

Aprobat,  
Președinte Tribunal  
Alina Marcela LABIȘ

**SECȚIUNEA II**  
**CAIET DE SARCINI**  
**"închiriere de imobil"**

## **1. INTRODUCERE**

1.1. Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.

### **1.2 Principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi achiziționat**

Imobilul sa fie situat în Municipiul Piatra Neamț.

- Închirierea exclusivă a întregii clădiri. Este exclusă coabitarea, cu excepția situației în care accesul și funcționarea sunt distincte
- Construcția trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate cu acordul proprietarului, pe cheltuiala acestuia, la solicitarea autorității contractante, pentru birouri, pentru lucrul cu publicul, spații de arhivare, săli de ședință, toalete publice și personale, boxe persoane private de libertate, holuri, alte spații. Funcționalul se va stabili prin proiect de amenajare/schimbare destinație cu autorizație de construire pentru activitatea de judecată ce va respecta normativele de proiectare ale instanțelor judecătorești, reglementări tehnice și legale în vigoare. Lucrările de amenajare spațiu destinat pentru instanță de judecată vor fi recepționate conform reglementărilor tehnice și legale în vigoare. – Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată și republicată, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată și republicată, Hotărârea nr. 343 din 18 mai 2017 pentru modificarea [Hotărârii Guvernului nr. 273/1994](#) privind aprobarea [Regulamentului](#) de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, Normative și Standarde de Proiectare construcții civile (Toate reglementările tehnice și legale se regăsesc pe portalul Ministerului Dezvolării, Lucrărilor Publice și Administrației la secțiunea Dezvoltare teritorială – Construcții)

### **Organizarea interioară**

#### Zone majore

Există două tipuri de zone majore în cadrul sediului de instanță:

*Zona publică.* Aceasta este reprezentată de toate spațiile în care publicul are acces liber, după trecerea prin accesul păzit și controlat al clădirii instanței.

*Zona restricționată.* Aceasta este reprezentată de toate zonele care sunt supuse unor restricții de acces suplimentar. Ea include:

*Zona personalului instanței,* reprezentată de acele spații, în care personalul instanței își desfășoară activitatea. Accesul se face printr-un punct de control, atât pentru personalul instanței cât și al justițiabililor care au autorizație de trecere.

*Zona minorilor și a martorilor care fac parte din grupurile vulnerabile* (conform Directivei UE 29/2012), reprezentată de sala de audiere a martorilor minori, incluzând și spațiul de vizualizare a audierii.

*Subzona securizată.* Aceasta este reprezentată de acele subzone din cadrul zonei securizate care sunt supuse unor restricții sporite de acces specifice și unor restricții de delimitare și securizare specifice. Ea include:

*Zona persoanelor private de libertate:* este reprezentată de spațiile unde sunt ținute persoanele private de libertate până în momentul transferului în sala de ședințe, cât și spațiile din imediata vecinătate a sălilor de ședințe unde sunt organizate zone de așteptare pentru persoanele private de libertate. În această categorie intră și toate căile de circulație ale persoanelor private de libertate (coridoare, lifturi, scări, rampe).

*Zona martorilor cu identitate protejată* este reprezentată de spațiile de acces, așteptare și audiere a acestora..

Fiecărei zone din cadrul unui sediu de instanță îi corespund fluxuri de circulație, astfel:

- Fluxul publicului justițiabil (public, avocați, experți, martori), corespunzător zonei publice;
- Fluxul personalului instanței (alcătuit din magistrați, personal auxiliar de specialitate, personal administrativ etc.), corespunzător zonei restricționate a instanței;
- Fluxul martorilor cu identitate protejată, corespunzător zonei restricționate a instanței;
- Fluxul persoanelor private de libertate, corespunzător subzonei securizate a instanței.

Fiecare zonă din cadrul unui sediu de instanță trebuie să fie adaptată la necesitățile persoanelor cu dizabilități, indiferent de tipul de dizabilitate, **conform Normativului NP051/2012, privind adaptarea clădirilor civile și spațiul urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilități.**

#### Spațiile din cadrul sediului de instanță

Spațiile în care se desfășoară activitățile instanței se împart în două categorii – spații funcționale și spații normate.

