



# CAIET DE SARCINI

## privind achizitia unui imobil cu destinatia de sediu administrativ

### 1. INTRODUCERE

Asociatia Macedonenilor din Romania – A.M.R. doreste sa achizitioneze in localitatea Craiova, Dolj un imobil cu destinatia de sediu administrativ in vederea desfasurarii in bune conditii a activitatii specifice si indeplinirii scopului si obiectului sau de activitate.

### 2. OBIECTIVE

#### 2.1. Obiectiv general

Obiectivul general urmarit este acela de a achizitiona un imobil menit a asigura spatiul necesar desfasurarii activitatii specifice a asociatiei.

Achizitia nu reprezinta doar o investitie in extinderea activitatilor, ci si o oportunitate de a atinge o serie de obiective principale esentiale pentru dezvoltarea si sustenabilitatea organizatiei, dupa cum urmeaza:

1. Asigurarea unui spatiu adecvat pentru desfasurarea activitatilor. Un spatiu propriu si bine structurat ofera cadrul necesar desfasurarii in conditii optime a tuturor activitatilor culturale, educationale si sociale. Salile dedicate pot fi amenajate astfel incat sa raspunda nevoilor specifice ale fiecarui tip de eveniment, fie ca este vorba de ateliere, conferinte, repetitii sau expozitii. Aceasta flexibilitate sporeste eficienta organizarii si calitatea experientei oferite membrilor si participantilor.
2. Cresterea capacitatii operationale. Detinerea unui imobil propriu permite asociatiei sa isi mareasca capacitatea de a organiza mai multe activitati simultan si de a gestiona proiecte de amploare. Spatiile suplimentare faciliteaza desfasurarea unor programe variate si atragerea unui numar mai mare de participanti, consolidand astfel rolul asociatiei in comunitate.
3. Imbunatatirea conditiilor de munca pentru personal. Un mediu nou de lucru adaptat nevoilor si bine echipat contribuie la cresterea productivitatii si satisfactiei angajatilor si colaboratorilor.

Asigurarea unor birouri confortabile, a salilor de sedinte si a spatiilor de relaxare pentru personal are un impact pozitiv asupra performantei si coeziunii echipei.

4. Optimizarea costurilor pe termen mediu si lung. Prin achizitionarea si modernizarea infrastructurii, asociatia poate reduce semnificativ costurile operationale asociate inchirierii si intretinerii spatiilor externe. Investitiile in eficienta energetica si tehnologiile moderne contribuie la scaderea cheltuielilor curente, generand economii considerabile pe termen lung.

5. Modernizarea infrastructurii. Imobilul achizitionat poate fi adaptat si modernizat pentru a indeplini standardele actuale de functionalitate si sustenabilitate. Modernizarea infrastructurii nu doar ca imbunatateste conditiile de desfasurare a activitatilor, dar si consolideaza imaginea asociatiei ca organizatie moderna si responsabila.

In concluzie, achizitionarea unui imobil sustine nu doar expansiunea activitatilor asociatiei, ci si atingerea unor obiective esentiale pentru eficienta operationala, bunastarea personalului si optimizarea resurselor financiare, contribuind astfel la cresterea sustenabilitatii si impactului pe termen lung.

## 2.2. Obiective secundare

Achizitionarea unui imobil de catre asociatie nu doar ca sprijina extinderea activitatilor curente, ci deschide si noi perspective strategice pentru dezvoltarea pe termen lung. Printre obiectivele secundare urmarite prin aceasta investitie se numara diversificarea activitatilor, imbunatatirea imaginii organizatiei si cresterea valorii activelor prin investitii inteligente.

1. Posibilitatea diversificarii activitatilor desfasurate in cadrul imobilului. Detinerea unui imobil propriu ofera flexibilitatea necesara pentru a organiza o gama variata de activitati culturale, educationale si sociale. Spatiile pot fi adaptate pentru ateliere de creatie, cursuri tematice, conferinte, expozitii si spectacole. Aceasta diversificare contribuie la atragerea unui public mai larg si la cresterea implicarii comunitatii in proiectele asociatiei.

