



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIE LOGISTICĂ  
SERVICIUL LOGISTIC ASOCIAȚII DE PROPRIETARI ȘI  
UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR  
Nr.127865/27.05.2026

F02-PS08



**CAIET DE SARCINI**  
**privind închirierea unui imobil cu destinația de săli de clasă, necesar**  
**pentru relocarea temporară a elevilor din unitățile de învățământ aflate în**  
**proces de reabilitare din Municipiul Constanța**

**PREAMBUL**

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 1456/2020 pentru aprobarea normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, cu modificările și completările ulterioare;

**CAP.1. DATE GENERALE**

**1.1 DENUMIREA:** închirierea unui imobil cu destinația de săli de clasă, necesar pentru relocarea temporară a elevilor din unitățile de învățământ aflate în proces de reabilitare din Municipiul Constanța

**1.2 BENEFICIAR/ LOCATAR :** MUNICIPIUL CONSTANȚA  
**SEDIUL:** B-DUL TOMIS NR. 51

**1.3. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Ca urmare a demarării proiectelor de creștere a eficienței energetice, consolidare și reabilitare a infrastructurii școlare din Municipiul Constanța, activitatea didactică a unor unități de învățământ nu se mai poate desfășura în



clădirile proprii pe perioada execuției lucrărilor. Pentru asigurarea dreptului la educație în condiții de siguranță și confort, este imperativă asigurarea unor spații temporare adecvate desfășurării cursurilor.

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu cu destinația de săli de clasă, necesar pentru relocarea temporară în condiții optime a elevilor din unitățile de învățământ aflate în proces de reabilitare cu suprafața cuprinsă între 2500 - 3200 mp.

Instituția noastră dorește să asigure condiții optime de desfășurarea cursurilor școlare elevilor din aceste unități, prin închirierea acestui spațiu.

#### **1.4. DURATA ÎNCHIRIERII:**

Perioada de închiriere este de 1 an, calculată de la data predării spațiului conform tuturor cerințelor din prezentul caiet de sarcini, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, în funcție de necesitatea Municipiului Constanța, sub rezerva aprobării prealabile prin HCL.

### **CAP.2. CONDIȚII MINIMALE PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU CU DESTINAȚIA DE SĂLI DE CLASĂ**

#### **2.1 CERINȚE MINIME**

- spațiu cu suprafața cuprinsă între 2500 - 3200 mp;
- spațiu să fie situat într-o zonă ușor accesibilă (stații de transport în comun);
- spațiu să poată găzdui un număr total de 1.800 – 2.000 elevi organizați în 2 schimburi (max. 1.000–1.200 simultani per schimb);
- spațiu să aibă finisaje de bună calitate, fără deteriorări;
- spațiu să fie compartimentat cu căi de evacuare și holuri dimensionate pentru trafic intens;
- iluminat conform normativelor pentru unități de învățământ — standardul este SR EN 12464-1 - 300 lx in sala si 500 lx la tablă;
- pardoseli lavabile, antiderapante și ușor de dezinfectat (ex. linoleum trafic intens, parchet laminat), pereți zugrăviți cu vopsea lavabilă rezistentă la uzură.
- rețea de internet operațională la predarea spațiului;
- spațiu să fie dotat cu grupuri sanitare separate pe sexe și pentru persoane cu dizabilități;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIE LOGISTICĂ  
SERVICIUL LOGISTIC ASOCIAȚII DE PROPRIETARI ȘI  
UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR  
Nr.127865/27.05.2026

F02-PS08



- să permită desfășurarea activității în bune condiții atât elevilor și profesorilor, cât și personalului auxiliar;
- spațiu trebuie să fie racordat la rețelele de utilități publice (curent electric, apa curentă, canalizare, agent termic);
- să fie dotat cu sistem de climatizare: răcire vară (aer condiționat sau alternativ), încălzire iarnă (agent termic existent sau alternativ);
- instalațiile electrice să nu prezinte pericol de incendiu sau explozie;
- anexe: cancelarie cu spațiu suficient să deservească aproximativ 30 cadre didactice și spațiu administrativ pentru director/administrator de patrimoniu/administrator financiar;
- spații destinate pentru cabinet medical și izolator cu acces independent care să corespundă normelor sanitare în vigoare;
- clădirea trebuie să fie încadrată în clasa de risc seismic RsIV (risc redus) conform expertizei tehnice P100-3/2019 sau, dacă a fost construită ulterior anului 1992, să prezinte autorizație de construire și recepție valabilă (fără obligația expertizei seismice);
- deținerea Autorizației de Securitate la Incendiu valabilă pentru destinația solicitată sau, în cazul în care autorizația existentă nu acoperă destinația/numărul de persoane prevăzut, obligația ofertantului de a obține Autorizației de Securitate la Incendiu în termen ferm de max. 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului, sub garanție de bună execuție 10% din valoarea contractului sau cel târziu la data predării imobilului (înainte de intrarea elevilor);
- spațiu să dispună de notificarea cu acord de funcționare temporară (eventual cu avertisment, admisă pentru context relocare reabilitare), emisă de Direcția de Sănătate Publică Constanța, obținută înainte de predarea spațiului.