##### *A. Spațiile funcționale*

- Sălile de judecată și camerele de consiliu;
- Sala pașilor pierduți (incluzând spații de așteptare și discuții pentru publicul justițiabil
- Cameră/e avocați;
- Spații de secretariat;
- Spații de depozitare (pentru materiale de întreținere și materiale de birou);
- Arhive- incluzând arhivele pe secții - cu spații destinate studiului dosarelor (de către părți, avocați, experți)- arhiva veche, arhiva de depozitare și arhiva administrativă;
- Camera corpurilor delictive;
- Cameră supraveghere sediu instanță;
- Camera armament;
- Camera șoferilor;
- Zonă verificare și distribuție a persoanelor private de libertate;
- Camere de arest pentru persoanele private de libertate;
- Cameră de audiere a martorilor cu identitate protejată;

- Spații pentru minori și persoane vulnerabile;
- Anexe tehnice – camera serverelor, instalație pentru producerea căldurii, cameră instalație ventilație, cameră instalație climatizare, gospodăriile de apă (potabilă și de incendiu), camerele pentru instalațiile electrice (generare și distribuție, transformator), camera pentru generator.

Spații de parcare : minim o dubă și minim 7 autoturisme din care 2 pentru persoane cu dizabilități. Numărul de parcări se va stabili prin proiect de amenajare spațiu instanță de judecată.

Construcțiile și/sau amenajările de spații destinate sediilor de instanțe trebuie să asigure respectarea exigențelor utilizatorilor pe întreaga durată de utilizare în condițiile unei exploatare normale. Pentru realizarea acestor obiective este necesar ca încărcările susceptibile de a acționa asupra clădirii în timpul execuției amenajărilor și pe întreaga durată de exploatare să nu creeze condițiile producerii nici unui tip dintre următoarele evenimente posibile:

- a. prăbușire totală sau parțială a clădirii
- b. deformări de mărime inadmisibilă ale elementelor structurale care să provoace avarierea elementelor nestructurale ale clădirii și/sau a instalațiilor.
- c. avarii ale construcției rezultând din accidente tehnice.

### **Dotarea cu instalații**

Identificarea cerințelor specifice legate de dotarea cu instalații a spațiilor din clădirea instanței de judecată, având în vedere următoarele aspecte:

- Destinațiile spațiilor
- Categoriile de utilizatori și numărul acestora
- Cerințele privind confortul, siguranța și securitatea utilizatorilor și calitatea aerului

Rețele de utilități și parametri de proiectare

HVAC (Încălzire, ventilare, aer condiționat)

- **Spațiul propus a fi închiriat sa fie dotat cu instalatie de incalzire proprie(minim cu combustibil gazos) cu posibilitatea reglarii temperaturii in fiecare incapere**
- **Spațiul propus spre închiriere să fie dotat cu 2 centrale telefonice, câte una pentru fiecare secție (secția civilă I și secția penală), cu cablaje pentru telefonie fixă pentru un numar de minimum 30 linii telefonice pentru fiecare secție.**
- Spațiul propus a fi închiriat sa asigure un confort minim de cald si rece, sa asigure aport natural de lumina pe cat posibil in toate birourile. Spațiul propus a fi închiriat să fie disponibil începând cu data: 1 decembrie 2023
- Spațiul propus a fi închiriat trebuie sa aiba sistem de climatizare sau sisteme de aer condiționat centralizat sau cu aparate individuale pe incaperi aflate in stare buna de funcționare si care sa ofere posibilitatea reglarii temperaturii.

In situatia in care se ofera spre inchiriere numai o parte din imobil, trebuie asigurata contorizarea separat pe functiuni a consumurilor de apa, energie electrica, gaz.

Asigurarea de acces in cladire separat pentru persoanele private de libertate.

Asigurarea de lifturi de persoane, acolo unde este cazul;

Sa fie disponibil spre închiriere, cel tarziu începând cu data: 1 decembrie 2023

Să se acorde o perioadă de grație, după terminarea contractului, de o lună (perioadă acordată cu titlu gratuit).

Să se acorde o perioadă de grație de 1 luna (perioadă acordată cu titlu gratuit) pentru mutare, în perioada 01 decembrie 2023-31 decembrie 2023

- Puterea electrică instalată a imobilului să fie de cel puțin 100 Kw/h (se va stabili prin proiect puterea electrică efectiv necesară). **Clădirea să fie dotată și conectată la o sursă de energie de rezervă - generator electric care să asigure toată puterea instalată a imobilului.**

Să aibă deschidere/acces la stradă.