2. Imbunatatirea imaginii organizatiei prin dotari moderne si conforme cu standardele actuale. Un imobil modern, echipat conform celor mai recente standarde tehnologice si de confort, reflecta profesionalismul si angajamentul asociatiei fata de calitatea activitatilor desfasurate. Dotarile adecvate, cum ar fi echipamentele audio-vizuale de ultima generatie, infrastructura IT performanta si spatiile multifunctionale bine amenajate, contribuie la consolidarea imaginii organizatiei si la cresterea credibilitatii in fata partenerilor si sponsorilor.

3. Creșterea valorii activelor organizației prin investiții strategice în imobiliare. Achiziționarea și modernizarea unui imobil reprezintă o investiție strategică ce contribuie la creșterea patrimoniului asociației. Valoarea activelor imobiliare tinde să crească în timp, oferind stabilitate financiară și posibilitatea de a accesa surse de finanțare suplimentare. Investițiile în renovări și modernizări nu doar că îmbunătățesc funcționalitatea spațiului, dar și sporesc valoarea de piață a imobilului, asigurând astfel un avantaj pe termen lung.

În concluzie, achiziționarea unui imobil sprijină nu doar desfășurarea activităților curente ale asociației, ci și dezvoltarea pe multiple planuri. Diversificarea activităților, îmbunătățirea imaginii publice și creșterea valorii activelor sunt obiective secundare esențiale care contribuie la sustenabilitatea și succesul pe termen lung al organizației.

### **3. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Asociația noastră este în căutarea unui imobil care să răspundă cerințelor organizaționale, logistice și strategice ale activității noastre. Amplasamentul noii clădiri joacă un rol crucial în susținerea misiunii și viziunii noastre, având un impact direct asupra eficienței operaționale, accesibilității pentru membrii și partenerii noștri, dar și asupra imaginii pe care o proiectăm în comunitate.

În acest context, identificarea unei locații strategice este esențială pentru succesul activităților noastre. Iată principalele necesități ale asociației referitoare la amplasarea imobilului:

1. Accesibilitate și conectivitate. Imobilul trebuie să fie situat într-o zonă cu acces facil la rețelele de transport public și privat. Ideal ar fi să se afle într-o zonă bine conectată la drumurile principale, cu acces direct la mijloacele de transport în comun (autobuze, tramvaie, metrou), pentru a asigura un flux constant de vizitatori, parteneri și angajați. În plus, trebuie să fie într-o zonă cu trafic pietonal ridicat, pentru a asigura vizibilitatea și accesibilitatea la nivelul comunității locale.

2. Siguranța și mediul de lucru. Este important ca imobilul să fie amplasat într-o zonă sigură, unde mediul de lucru să fie unul calm, fără riscuri de natură delincventă sau alte factori externi care ar putea afecta operativitatea și buna desfășurare a activităților noastre. O locație într-o zonă liniștită, dar în același timp bine deservită de infrastructură, va contribui la un mediu de lucru productiv și la confortul celor care ne vizitează sau lucrează cu noi.

3. Proximitatea față de parteneri sociali și membri. Amplasamentul imobilului ar trebui să fie cât mai apropiat de instituții cu care avem relații constante, precum autorități locale, organizații de profil, parteneri de afaceri sau alte entități relevante pentru activitatea noastră. Astfel, va fi mult



mai usor sa colaboram in mod eficient si sa mentinem legaturi stranse, fara a fi necesar sa investim mult timp si resurse in deplasari.

4.Facilitati din zona respectiva. Este esential ca zona sa beneficieze de facilitati care sa sprijine activitatile zilnice ale angajatilor si vizitatorilor nostri, cum ar fi locatii pentru pauze de masa, restaurante, banci si zone verzi. Aceste facilitati vor contribui la bunastarea angajatilor Asociatiei, imbunatatind astfel eficienta si satisfactia acestora la locul de munca.

