

SOCIETATEA DE ADMINISTRARE A PARTICIPAȚIILOR ÎN ENERGIE S.A.

SOCIETATE ADMINISTRATĂ ÎN SISTEM DUALIST

SAPE S.A.

APROBAT,

DIRECTORATUL SAPE S.A.

ADRIAN GEORGE FOGHIȘ

PREȘEDINTE PROVIZORIU DIRECTORAT

INTRARE/IEȘIRE

5012

13.10.2025

SORIN CHIRIȚĂ
MEMBRU AL DIRECTORATULUI

JEAN VASILE ANDREI
MEMBRU PROVIZORIU AL
DIRECTORATULUI

INVITAȚIE DE PARTICIPARE

privind procesul de achiziție a serviciilor de închiriere a unui spațiu într-o clădire de birouri, necesar funcționării și desfășurării activității Societății de Administrare a Participațiilor în Energie S.A.

1. Informații despre entitatea contractantă:

SOCIETATEA DE ADMINISTRARE A PARTICIPAȚIILOR ÎN ENERGIE S.A., societate administrată în sistem dualist, cu sediul în București, str. Grigore Alexandrescu nr. 9, telefon +40774.654.273, e-mail: office@sape-energie.ro, CIF: RO33134190, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J2014005394406.

SAPE SA este o societate administrată în sistem dualist, conducerea fiind asigurată de un Directorat format din 3 membri sub supravegherea unui Consiliu de Supraveghere format din 5 membri și dispune de o structură de personal conținând 49 de posturi. Organizarea personalului este realizată în scopul de a deservi interesele de business ale Societății, necesitând o compartimentare adecvată, pe arii de activitate specifice. Observând condițiile de exploatare ale actualului spațiu destinat sediului social și activității lucrative, se impune identificarea unui sediu care să permită amplasarea personalului în mod structurat, adecvat compartimentat. Totodată, este necesară asigurarea unor spații potrivite întâlnirilor cu partenerii, precum și verificărilor efectuate de către autoritățile statului (conform obligațiilor legale privind spațiul destinat echipelor de control), fără a fi afectată activitatea curentă a salariaților și organelor de conducere.

2. Obiectul achiziției:

Servicii de închiriere a unui spațiu într-o clădire de birouri, servicii de mentenanță, servicii conexe, utilități și spații de parcare necesare pentru funcționarea și desfășurarea activității Societății de Administrare a Participațiilor în Energie S.A., conform cerințelor din prezentul anunț.

3. Tip achiziție: Achiziție exceptată de la prevederile Legii nr. 99/2016 privind achizițiile sectoriale, conform art. 37 alin. (1) din Lege.

4. Tipul de contract: contract de închiriere

5. Durata contractului:

Entitatea contractantă va încheia un contract de închiriere pe o perioadă de 5 ani, de la semnarea contractului de către ambele părți

6. Cod CPV: 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile (Rev.2)

7. Valoarea estimată a achiziției: 1.540.710,00 euro exclusiv TVA (calculată pentru o perioadă de 60 luni, raportat la o suprafață de 950 mp + 2%, incluzând toate costurile)

- valoarea aprobată în bugetul societății este de maxim 26,50 euro/mp, exclusiv TVA, din care:
 - pentru chirie, 7 locuri de parcare, 19 euro/mp, exclusiv TVA;
 - pentru servicii de mentenanță, servicii conexe 4,95 euro/mp, exclusiv TVA;
 - pentru utilități 2,55 euro/mp, exclusiv TVA;

8. Sarcinile Locatorului:

Locatorul trebuie să pună la dispoziția entității contractante:

- **Suprafața totală a spațiului de închiriat:** între 750 mp și 950 mp (+/-2%).
- **Suprafața utilă** va fi compusă din spații pentru birouri pentru conducerea executivă, pentru un număr de aproximativ 50 de persoane, pentru echipele de control, 2 săli de ședință (de 20 și de 10 persoane), și diverse încăperi: chichinetă/loc de luat masa, grupuri sanitare, spațiu pentru arhivă (6-8 mp), spații tehnice (server room 2-4 mp), spații de depozitare (10-12 mp), zone administrative și de recepție, la care se adaugă suprafața căilor de acces. Pentru asigurarea luminozității în zonele și spațiile de lucru și de circulație, se vor asigura partiții care vor permite trecerea luminii (de exemplu partiții din sticlă).
- **Dotări minime:** instalații sanitare, instalații electrice, apă rece-caldă, canalizare, sistem de climatizare (încălzire/răcire), în perfectă stare de funcționare
- **Locuri de parcare:** minim 7 locuri de parcare, pe întreaga perioadă de derulare a contractului, în interiorul clădirii sau într-o parcare amenajată situată la o distanță nu mai mare de 50 metri în jurul clădirii ce face obiectul achiziției

