru desfășurarea activităților, cu senzori de mișcare instalați în zonele de circulație și în grupurile sanitare;
- Clădirea va avea un iluminat exterior care să asigure siguranța acesteia, a personalului și publicului. Iluminatul exterior va fi mai intens la intrările în clădirea instanței și în zonele de parcare. În zonele de intrare pe corpurile de iluminat exterioare vor fi instalați senzori de mișcare;
- Sistem de climatizare centralizat, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii în mod independent în încăperi și spații;
- Instalația de climatizare pentru camera serverelor poate fi integrată în sistemul centralizat de climatizare cu precizarea că aceasta va funcționa continuu pentru asigurarea temperaturii



necesare de funcționare a echipamentelor. În caz de avarie trebuie asigurată ventilația printr-un sistem de climatizare de rezervă, până la efectuarea remedierilor.

- Se vor monta sisteme de ventilație mecanică, care să asigure un schimb activ de aer și de asemenea va fi asigurată ventilația corespunzătoare a spațiilor de arhivă depozit;

- Posibilitatea instalării detectoarelor de metal la intrarea care va fi utilizată de justițiabili (asigurarea surselor de alimentare a acestora);

- Sistem de control acces interior pentru zonele de acces ale personalului, pe bază de cartelă (spre zonele cu destinația de birouri) pentru limitarea accesului publicului;

- Sistem exterior de supraveghere video cu monitorizare pe întreg perimetrul a acceselor în clădire și a parcărilor, conectat la centrul de supraveghere al instanței;

- Sistem interior de supraveghere video în toate spațiile care asigură desfășurarea activităților care implică persoane private de libertate (săli de ședințe, holuri de circulație, inclusiv camera de arest - cu excepția grupului sanitar) și de asemenea în spațiile de arhive curente, registratură și sala pașilor pierduți;

Camerele video instalate în zonele pentru persoane private de libertate vor fi antivandalism și pentru toate camerele de supraveghere va exista posibilitatea de conectare la centrul de supraveghere al instanței;

- Sisteme de detecție a efracției pentru zonele de acces, ferestrele perimetrice ale zonei de parter și pentru zonele cu destinația de arhive (penală, civilă de contencios administrativ și fiscal) și zonele de depozitare a arhivei din subsol;

- În zona de arest peste tâmplăria exterioară se vor monta gratii și plasă metalică cu ochiuri mici - pe exteriorul tâmplăriei.

• **Finisaje - uși - ferestre:**

- Toate spațiile vor fi nou zugrăvite prin aplicare de vopsea lavabilă, pereții nu vor prezenta degradări, exfolieri, fisuri, praf, pete etc;

- În spațiile cu destinația de birouri vor fi pardoseli din parchet, covor PVC sau mochetă, toate pentru trafic intens și cu proprietăți antiderapante;

- În spațiile de circulație vor fi pardoseli din materiale ceramice (gresie, marmură, granit) sau covor PVC, toate pentru trafic intens și cu proprietăți antiderapante;

- În grupurile sanitare vor fi pardoseli din gresie, marmură sau granit cu proprietăți antiderapante;

- Pereții din grupurile sanitare vor fi placați cu plăci ceramice (cel puțin până la înălțimea de 2 m);

- Uși din PVC sau aluminiu dotate cu încuietori cu butuc. În zonele de birouri, cu acces doar de către personalul instanței, ușile pot fi și din lemn;

- Ferestre din PVC sau aluminiu cu geam termoizolant, care să asigure etanșeitate, configurate constructiv cu posibilitate de deschidere;

- Plase cu ramă contra insectelor montată pe una din cercevelele fiecărei ferestre configurate în vederea deschiderii;

- Jaluzele verticale, noi sau în stare foarte bună, în încăperile cu destinație de birouri și în sălile de ședințe;

• **Internet - comunicații**

- Posibilitate de racordare la o rețea de internet;

- Sala serverelor să fie sau să poată fi racordată la rețeaua de fibră optică a providerilor care asigură servicii de voce și date pentru Judecătoria Tecuci;

- Rețea voce-date sau rețele separate de date și voce cu spațiu distinct pentru servere, cu acces direct la rack-urile de concentrare a cablurilor, având următoarea dispunere a prizelor de date și voce conform Anexei 1 la acordul-cadru.