5.Acces la resursele locale si infrastructura. Locatia trebuie sa fie situata intr-o zona cu infrastructura adecvata pentru sustinerea activitatilor noastre, incluzand utilitati precum apa, electricitate, gaz si internet de mare viteza. Totodata, este important sa fie disponibila o retea locala de furnizori si prestatori de servicii care sa sustina nevoile de intretinere si functionare continua a imobilului.

6.Posibilitati de expansiune si dezvoltare. Locatia aleasa ar trebui sa permita, pe termen mediu si lung, extinderea sau modernizarea spatiului, in functie de evolutia organizatiei noastre. Astfel, imobilul ar trebui sa ofere posibilitati de a adauga noi birouri sau de a reconfigura spatiile pentru a raspunde noilor provocari si nevoi, fara a intampina dificultati legate de reglementarile zonei sau de limitarile infrastructurale.

Prin urmare, amplasarea imobilului in zona centrala, zona centrala (zona 0) a Municipiului Craiova, cu accesibilitate excelenta datorita retelei de transport bine dezvoltate din apropiere, in apropierea institutiilor publice si administrative, nu reprezinta doar un detaliu logistic, ci un element fundamental in dezvoltarea continua si succesul pe termen lung al asociatiei noastre, urmand a fi punctata in consecinta prin factorii de evaluare. Alegerea unei locatii corespunzatoare (zona centrala sau semicentrala) va avea un impact semnificativ asupra eficientei noastre operationale si asupra relatiilor pe care le construim cu comunitatea, partenerii si beneficiarii serviciilor noastre.

#### **4. CARACTERISTICILE TEHNICE ALE IMOBILULUI**

Imobilul pe care asociatia noastra intentioneaza sa-l achizitioneze trebuie sa prezinte o serie de caracteristici tehnice care sa raspunda nevoilor organizatiei si sunt esentiale pentru buna desfasurare a activitatilor acesteia. Acestea vor oferi un cadru functional, flexibil si eficient, ce va putea fi adaptat in viitor in functie de evolutia cerintelor interne si externe ale asociatiei.



1. Locatia si accesibilitatea. Viitorul imobil va trebui sa beneficieze de doua cai de acces distincte, care sa asigure o functionalitate optima a spatiilor. Prima cale de acces va fi destinata intrarii directe in zona de birouri, facilitand un flux constant de vizitatori si angajati, fara a perturba activitatea logistica. A doua cale de acces va fi dedicata curtii si depozitului, oferind conditii adecvate pentru receptionarea si stocarea materialelor si echipamentelor necesare desfasurarii activitatilor zilnice, stocarea unor materiale de lucru sezoniere sau pentru organizarea unor evenimente, cum ar fi afise, bannere si alte resurse logistice, fara a crea aglomeratie in zona de birouri. Acest aspect va contribui la eficientizarea circulatiei interne, precum si la optimizarea procesului de gestionare a fluxurilor logistice.
2. Suprafata si compartimentarea. Imobilul va dispune de o suprafata totala de minim 120 mp dedicata spatiilor de lucru, ce include birouri, sala de repetitie si sala de intruniri, iar depozitul va ocupa o zona de minim 50 mp. Intreaga suprafata va fi distribuita eficient pe maximum doua nivele, optimizand utilizarea fiecarui metru patrat (un minim de 170 mp).  
Compartimentarea spatiului va include birouri individuale, birouri birouri comune, sali de intalniri, si alte spatii relevante, iar in functie de necesitatile organizatiei, aceste spatii vor putea fi redistribuite sau adaptate pentru a incuraja un flux de lucru mai flexibil. In plus, vor exista doua grupuri sanitare, si poate chiar un spatiu dedicat receptiei, unde vor avea loc intalnirile initiale cu membrii sau partenerii sociali.
3. Starea constructiei. Cladirea trebuie sa fie construita din materiale durabile, cu o fundatie solida, care sa garanteze stabilitatea si siguranta pe termen lung. Acesta va oferi un cadru rezistent care va putea suporta modificari interne viitoare, precum redistribuirea sau extinderea spatiilor, fara a compromite integritatea structurii. Fatada imobilului trebuie sa fie bine intretinuta, iar finisajele exterioare sa nu prezinta semne de uzura semnificative, ceea ce ar reduce necesitatea unor interventii majore de reparatie. Acoperisul trebuie sa fie intr-o stare buna, fara semne de infiltrari sau deteriorari, fiind astfel pregatit pentru o utilizare continua si eficienta.
4. Dotari tehnice. Imobilul trebuie sa fie dotat cu instalatii de apa si canalizare, electrice si de incalzire moderne. Sistemul de incalzire poate fi centralizat sau individual, oferind flexibilitate in viitor in functie de preferintele organizatiei si eficienta costurilor. In plus, daca nu exista deja instalat aer conditionat, trebuie sa existe conditiile instalarii unui sistem de aer conditionat care sa asigure un climat confortabil pe toata durata anului, contribuind la bunastarea angajatilor si membrilor.