## 2.2. CONTROLUL SPAȚIULUI

Comisia de evaluare desemnată prin dispoziție de primar va verifica, înainte de încheierea contractului, corespondența spațiului cu cerințele din caietul de sarcini și va încheia un proces-verbal de vizionare.

## 2.3. VIZIONARE SPAȚIULUI

Evaluarea finală a ofertelor de către Comisia Municipiului Constanța este condiționată de vizionarea obligatorie a spațiilor propuse. În acest sens, ofertantul are obligația de a include în propunerea sa programul de vizite și datele persoanei



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIE LOGISTICĂ  
SERVICIUL LOGISTIC ASOCIAȚII DE PROPRIETARI ȘI  
UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR  
Nr.127865/27.05.2026

F02-PS08



de contact. Refuzul de a permite accesul comisiei atrage respingerea automată a ofertei ca neconformă.

### **CAP.3. TERMENUL DE PREDARE A SPAȚIULUI**

Spațiu corespunzător cerințelor minimale stipulate, va fi predat efectiv beneficiarului în termen de 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu precizarea expresă a obținerii/confirmării Autorizației de Securitate la Incendiu și a notificării Direcției de Sănătate Publică Constanța, acestea fiind consemnate de către comisia tehnică a beneficiarului. Costurile aferente acestei perioade nu intră în sarcina achizitorului/beneficiarului.

### **CAP.4. MODALITATEA DE PLATĂ**

Plata chiriei curente se efectuează prin ordin de plată, în termen de cel mult 30 de zile de la data primirii, validării și înregistrării în sistemul național RO e-Factura a facturilor emise de proprietar către Municipiul Constanța.

### **CAP. 5. MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI DE PREZENTARE A OFERTEI**

Ofertele se depun în plic închis, sigilat și netransparent direct, la adresa autorității contractante din Bd-ul Tomis nr. 51, camera 18, Compartimentul Registratura si Relatii cu Publicul, în zilele lucrătoare 08:30–16:30 (L–J) și 08:30–14:00 (V): ***„Închirierea unui imobil cu destinația de săli de clasă, necesar pentru relocarea temporară a elevilor din unitățile de învățământ aflate în proces de reabilitare din Municipiul Constanța în suprafață de 2500-3200 mp”***.

#### **5.1. OFERTA FINANCIARĂ**

Oferta tehnico-financiară va fi elaborată în strictă conformitate cu prevederile caietului de sarcini și va rămâne valabilă pentru o perioadă de 90 de zile. Este obligatorie menționarea suprafeței totale ofertate, conform specificațiilor prezentului document. Atribuirea contractului se va efectua aplicând criteriul „prețul cel mai scăzut per metru pătrat” în rândul ofertelor declarate conforme.



Modul de prezentare a ofertei:

<b>Chirie lunară</b>	<b>Suprafața</b>	<b>Preț unitar (Lei/mp)</b>	<b>Valoare (Lei)</b>

### **Mențiuni:**

- TVA-ul se va deconta în conformitate cu cota legală în vigoare la data emiterii facturii.
- oferta financiară va conține toate cheltuielile considerate de proprietar a fi în sarcina chiriașului;
- cheltuielile cu utilități (apă, canalizare, energie electrică, încălzire, etc.) vor fi facturate chiriașului de către proprietar. Facturile vor fi însoțite de un proces verbal de justificare a cheltuielilor cu utilități.

### **5.2. MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI DE PREZENTARE A OFERTEI TEHNICE**

Ofertantul va prezenta propunerea tehnică pentru fiecare din cerințele specificate la punctul 2.1.