- **Centrală telefonică** (minim 50 de linii interioare, fără centralistă, minim 10 linii telefonice directe) amplasată lângă rack-ul de concentrare a cablurilor, cu posibilități de configurare și

adaptare la specificul activității instituției. Se vor instala toate linii telefonice necesare. În caz de avarie sau deficiențe în funcționare va fi asigurat un termen de remediere de maxim 5 ore.

- Camera serverelor dotată cu:

- mochetă antistatică
- ușă antiincendiu și antiefracție cu acces pe bază de cartelă sau cod de acces
- instalație distinctă aer condiționat pentru servere (funcționare 24h din 24h) cu inverter, minim 24.000 BTU (care să poată fi utilizată în caz de avarie a sistemului centralizat) sau posibilitatea de montare a echipamentului propriu de rezervă al chiriașului - în acest caz ofertantul va amenaja spațiul în vederea montării echipamentului și va asigura serviciile de montare ale acestuia.

Aceste cerințe trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Toate echipamentele/sistemele/instalațiile trebuie să fie în perfectă stare de funcționare la data predării în folosință a spațiului.

Imobilul/spațiul va fi predat cu toate spațiile curate și igienizate.

Termenul la care imobilul/spațiul va fi pus la dispoziția autorității contractante cu dotările tehnice și amenajările precizate - cel mult 90 de zile de la data semnării acordului-cadru.

3. Durata acordului-cadru

3.1 - Durata prezentului acord-cadru este de minim **24** de luni și de maxim **60** luni de la data semnării de către ambele părți a acordului-cadru de închiriere și a primului acord-cadru, până la finalizarea lucrărilor de reparații capitale a sediului Judecătorei Tecuci.

3.2 - Prevederile prezentului acord-cadru nu produc efecte în lipsa unui acord-cadru în vigoare.

4. Prețul și modalități de plată serviciilor de închiriere

Curs valutar BNR în data de 31.08.2022: 1euro = 4,8605 lei.

4.1 Valoarea tarifului lunar pentru închiriere (chiria lunară) pentru o suprafață de **1.039,70 mp** este de: **6,5 Euro fără TVA/mp x 1.039,70 mp = 6.758,05 Euro fără TVA/lună**, respectiv 8.042,08 Euro cu TVA/lună.

Factura va fi emisă în lei, la cursul BNR stabilit în ultima zi lucrătoare din luna curentă.

4.2 Valoarea totală estimată a acordului-cadru în **Euro** pentru perioada de minim **24 luni** este de **6.758,05 Euro fără TVA/lună x 24 luni = 162.193,20 Euro fără TVA**, respectiv suma de **193.009,91 Euro cu TVA**.

4.3 Valoarea totală estimată a acordului-cadru în **lei** (la un curs valutar de 1 euro de 4,8605 lei în data de 31.08.2022) pentru perioada de minim **24 luni** este de **788.340,05 lei fără TVA**, respectiv suma de **938.124,66 lei cu TVA**
(**162.193,20 Euro fără TVA x 4,8605 lei/euro = 788.340,05 lei fără TVA**).

4.4 Valoarea totală estimată a acordului-cadru în **Euro** pentru perioada de maxim **60 luni** este de **6.758,05 Euro fără TVA/lună x 60 luni = 405.483,00 Euro fără TVA**, respectiv suma de **482.524,77 Euro cu TVA**.

4.5 Valoarea totală estimată a acordului-cadru în **lei** (la un curs valutar de 1 euro de 4,8605 lei în data de 31.08.2022) pentru perioada de maxim **60 luni** este de **1.970.850,12 lei fără TVA**, respectiv suma de **2.345.311,64 lei cu TVA**
(**405.483,00 Euro fără TVA x 4,8605 lei/euro = 1.970.850,12 lei fără TVA**).

4.6 Plata serviciilor de închiriere se va efectua în termen de 30 zile de la emiterea facturii.

4.7 Pe întreaga perioadă a acordului-cadru de închiriere prețul chiriei totale lunare este ferm, neputând fi majorat sau indexat.