Pentru a sprijini activitatile zilnice, imobilul va trebui sa beneficieze de acces usor la nodurile de retea pentru internet de mare viteza, esential pentru comunicare si desfasurarea activitatilor administrative, pentru a putea instala sisteme de alarma pentru siguranta si protectia bunurilor si informatiilor sensibile ale asociatiei.

In ansamblu, imobilul care va fi achizitionat va trebui sa ofere conditii excelente pentru desfasurarea activitatilor zilnice ale asociatiei, cu un echilibru intre functionalitate, eficienta si siguranta. Acesta va trebui sa fie un spatiu adaptabil, pregatit sa raspunda cerintelor organizatiei pe termen lung, cu posibilitati de extindere si modernizare ulterioare, in functie de evolutia activitatilor noastre.

## **5. POTENTIALUL DE REABILITARE SI MODERNIZARE**

Avand in vedere nevoile organizatiei, imobilul trebuie sa ofere un potential semnificativ de reabilitare si modernizare. Astfel se vor putea implementa lucrari de izolare termica pentru a spori eficienta energetica, iar compartimentarea poate fi modificata pentru a adresa cerintele actuale de functionalitate (de exemplu, crearea de open space-uri, extinderea unor birouri, etc.). In plus, finisajele interioare pot fi actualizate pentru a se alinia standardelor moderne, iar facilitatile pot fi imbunatatite cu sisteme inteligente de management al cladirii. Modernizarea sistemului de incalzire sau instalarea unui sistem de panouri fotovoltaice pentru producerea de energie verde sunt optiuni de luat in considerare pentru reducerea costurilor operationale pe termen lung.

Imobilul este astfel potrivit pentru a deveni un sediu functional si eficient, capabil sa satisfaca necesitatile in continua schimbare ale organizatiei, fiind usor de adaptat la viitorul sau plan de dezvoltare.

## **6. ESTIMAREA COSTURILOR**

Pentru a determina un pret corect de achizitie, a fost efectuata o analiza de piata pe baza tranzactiilor recente cu proprietati similare in aceeasi zona. Studiul a luat in considerare factori precum:

- Suprafata imobilului
- Localizarea si accesibilitatea
- Conformitatea cu reglementarile urbanistice si juridice

Astfel o analiza de piata facuta in localitatea Craiova in ceea ce priveste achizitionarea unui imobil avand suprafata cuprinsa intre 170 mp si 210 mp ( teren aferent de minim 350 mp) avem urmatoarele rezultate:

1. Craiova, zona 0, zona ultracentrala, blocul L - 470.000 € (fara TVA)
2. Craiova, zona 0, centru vechi - 449.000 € (fara TVA)
3. Craiova, zona 0, Calea Bucuresti - 440.000 € (fara TVA)

In urma acestei analize, a rezultat o **valoare estimata de achizitie de 453.000 euro fara TVA**, respectiv **1.812 euro fara TVA/ m<sup>2</sup>**, reflectand tendintele actuale ale pietei si nivelul investitiilor necesare pentru adaptarea imobilului la standardele dorite.

## 7. CERINTE ASUPRA OFERTEI DEPUSE

Oferta propusa trebuie sa indeplineasca cerintele minime expuse in prezentul Caiet de sarcini.