### **1.3. Modul de prezentare a ofertei tehnice**

În situația în care compartimentările existente la data depunerii ofertelor nu sunt conforme cu compartimentările solicitate prin cerințele tehnice din *Caietul de sarcini*, acestea vor putea fi realizate ulterior, în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

Compartimentările solicitate din Caietul de sarcini, vor fi realizate astfel:

- lucrările executate, inclusiv finisajele, vor fi de foarte bună calitate;
- toate spațiile de lucru vor fi prevăzute cu sursă naturală de lumină (prin spații de lucru înțelegându-se: birouri , sala judecata etc.);
- compartimentările interioare vor fi executate conform proiectului tehnic de execuție și autorizat pentru amenajare schimbare destinație – sediu instanță de judecată Tribunalul Neamț;
- camerele de arest și camera serverelor vor respecta cerințele tehnice de la punctul 3.7 și 3.8 din caietul de sarcini

## **2.OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1 Tribunalul NEAMȚ solicită achiziționarea prin închiriere a unui sediu pentru funcționarea acestuia, disponibil spre închiriere cel tarziu incepand . cu 01 decembrie 2023

### **3. CERINȚE TEHNICE aproximative (Prin proiect tehnic pentru autorizare și execuție lucrări se vor stabili toți parametrii tehnici, funcționali și de confort pentru destinația de instanță de judecată)**

**3.1.** Imobilul trebuie să fie situat în Piatra Neamț, zonă centrală sau semicentrală a orașului, de preferință cu acces la una din arterele principale ale orașului și acces facil la mijloacele de transport în comun.

**3.2** Suprafața utilă a imobilului supus închirierii - aproximativ **2572 mp**. Suprafața închiriată poate suporta o abatere de cca. 10%.

**3.3.** Imobilul trebuie să fie amenajat prin proiect tehnic de execuție și autorizat pentru a avea destinația de sediu de instanță, în numele și pe cheltuiala ofertantului, până la data de, 01 dec 2023 respectiv: săli de ședință, birouri magistrați, birouri personal auxiliar de specialitate și personal conex, birouri pentru conducerea instanței, birouri pentru Departament Economic Financiar Administrativ, birou registratură, spații de arhivare curentă și arhiva depozit, spații pentru server, grupuri sanitare publice și personal, grup sanitar persoane cu dizabilități, spații pentru pază, punct control acces, holuri, casa scării, circulații.

**3.4** Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare a publicului și personalului în clădire. Spațiul supus închirierii să fie igienizat, interior și exterior, să existe o expertiză tehnică structurală care să confirme rezistența și stabilitatea construcției, să fie finisat la

exterior și interior, să aibă în dotare grupuri sanitare să fie racordat la rețele de energie electrică, apă, canalizare, să fie dotat cu sistem de încălzire propriu (minim fiind centrală termică proprie de încălzire cu combustibil gazos) maxim un alt sistem de încălzire mai performant .

**3.5** Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și /sau normativelor sau normelor antiseismice.

**3.6** Întreg spațiul închiriat trebuie să fie dotat cu rețea de calculatoare, toate birourile să fie interconectate și să aibă prize de calculator.

### **3.7 Camera serverelor**

Spațiile destinate echipamentelor aferente rețelei de calculatoare să fie destul de mari având în vedere faptul că în aceste spații vor fi utilizate cu servere, switch-uri, routere, trasee de cabluri și instalații de acclimatizare aferente, surse neîntreruptibile de tensiune (UPS)

În acest scop este necesară o cameră separată și sigură pentru amplasarea echipamentelor specifice. Încăperea cu servere și echipamente de rețea va fi dotată cu un **sistem de climatizare profesional** care să includă sisteme de filtrare a prafului și controlul umidității. Această cameră nu va fi expusă radiației solare.

Se va avea în vedere de asemenea și dimensionarea corespunzătoare a rețelei electrice din zona acestei încăperi, având în vedere puterea relativ mare necesară alimentării acestor echipamente – curent trifazat care să acopere o putere instalată de aprox. **40 KW (se va stabili de către proiectant)**.

Amplasarea spațiului menționat mai sus va fi făcută în așa fel încât să facă posibilă montarea cu ușurință a unor trasee cu tubulaturi ample ce vor conține cablurile UTP de rețea.