5. Cantitatea previzionată

5.1 - În baza contractelor subsecvente se vor presta servicii de închiriere pentru suprafața de **1.039,70 mp.**

6. Obligațiile locatorului

6.1 - Locatorul se obligă ca imobilul să respecte condițiile specificate în propunerea tehnică și Caietul de sarcini aferent Documentației de atribuire, planșele pentru compartimentarea spațiilor și anexe spațiilor la prezentul acord-cadru.

6.2 - Locatorul se obligă să nu transfere total sau parțial obligațiile asumate prin prezentul acord-cadru.

7. Obligațiile locatarului

7.1 - Locatarul se obligă să plătească prețul chiriei către locator în termen de maximum 30 zile de la emiterea facturii.

7.2 - Locatarul se obligă să nu inițieze, pe durata prezentului acord-cadru, o nouă procedură de atribuire, atunci când intenționează să achiziționeze servicii care fac obiectul prezentului acord-cadru, cu excepția cazului în care locatorul declară că nu mai are capacitatea de a răspunde solicitărilor.

7.3 - Contractele subsecvente la prezentul acord-cadru se vor încheia în limita fondurilor bugetare alocate anual.

8. Comunicări

8.1 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului acord-cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

8.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

9. Documentele acordului-cadru:

a) propunerea tehnică și propunerea financiară

b) Caietul de sarcini aferent Documentației de atribuire nr. 4052/C/10.06.2022 postată pe site-ul Tribunalului Galați

c) planșele pentru compartimentarea spațiilor, alte anexe.

10. Încetarea acordului-cadru

10.1 - (1) Prezentul acord-cadru încetează la finalizarea lucrărilor de reparații capitale executate la sediul Judecătoriei Tecuci.

(2) Acordul-cadru poate înceta și în următoarele cazuri:

- prin acordul de voință al părților ;



- prin rezilierea de către o parte ca urmare a neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod necorespunzător a obligațiilor asumate prin prezentul acord-cadru, de către cealaltă parte, cu notificare prealabilă de 30 zile a părții în culpă.

11. Litigii

Litigiile care pot apărea ca urmare a aplicării și interpretării prevederilor prezentului acord-cadru se vor soluționa pe cale amiabilă.

Părțile au convenit să încheie prezentul acord-cadru, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATAR,
TRIBUNALUL GALAȚI Galați

Președinte,
Judecător ROBERT GEORGE FLOREA



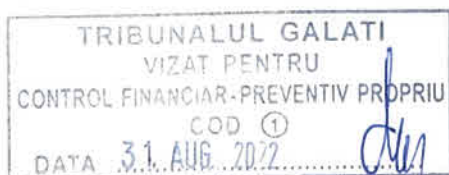
Manager Economic,
Ec. FLORENTINA MIHAELA DUMITRESCU

Șef Birou financiar contabil
Consilier VIOLETA TATU

LOCATOR,
FURTUNTEC S.R.L. Tecuci

Administrator,
OLARU GHEORGHE

Viza C.F.P.
Consilier ANA MOCANU



Compartiment investiții, patrimoniu și achiziții publice
Consilier VICENȚIU ATANASIU

Consilier Juridic
Jr. GABRIELA ȘTIRBĂȚ

Anexa nr. 1
la ACORD – CADRU
de servicii de închiriere a spațiului cu destinația de sediu
pentru desfășurarea activității Judecătorei Tecuci
Nr. 6097/C/31.08.2022