Cerințe privind spațiul închiriat:

- Imobilul să fie situat în Municipiul București, la cel mult 500 de metri de minimum trei mijloace de transport în comun, dintre care unul să fie metrou.
- Imobilul să fie amplasat în Municipiul București, în zona Piața Victoriei/ în proximitatea zonei Piața Victoriei (actualul sediu al societății).
- Proprietarul sau administratorul este responsabil pentru crearea unui plan de evacuare conform legislației în vigoare.
- Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, dovedită cu ocazia vizionării de către comisia de evaluare; Imobilul să fie modernizat sau nou.
- Imobilul nu trebuie să prezinte risc seismic.
- Construcția să nu aibă o vechime mai mare de 10 ani de la ultima consolidare, respectiv de la data încheierii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, renovată în ultimii 5 ani.
- Construcția trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea entității contractante pentru birouri, săli de ședință și diverse încăperi: chichinetă, grupuri sanitare, spațiu pentru arhivă, spațiu pentru depozitare, sală servere etc., cu acordul și pe cheltuiala proprietarului.
- Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare a personalului în clădire.
- Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și/sau normativelor sau normelor antiseismice.
- Spațiul de închiriat să fie igienizat, să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la exterior și interior, să aibă în dotare grupuri sanitare, să fie racordat la rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale. Spațiul propus a fi închiriat să fie dotat cu instalație de încălzire proprie (minim cu combustibil gazos) sau centralizată cu posibilitatea reglării temperaturii (obligatoriu în sălile de ședință și camera serverelor) sau

instalații HVAC controlate prin BMS (Building Management System). Sistemul de climatizare aer cald/rece să fie în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii non-stop.

- Se vor prezenta serviciile de mentenanță de care beneficiază imobilul (cel puțin mentenanță sistem încălzire/climatizare, revizie lifturi, mentenanță sistem control acces, reparații echipamente/instalații clădire).

- Servicii de mentenanță, incluzând întreținere imobil, servicii de pază, lifturi, climatizare (încălzire/răcire); Toate echipamentele care deservește imobilul vor fi funcționale 24/24, 7/7. Ofertantul se obligă ca în situația apariției unor disfuncționalități, să remedieze situația în cel puțin 24 de ore.

- Servicii conexe, incluzând curățenie și produse de curățenie (mod de realizare: zilnic, include produse de curățenie pentru stațiul închiriat și grupuri sanitare), internet wi-fi (provider propriu SAPE SA – DIGI).

Amenajarea imobilului/spațiilor se va realiza:

- Cu 10 zile înainte de termenul convenit de comun acord pentru mutare/darea în folosință, dar nu mai târziu de 31.12.2025.
- Se va avea în vedere integrarea mobilierului/echipamentelor deținut de SAPE SA.

9. Documente obligatorii ce trebuie depuse de către ofertanți:

- Certificat constatator ONRC (pentru persoane juridice), valabil la data depunerii ofertei, prin care se prezintă starea la zi a ofertantului - se va prezenta la momentul depunerii ofertei;
- Certificat de atestare fiscală privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat (bugetul de stat), valabil la momentul prezentării acestora, din care să rezulte că nu are datorii restante - se va prezenta la momentul depunerii ofertei;
- Certificat de atestare fiscală privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul local, valabil la momentul prezentării acestora, din care să rezulte că nu are datorii restante - se va prezenta la momentul depunerii ofertei;
- Ofertantul nu trebuie să se încadreze în prevederile art. 72 și art. 73 din Legea privind achizițiile sectoriale nr. 99/2016. Se va completa de către ofertant, Declarația privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 72 și art. 73 din Legea nr. 99/2016, conform formularului anexat. Persoanele ce dețin funcții de decizie în cadrul entității contractante sunt: Membrii Consiliului de Supraveghere: Nancu Dumitru, Vădan Laura-Eugenia, Bodu Sebastian, Neagu Alina-Cristina; Membrii Directorat: Președinte provizoriu Directorat Adrian George Foghiș, Membru Directorat Sorin Chiriță, Membru provizoriu Directorat Jean Vasile Andrei; Alte persoane: Director economic Bogdan Pîrvulescu, Șef Serviciu SAMC Diana Elena Neacșu, Șef Serviciu SJA Ramona Pană, Șef Serviciu STPC Gabriel Marcu;
- Autorizare a Inspectoratului pentru Situații de Urgență pentru clădirea ce face obiectul închirierii;
- Declarație pe propria răspundere prin care ofertantul își va lua angajamentul că va efectua toate amenajările în conformitate cu cerințele de la punctul 8 de mai sus.