### **3.8 Intrare secundara în sediu pentru persoanele private de liberate .**

#### **3.8.1 Camerele de arest**

Vor exista 4 camere de arest, pentru asigurarea separațiunii legale a persoanelor private de libertate (în funcție de sex, vârstă, grad de pericolozitate, minori). La dimensionarea camerelor de arest se va avea în vedere asigurarea a 6 m<sup>3</sup> aer / persoană. Compartimentarea camerelor de arest se va face cu plasa metalica din otel beton OBØ 20 tip plasa cu ochiuri de 15-30 cm.

Boxele vor avea o latură închisă cu grilaj metalic pentru a asigura un control vizual permanent al persoanelor în regim de arest de către personalul de pază și însoțire și, în același timp, pentru a asigura un bun iluminat artificial.

Arestul va fi prevăzut cu ușă de acces metalică cu sistem de închidere și vizualizare. În zona camerelor de arest se vor asigura grupuri sanitare antivandalism pentru arestați, pe sexe, și o cameră pentru personalul de pază. Ferestrele de la grupurile sanitare vor fi asigurate cu grilaje metalice.

În boxele de arestați, băncile vor fi fixate în pardoseală. Corpurile de încălzit și iluminat vor fi montate în afara boxelor de detenție. Orice instalație sau dotare din cadrul grupului de arest va fi asigurată contra vandalismului.

#### **3.8.2 Camerele jandarmilor**

Vor exista 2 camere ale jandarmilor la intrarea principală, o cameră pentru personalul Jandarmeriei și o cameră pentru armament, care va fi prevăzută cu gratii.

**3.9.**Imobilul propus a fi închiriat trebuie să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la exterior și interior, să fie racordat la toate utilitățile necesare funcționării corespunzătoare. În situația în care suprafața închiriată este mai mică decât suprafața totală a clădirii, locatorul va asigura accesul și funcționarea distinct prin contorizarea utilităților pentru suprafața închiriată.

Iluminarea birourilor trebuie sa fie asigurata natural prin geamuri care se deschid pentru aerisire, prevăzute cu jaluzele verticale sau orizontale.

Căile de evacuare trebuie sa respecte cerințele normativelor pentru situații de urgență, protecție civilă, accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

Se va asigura accesul in spațiile și dotările specifice pentru persoanele cu dizabilități (parcări auto, accese în incintă, circulații pe orizontală și verticală) în corelare cu normele legale în vigoare.

- **ALTE CERINȚE**

**În cazul în care imobilul propus pentru închiriere deține fațade din sticlă, acestea vor fi spălate semestrial, pe cheltuiala locatorului.**

**Se va asigura de către locator mentenanța echipamentelor de încălzire, răcire, echipamentelor de producere apă caldă, echipamentelor de ventilație, a sistemelor de evacuare fum, precum și a ascensoarelor de persoane și de marfă dacă există.**

Se va prezenta, de către locator:

- Plan de situație (sau amplasament imobil)
- Prezentarea cărții tehnice a imobilului sau a altor documente tehnice *la solicitarea expresa a comisiei.*
- Plan de încadrare în zonă.
- Fotografii color de ansamblu, ale fațadelor și ale tuturor spațiilor interioare și exterioare

Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini; în caz contrar ofertele vor fi respinse ca necorespunzătoare.

În situația în care se prezintă o oferta de închiriere pentru un spațiu/imobil nou construit, ofertantul trebuie sa prezinte, in completare, si procesul verbal de recepție finala sau proces verbal la terminarea lucrărilor.

**Amplasamentul sălilor de judecata este aproximativ (în concret, amplasamentul sălilor de judecată va fi stabilit de către proiectant).**

Sălile de judecata trebuie sa fie situate la parter. În situația în care sălile de judecată sunt situate la etaje superioare, asigurarea accesului trebuie sa se poată face inclusiv pentru persoane cu deficiente locomotorii. Este exclusa mochetarea sălii de judecată. Biroul judecătorului (masa completului de judecată) se află pe un podium la o înălțime de 0,50 m deasupra nivelului podelei. Vor fi cel puțin 2 intrări in sala de judecată .

Sălile de judecată trebuie astfel concepute încât, pe cât posibil, să nu obstrucționeze câmpul vizual în incinta ședinței respective.