N r. cri.	Săli/Birouri/Încăperi	Suprafață oferată/ încăpere mp	Suprafață totală oferată pentru închiriere	Pri ze date	Pri ze voce
1	Birou președinte (dacă este posibil cu un grup sanitar și un oficiu)	18.07+8.02+5.90 mp - ap. 3 - parter	31,99 mp	2	1
2	Birou grefier șef	13.83 mp - ap. 3 - parter	13.83 mp	2	1
3	Birouri judecătorești 6 persoane / 3 încăperi	177,21 mp-ap. 1.2(15.85 mp), 4, 5, 6, 8 (14,75 mp)	177,21 mp	3x3	2x3
4	Birouri grefieri 14 persoane / 7 încăperi	- parter		3x7	2x7
5	Magazie materiale - mobilier*			0	0
6	Grupuri sanitare pentru personal instantă 2x15 mp	22.10 mp-ap. 1.2.4.5.6. 8 - parter	22,10 mp	0	0
7	Arhive curente / 2 încăperi	15.85+39.30 mp - ap. 2 - parter	55.15 mp	4	7 Z.
8	Registratură*			4	2
9	Săli ședință - 2 săli (penală și civilă)*			4x2	0
10	Biblioteca/cameră de consiliu	53.42 mp - ap.3 - parter	53,42 mp	1	2
11	Spațiu servere	9,38 mp - ap.8 - parter	9.38 mp	0	1
12	Cameră martori/Birou expert relații cu publicul*			3	2
13	Cameră de studiu și consultații pentru avocați*			1	1
14	Camere jandarmi / 2 încăperi + cameră armament, securizată și dotată conform legislației în vigoare pentru jandarmerie*			3	1
15	Birou executări penale*			2	2
16	Spațiu pentru aprozi și șofer*			1	1
17	Grup sanitar personal	17.07 mp - ap.23 demisol	17.07 mp	0	0
18	Grup sanitar pentru public -2x10	14,10 mp - ap.24 demisol	14,10 mp	0	0
19	Arhive depozit / 2 încăperi*			0	1
20	Cameră arest - 2 boxe + grup sanitar + spații pentru escorte	34,22+7,81+3,55 mp- ap. 25 - demisol	45.58 mp	0	0
21	Magazie materiale diverse*			0	0

22	Holuri, coridoare, scări	+ 16,99+39,18+51,9+21,15+ 21.19+24.97+23,27+72,05 62,46+23,84+16.82 mp	373.82 mp	1	0
	*Compartimentare la solicitarea beneficiarului	120.71 mp ap.23 demisol și 105.31 mp ap.24 demisol	226.05 mp		
	Total		1.039,70 mp	62	37

Anexa nr. 2
PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE
de servicii de închiriere a spațiului cu destinația de sediu
pentru desfășurarea activității Judecătorei Tecuci
încheiat
dintre Tribunalul Galați și Furtuntec SRL Tecuci

Urmare a Deciziei nr.din 2022, privind numirea comisiei pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Caietului de sarcini și Propunerii tehnice, spațiu închiriat în imobilul situat în județul Galați, localitatea Tecuci, str. Carol I, nr. 3, destinat închirierii cu destinația de sediu pentru desfășurarea activității Judecătorei Tecuci, conform Acordului-cadru de servicii de închiriere nr. 2022 de servicii de închiriere a spațiului cu destinația de sediu pentru desfășurarea activității Judecătorei Tecuci, Comisia a efectuat inventarul imobilului închiriat și a încheiat prezentul Proces verbal de predare-primire în urma analizei efectuate la fața locului,

Comisia a constatat următoarele:

1. Starea exterioară a clădirii (pereți, geamuri, acoperiș):
2. Starea interioară a clădirii (pereți, tavane, uși):
3. Starea mobilierului și a altor dotări:.....
4. Instalații electrice:.....
5. Instalații iluminat exterior
6. Instalații de climatizare:.....
7. Instalație de climatizare pentru camera serverelor
8. Sistemul de încălzire:
8. Sistemul de supraveghere video
9. Sistemul de detecție a efracției
10. Rețele de voce-date
11. Centrală telefonică și instalații de telefonie
12. Contor/Contoare energie electrică:
13. Contor/Contoare gaze naturale:
14. Contor/contoare alimentare cu apă
15. Centrale termice alimentate cu gaze naturale
16. Gratii și plasă metalică la ferestre și uși în zona de arest
17. Alte dotări:.....

Dacă există lipsuri, atunci Locatorul va remedia inconvenientele apărute în maxim 15 zile. Locatorul va pune la dispoziția Locatarului Cartea tehnică a clădirii (sau copie), o copie după

avizele de la Pompieri, precum și planul de alimentare cu energie electrică avizat de o persoană autorizată.

După expirarea termenului menționat mai sus, Comisia de predare-primire va constata remedierea inconvenientelor și va întocmi Procesul verbal de predare-primire final.

Încheiat astăzi _____ 2022, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATAR,
Membrii Comisiei de predare-primire.
TRIBUNALUL GALAȚI Galați
Tecuci

LOCATOR,
FURTUNTEC S.R.L.