Imobilul trebuie sa fie situat in intravilanul Orsului Craiova, in zona centrala sau semicentrala, sa nu existe alti utilizatori in imobil, sa fie degrevat de sarcini, sa aiba acces facil auto si pentru public, cu urmatoarele suprafete:

### I. SPATIU NECESAR ANGAJATI PERMANENTI (anul 2024 – 13 angajati)

Suprafata imobilului necesara Asociatiei, raportata la numarul de angajati si colaboratori implicati in activitati sedentare, trebuie sa ia in considerare urmatoarele elemente:

- a) Suprafata incaperilor destinate desfasurarii activitatii profesionale de tip sedentar;
- b) Suprafata ocupata de mobilierul specific acestor incaperi;
- c) Suprafata alocata spatiilor de relaxare si pauza pentru angajati;
- d) Suprafata rezervata grupurilor sanitare, compartimentate pe sexe.
- e) Suprafata destinata bucatariilor / locurilor de pregatire a mesei / preparatelor culinare folosite in cadrul evenimentelor culinare organizate si desfasurate de catre asociatie
- e) Suprafata destinata intrunirilor si sedintelor;

Calculul suprafetei necesare pentru activitati administrative/sedentare:

Asociatia a luat in considerare 6 m<sup>2</sup> per angajat, suprafata care cuprinde cota de suprafata alocata mobilierului specific incaperilor avand destinatia de birouri, cota de suprafata alocata fiecarui angajat in spatiile de relaxare si pauza si cota de suprafata alocata fiecarui angajat in cadrul grupurilor sanitare, deci suprafata necesara asociatiei pentru buna desfasurare a procesului



organizational din punctul de vedere al angajatilor cu activitate de tip sedentar este:  $13 \text{ angajati} \times 6 \text{ m}^2 = 78 \text{ m}^2$ .

La suprafata calculata mai sus se adauga:

- Bucatarie:  $5 \text{ m}^2$

- Sala de consiliu (15-20 de persoane):  $25 \text{ m}^2$

**Suprafata angajati =  $78 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 = 108 \text{ m}^2$**

## 2. SPATIU NECESAR COLABORATORII CU ACTIVITATE PROFESIONALA DE TIP INTENS (DANS)

Asociatia Macedonenilor din Romania detine inca din anul 2016 un ansamblu de dansuri traditionale macedonene avand numele de "Soarele – Sonte – Сонце", ansamblu care reprezinta un pilon important al activitatilor culturale desfasurate de organizatie. Acest ansamblu are rolul de a pastra si de a promova mostenirea folclorica a comunitatii macedonene din Romania, prin interpretarea si transmiterea generatiilor tinere a dansurilor autentice specifice acestei etnii. Toti membrii acestui ansamblu sunt din Craiova.

Pana in prezent, repetitiile ansamblului au fost sustinute in spatii puse la dispozitie de alte institutii, atunci cand acestea erau disponibile. Lipsa unui spatiu propriu dedicat repetitiilor constituie o provocare majora in desfasurarea constanta si eficienta a activitatilor artistice iar imposibilitatea centralizarii tuturor activitatilor desfasurate de catre asociatie in cadrul ei, intr-un singur loc, face ca sa creasca costurile si timpul alocat logisticii. Asociatia a cautat activ solutii pentru identificarea si amenajarea unui spatiu permanent, adecvat nevoilor ansamblului, care sa permita desfasurarea in conditii optime a repetitiilor si pregatirii artistice.

Un spatiu propriu ar contribui nu doar la cresterea calitatii actului artistic, dar ar oferi si un loc de intalnire pentru membrii comunitatii, facilitand astfel schimbul cultural si socializarea in cadrul evenimentelor organizate de A.M.R.

Ansamblul a fost si este format din 12 dansatori (6 barbati si 6 femei) si un coregraf. In medie, pe luna, acest ansamblu sustine trei spectacole. Conform normelor internationale de siguranta si bunastare, fiecarui dansator ar trebui sa i se aloce o suprafata de cel putin  $8 \text{ m}^2$  pentru dansuri de grup si pana la  $15 \text{ m}^2$  pentru dansuri individuale sau coregrafii complexe.