Oferta va fi însoțită de documentele relevante care învederează îndeplinirea cerințelor, respectiv:

- a) Cerere de participare (formular anexat);
- b) Extras Carte Funciară actualizat (max. 30 zile);
- c) Documente identificare (ONRC pentru persoane juridice / CI pentru persoane fizice);
- d) Plan de situație și plan încadrare zonă;
- e) Documente cadastrale (amplasament, delimitare, relevee);
- f) Document privind clasa de risc seismic: expertiză P100-3/2019 (pre-1992) sau autorizație construire însoțită de procesul-verbal de recepție (post-1992);
- g) Autorizație de securitate la incendiu existentă, dacă este cazul, cu destinația și capacitatea;
- h) Declarație pe proprie răspundere — angajament îndeplinire integrală a cerințelor, inclusiv documentele de la capitolul 6.2;
- i) Persoana de contact și programul de vizionare al spațiului;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIE LOGISTICĂ  
SERVICIUL LOGISTIC ASOCIAȚII DE PROPRIETARI ȘI  
UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR  
Nr.127865/27.05.2026

F02-PS08



- j) Oferta tehnică (se va întocmi conform capitolului 2.1);
- k) Oferta financiară (se va întocmi conform capitolului 5.1).
- l) Actul de proprietate pentru spațiul oferat;

## **CAP. 6. CONDIȚII PREALABILE SEMNĂRII ȘI INTRĂRII ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI**

### **6.1. CONDIȚIE SUSPENSIVĂ (APROBARE HOTĂRÂRE CONSILIU LOCAL)**

Atribuirea, semnarea și intrarea în vigoare a contractului de închiriere sunt supuse în mod obligatoriu rezervei aprobării acestuia prin Hotărâre de Consiliu Local (HCL). În situația în care Consiliul Local nu adoptă hotărârea de aprobare a închirierii, procedura de atribuire se anulează de drept, contractul este considerat nul și nu își va produce niciun efect juridic. În acest caz, Autoritatea Contractantă este exonerată de orice răspundere, neavând nicio obligație de plată sau de despăgubire față de ofertantul declarat câștigător, riscul neaprobării fiind asumat integral de către acesta.

### **6.2. TERMENUL ȘI DOCUMENTELE OBLIGATORII LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

La încheierea contractului, în termen de **maximum 30 de zile lucrătoare de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire** și sub rezerva aprobării HCL menționate la Capitolul 6.1, ofertantul declarat câștigător are obligația de a prezenta Autorității Contractante, în original sau în copie conformă cu originalul, următoarele documente specifice spațiului închiriat:

- **Autorizația de Securitate la Incendiu (ASI)** valabilă pentru destinația de învățământ, care să ateste o capacitate suficientă pentru numărul de utilizatori/elevi preconizat;
- **Notificarea emisă de Direcția de Sănătate Publică (DSP)**, însoțită de acordul de funcționare specific pentru activități de învățământ;
- **Certificatul de performanță energetică** a clădirii, eliberat în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005, republicată;
- **Scenariul de securitate la incendiu** actualizat și vizat conform reglementărilor legale în vigoare;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIE LOGISTICĂ  
SERVICIUL LOGISTIC ASOCIAȚII DE PROPRIETARI ȘI  
UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR  
Nr.127865/27.05.2026

F02-PS08



- **Planul tehnic al dotărilor** aferente spațiului (sisteme de climatizare, iluminat, rețele de utilități și date), care să ateste conformitatea tehnică a acestora cu cerințele beneficiarului;
- **Scrisoarea de garanție de bună execuție** (sau polița de asigurare de garanții), constituită în favoarea Autorității Contractante, reprezentând **10% din valoarea anuală totală a contractului (fără TVA)**. Valoarea în lei a garanției se va calcula prin aplicarea cursului de schimb BNR din ziua ofertării.

### 6.3. SANCTIUNI PENTRU NEPREZENTAREA DOCUMENTELOR

Neprezentarea integrală sau conformă a documentelor solicitate la Capitolul 6.2, în termenul de maximum 30 de zile lucrătoare, din culpa exclusivă a ofertantului câștigător, atrage automat următoarele sancțiuni:

- Decăderea de drept a ofertantului din dreptul de a semna sau executa contractul;
- Executarea integrală de către Autoritatea Contractantă a garanției de participare depuse pentru licitație;
- Anularea automată a rezultatului procedurii de atribuire;
- Dreptul Autorității Contractante de a reevalua procedurile și de a iniția demersurile de atribuire a contractului către ofertantul clasat pe locul următor.

### CAP. 7. DISPOZIȚII FINALE

Comisia de evaluare poate solicita ofertanților clarificări scrise pentru lămurirea aspectelor tehnice sau financiare, cu respectarea principiilor transparenței și tratamentului egal, fără a permite modificarea elementelor de preț sau a cerințelor minimale din ofertă.

**Direc**  
Alin C

**xecutiv,**  
VINTILĂ

**Șef Serviciu,**  
Manda – Mirela GHEORGHI

**Inspector,**  
Roxana – Ioana TUTUȚIANU