În conținutul ofertei tehnice, operatorii economici au obligația de a preciza adresa locației pentru vizionare si de a facilita accesul reprezentanților autorității contractante in locațiile indicate, în vederea verificării conformității cu cerințele solicitate in caietul de sarcini. Cu acest prilej, autoritatea contractanta va constata întrunirea tuturor condițiilor solicitate prin caietul de sarcini. Verificarea se va finaliza cu un proces-verbal de constatare.

Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar ofertele vor fi respinse ca necorespunzătoare.

**Structura informativa aproximativă a spațiilor pentru închiriere (funcționalul și bilanțul suprafețelor utile/construite va fi stabilit de către proiectant)**

### ***SPAȚIU – ZONĂ PUBLICĂ A INSTANȚEI***

<b><i>Denumire spațiu</i></b>	<b><i>Număr</i></b>	<b><i>Suprafață/spațiu</i></b>	<b><i>Suprafață totală</i></b>
Sală judecată mare	1	115 mp	115 mp
Sală judecată medie	1	83 mp	83 mp
Sală judecată mică	1	75 mp	75 mp
Sala pașilor pierduți	-	27 mp	27 mp
Birou local expertize	1	10 mp	10 mp
Camere Consiliu	2	22 mp	44 mp
Cameră martori identitate protejată	1	10 mp	10 mp
Spațiu jandarmi	2	19 mp	38 mp
Registratură	2	21 mp	42 mp
Toaletă public și pers cu handicap	2	18 mp	36 mp
Birou avocați	1	8 mp	8 mp
Biblioteca	1	22 mp	22 mp
<b>TOTAL</b>			<b>510 mp</b>

### ***SPAȚIU – ZONĂ PRIVATĂ A INSTANȚEI***

<b><i>Denumire spațiu</i></b>	<b><i>Număr</i></b>	<b><i>Suprafață/spațiu</i></b>	<b><i>Suprafață totală</i></b>
Birou procuror	1	10 mp	10 mp
Arhivă civil	1	70 mp	70 mp
Birou arhivă civilă	1	10 mp	10 mp
Arhivă penal	1	70 mp	70 mp
Birou arhivă penală	1	10 mp	10 mp
Arhivă depozit civil	1	145 mp	145 mp
Arhiva depozit penal	1	75 mp	75 mp
Sală consiliu mare	1	40 mp	40 mp
Birou președinte, vicepreședinte, prim grefier	3	~ 29 mp	88 mp
Cameră servere	1	30 mp	30 mp
Președinte secție	2	18 mp	36 mp
Birou judecători	10	18 mp	180 mp
Birou grefieri	12	20 mp	240

Birou DEFA și administrativ	3	~ 26 mp	80 mp
Birou IT	1	~ 40 mp	40 mp
Birou asistenți judiciari	1	18 mp	18 mp
Birou șoferi	1	10 mp	10 mp
Birou aprozi + muncitori	2	5 mp	10 mp
Cameră Corpuri delictu	1	10 mp	10 mp
Spațiu depozitare materiale birotică	1	18 mp	18 mp
Grupuri sanitare	3	15 mp	45 mp
Birou doc. clasificate	1	12mp	12mp
<b>TOTAL</b>			<b>1247 mp</b>

### ***SPAȚIU – ZONĂ AREST***

<b><i>Denumire spațiu</i></b>	<b><i>Număr</i></b>	<b><i>Suprafață/spațiu</i></b>	<b><i>Suprafață totală</i></b>
Arest bărbați	1	20 mp	20 mp
Arest femei	1	15 mp	15 mp
Arest minori	1	15 mp	15 mp
Arest deținuți pe viață	1	10 mp	10 mp
Spațiu gardieni	1	10 mp	10 mp
Grup sanitar	1	10 mp	10 mp
<b>TOTAL</b>			<b>80 mp</b>

***TOTAL GENERAL SPAȚIU UTIL APROXIMATIV - 1837 mp***

***TOTAL GENERAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DETERMINATĂ PRIN ADĂUGAREA A APROXIMATIV 40% HOLURI, CIRCULAȚII, PEREȚI, ETC – 2572 mp.***

***(BILANTUL TOTAL AL SUPRAFEȚELOR UTILE ȘI CONSTRUIE VA FI STABILIT DE CĂTRE PROIECTANT)***

**Manager economic**

**Laura Elena Creanga**

**Inginer constructor**

**Vulpe Catalin**