**Calculul spatiului necesar pentru repetitiile ansamblului este urmatorul:**

**$13 \text{ dansatori} \times 8 \text{ m}^2 = 104 \text{ m}^2$  - spatiu reprezentand o parte din curtea care face obiectul achizitiei**

In concluzie, necesarul de spatiu (total spatii I+II) conform necesitatilor reale ale A.M.R. in localitatea Craiova in vederea desfasurarii in bune conditii a activitatii in vederea indeplinirii scopului si obiectului sau de activitate este urmatorul:

### III. SPATIUL DE DEPOZITARE NECESAR LA CRAIOVA PENTRU ASOCIATIE

O asociatie activa, implicata in organizarea de evenimente culturale, educationale si sociale, are nevoie stringenta de un spatiu de depozitare adecvat. Acest spatiu este esential pentru pastrarea in conditii optime a materialelor, echipamentelor si resurselor utilizate in cadrul diverselor activitati desfasurate de asociatie.

Pana in prezent, materialele necesare au fost depozitate in spatii improvizate sau oferite temporar de alte institutii, ceea ce a generat dificultati logistice majore. Transportul frecvent al echipamentelor, lipsa unui loc sigur si stabil pentru depozitare si riscul deteriorarii bunurilor au afectat eficienta si calitatea activitatilor desfasurate.

Un spatiu de depozitare propriu ar permite organizarea si conservarea optima a obiectelor de valoare (tablouri si machete la scara a caselor macedonene), cum ar fi costumele traditionale apartinand membrilor ansamblului de dansuri macedonene, recuzita, instrumente muzicale, materiale promotionale, echipamente tehnice si documente importante. De asemenea, asociatia tipareste anual intre 10-15 titluri insumand 10.000 si 15.000 de volume, 10.000 de exemplare de brosure, 1,500 de exemplare de publicatii periodice care necesita conditii adecvate de depozitare pentru a fi pastrate in stare optima si pentru a facilita distribuirea lor eficienta. Acestea sunt depozitate pe europaleti a caror dimensiune este de  $120\text{ cm} \times 120\text{ cm} = 2,4\text{ m}^2$

Asigurarea unui spatiu de depozitare adecvat ar contribui semnificativ la buna desfasurare a activitatilor asociatiei, protejand patrimoniul material acumulat si asigurand conditii optime pentru dezvoltarea continua a proiectelor. In plus, un astfel de spatiu ar reflecta profesionalismul si responsabilitatea cu care asociatia si desfasoara activitatea, consolidand increderea membrilor si a partenerilor implicati.

Spatiul necesar depozitarii volumelor, brosurilor, publicatiilor periodice =  $25\text{ m}^2$

Spatiul necesar depozitarii consumabilelor pentru printere, copiatoare, panouri de afisare, ecrane de proiectie videoproiectoare, flipcharturi si rezerve, sau suporturi prezentare, distrugatoarele de documente, masinile de legat cu spira, masinile de legat termic, masinile de laminat, ghilotinele si consumabilele pentru acestea, spire de plastic sau metal, baghete de legat coperti si coperti de legat termic, folii de laminat, capsator, capse, decapsator, foarfece, cutter, agrafe de foi, si cleme de

prindere, perforatoare, calculatoare de birou, lipici si banda adeziva, ascutitori, radiere. Tot aici putem sa mentionam riglele, echerile si raportoarele, creioane, creioane cu mina de grafit, diferite duritati functie de cerere si rezerve mine creion, pixuri cu pasta sau gel, linere, mine de pixuri, makere colorate permanente si de tabla alba, evidentiatoare, corectoare, hartie, notite autoadezive sau cuburi de hartie, materialele tipizate, plicurile si timbrele = 3 m<sup>2</sup>

Spatiul necesar depozitarii recuzitei necesare pentru desfasurarea activitatilor/actiunilor = 2m<sup>2</sup>

Spatiul necesar depozitarii costumelor traditionale macedonene = 5 m<sup>2</sup>

Spatiul necesar depozitarii operelor de arta = 10 m<sup>2</sup>

Spatiul necesar depozitarii arhivei locale = 5 m<sup>2</sup>

**Total spatiu depozitare necesar la Craiova = 25 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> = 50 m<sup>2</sup>**

#### IV. SPATIILE DE PARCARE SITUATE IN CURTEA IMOBILULUI, NECESARE LA CRAIOVA PENTRU ASOCIATI

O asociatie care desfasoara activitati culturale, educationale si sociale implica participarea unui numar semnificativ de membri, colaboratori si invitati. Pentru a facilita accesul si participarea activa la evenimentele organizate, existenta unor locuri de parcare adecvate este esentiala.

Localizarea imobilului in zona centrala a Municipiului Craiova face resimtita acut lipsa locurilor de parcare, caracteristica frecventa a spatiilor urbane dens populate. Aceasta situatie creeaza dificultati logistice, descurajand participarea la intalniri, repetitii, workshop-uri si alte activitati desfasurate de asociatie. Membrii si participantii sunt adesea nevoiti sa caute locuri de parcare la distante considerabile, ceea ce poate duce la intrazieri si la un disconfort general.

De asemenea, organizarea de evenimente de amploare, precum festivaluri, expozitii sau conferinte, atrage un numar mare de vizitatori si colaboratori, inclusiv parteneri din alte localitati sau chiar din strainatate. Lipsa unei facilitati de parcare adecvate poate afecta imaginea asociatiei si poate diminua atractivitatea evenimentelor organizate.

Locurile de parcare sunt importante si pentru transportul logistic al materialelor necesare desfasurarii activitatilor, cum ar fi echipamentele tehnice, recuzita, materialele promotionale, volumele, brosurile, publicatiile periodice, operele de arta sau costumele traditionale. Accesul facil la un spatiu de parcare reduce timpul si efortul necesar pentru incarcarea si descarcarea acestor bunuri.



Prin asigurarea unor locuri de parcare adecvate, asociatia poate crea un mediu mai accesibil si mai confortabil pentru toti participantii, incurajand astfel implicarea activa in proiectele si initiativele comunitatii. In plus, facilitatile de parcare contribuie la o organizare mai eficienta a evenimentelor si reflecta profesionalismul si atentia asociatiei fata de nevoile membrilor si colaboratorilor sai.

Un loc de parcare are  $2,30 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 11,5 \text{ m}^2$

2 locuri de parcare pentru autoturismele apartinand asociatiei –  $2 \times 11,5 \text{ m}^2 = 23 \text{ m}^2$

2 locuri de parcare pentru autoturismele apartinand vizitatorilor –  $2 \times 11,5 \text{ m}^2 = 23 \text{ m}^2$

6 locuri de parcare pentru autoturismele apartinand angajatilor, colaboratorilor, membrilor –  $6 \times 11,5 \text{ m}^2 = 69 \text{ m}^2$

**Total suprafata apartinand spatilor de parcare situate in curtea imobilului, necesare la Craiova pentru asociatie:  $23 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2 + 69 \text{ m}^2 = 115 \text{ m}^2$**

#### V. SPATIILE DE CURTE NEAMENAJATE, NECESARE LA CRAIOVA PENTRU ASOCIATIE

O curte neamenajata reprezinta un spatiu versatil si valoros pentru o asociatie care desfasoara activitati culturale, educationale si sociale. Acest tip de spatiu ofera flexibilitatea necesara pentru a adapta si desfasura o varietate de evenimente si activitati in aer liber, fara constrangerile impuse de structuri fixe sau amenajari permanente.

Curtea poate fi utilizata pentru organizarea de evenimente culturale, precum festivaluri, spectacole de muzica si dans, expozitii de arta sau targuri traditionale. De asemenea, ofera un cadru ideal pentru activitati educationale si recreative, cum ar fi atelierele in aer liber, organizarea taberelor de vara, sesiunile de lucru in grup sau activitatile sportive.

Un alt avantaj al unei curti neamenajate este posibilitatea de a adapta spatiul in functie de necesitatile fiecarui eveniment. Asociatia poate instala structuri temporare, corturi sau scene mobile, in functie de specificul si amploarea activitatilor desfasurate. Acest lucru permite o gestionare eficienta a resurselor si o mai mare creativitate in organizarea evenimentelor.

In plus, curtea poate servi si ca spatiu de depozitare temporara pentru materiale voluminoase utilizate in cadrul evenimentelor, cum ar fi echipamentele tehnice, decorurile sau standurile expozitionale. Accesul facil la acest spatiu contribuie la o logistica mai eficienta si la reducerea timpului de pregatire pentru evenimente.

Prin detinerea unei curti neamenajate, asociatia isi extinde capacitatea de a organiza activitati diverse si inovatoare, oferind membrilor si comunitatii un spatiu deschis si adaptabil, care incurajeaza participarea activa si interactiunea sociala.

Se considera ca asociatia ar avea nevoie la Craiova de o curte amenajata cu o suprafata cuprinsa intre 120 m<sup>2</sup> – 125 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUPRAFETE SPATII IMOBIL** (suprafete rotunjite)

| Nr. | DENUMIRE  | SUPRAFETE MINIME         |
|-----|---|--------------------------|
| 1   | CLADIRE (suprafata utila desfasurata)                             | minim 120 m <sup>2</sup> |
| 2   | DEPOZIT   | minim 50 m <sup>2</sup>  |
| 3   | TEREN (aflat sub cladire si depozit + parcare + teren neamenajat) | minim 350 m <sup>2</sup> |

Suprafata construita utila desfasurata de minim 170 m<sup>2</sup> trebuie sa asigure amenajarea de birouri suficiente pentru cca. 13 persoane, care sa permita desfasurarea unor activitati distincte precum:

- de relatii cu publicul,
- activitati inteme de birou,
- de conducere a asociatiei,
- sali pentru sedinte, simpozioane, organizare activitati artistice, culturale
- suprafata depozit

Imobilul trebuie sa dispuna de:

- centrala termica proprie pe gaze/electric sau incalzire centralizata publica;
- utilitati (energie electrica, energie termica/gaze si apa-canal) sa poata fi contorizate;
- tamplarie lemn/PVC cu geam termopan;
- sistem invelitoare acoperis tabla profilata/tigla/tip terasa
- minim 2 grupuri sanitare;
- prezentare exterioara a imobilului sa fie reprezentativa pentru un sediu institutie/asociatie (aspect ingrijit/intretinut fara degradari);
- imobilul sa prezinte siguranta in exploatare

- sa fie/ sa poata fi cablat la telefon si internet

**Alte cerinte:**

- fotografii color de ansamblu, ale fatadelor si ale tuturor spatiilor interioare si exterioare planurile imobilului

- oferta tehnica va fi intocmita prin descrierea punct cu punct a cerintelor tehnice si functionale solicitate prin caietul de sarcini.

- ofertele prezentate trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in prezentul caiet de sarcini, in caz contrar ofertele vor fi respinse ca neconforme.

### ALGORITM DE PUNCTARE

Pentru indeplinirea cerintelor tehnice minime din caietul de sarcini nu se acorda punctaj.

Punctajul se acorda astfel:

| Nr                           | Factor evaluare                            | Numar puncte      |           |
|------------------------------|--|-------------------|-----------|
| 1                            | <b>Pret imobil</b>                         | <b>60</b>         |           |
| 2                            | <b>Zona in care este amplasat imobilul</b> | Zona centrala     | <b>10</b> |
|                              |  | Zona semicentrala | 5         |
| 3                            | <b>Acces direct stradal</b>                | <b>10</b>         |           |
| 4                            | <b>Stare imobil</b>                        | Nou construit     | <b>20</b> |
|                              |  | Reabilitat        | 10        |
| <b>TOTAL MAXIM (1+2+3+4)</b> |  | <b>100</b>        |           |