10. Modul de prezentare a ofertei:

Ofertanții trebuie să transmită Oferta, însoțită de documentele solicitate, până cel târziu la data și ora limită pentru primirea Ofertelor specificate în cadrul acestui anunț.

Ofertanții trebuie să prezinte în mod detaliat în propunerea tehnică modul de îndeplinire a cerințelor prevăzute la punctul 8 de mai sus.

Propunerea financiară se va prezenta în LEI, fără TVA (cu toate taxele incluse), conform Formularului de ofertă și a Anexei acestuia.

11. Modalități de finanțare a contractului de achiziție: surse proprii SAPE S.A.

Plata facturilor se va efectua doar pentru facturile încărcate în Spațiul Privat Virtual (SPV), cu respectarea prevederilor Legii nr.139/2022 pentru aprobarea O.U.G. nr. 120/2021 privind administrarea, funcționarea și

implementarea sistemului național privind factura electronică RO e-Factura și factura electronică în România, la termenul prevăzut în factură și în urma înregistrării acesteia la registratura SAPE. În termen de 5 zile de la încărcarea facturii în SPV, SAPE S.A. are dreptul de a face observații cu privire la conținutul acesteia, depășirea acestui termen reprezentând, acceptarea din partea SAPE S.A. a conținutului acesteia.

Începând cu 1 ianuarie 2025, firmele implicate în contracte de achiziții sectoriale (comenzi) vor fi obligate să includă în facturile raportate în sistemul e-Factura și codurile CPV (Common Procurement Vocabulary, un nomenclator unitar al achizițiilor publice la nivelul UE). Această cerință a fost introdusă prin OUG nr. 138/2024. Codurile CPV, stabilite printr-un regulament european (nr. 2.195/2002), identifică în mod unitar fiecare bun sau serviciu care face obiectul unui contract de achiziție publică.

Prin urmare, pentru serviciile de închiriere, Locatarul va avea obligația să includă în facturile raportate în sistemul e-Factura, codul CPV menționat în prezentul anunț, respectiv 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile (Rev.2).

12. Informații privind ofertele:

a) Data și ora limită pentru depunerea ofertelor **luni, 20.10.2025, ora 14:00.**

Ofertele primite după data și ora limită de depunere a ofertelor nu vor fi luate în considerare.

b) Depunerea ofertelor se va face prin e-mail, la adresa office@sape-energie.ro

c) Limba de redactare a ofertei: limba română.

d) Prețul ofertat este ferm și nu poate fi ajustat.

13. Criteriul de atribuire a contractului sectorial de servicii: „Cel mai bun raport calitate-preț”

Factori de evaluare:

1. Prețul ofertei – max. 70 puncte

- a) Pentru oferta financiară cu prețul **unitar** cel mai mic (chirie /mp+mentenanță/mp+utilități/mp+servicii conexe/mp), punctajul acordat va fi de 70 de puncte;
- b) Pentru orice alt preț **unitar** ofertat (chirie/mp+mentenanță/mp+utilități/mp+servicii conexe/mp), PU_o punctajul se calculează după formula:

$$P_{fc+m+u+sc} = (PU_{min} / PU_o) \times 70, \text{ unde:}$$

$P_{fc+m+u+sc}$ – punctaj financiar chirie inclusiv minim 7 locuri de parcare + mentenanță + utilități + servicii conexe;

PU_{min} – preț unitar minim ofertat fără TVA;

PU_o – preț unitar ofertat, fără TVA;

- Oferta financiară pentru chirie, mentenanță, utilități și servicii conexe se va prezenta sub formă de **preț unitar/mp**;
- Prețul chiriei este cel plătit pe durata contractului și nu se acceptă ajustarea acestuia cu alți factori.

2. Termenul de predare a spațiului (la cheie) – max. 30 puncte

Algoritm de calcul:

- a) Termenul cel mai mic dintre ofertele admisibile va obține punctajul maxim acordat, respectiv 30 puncte.
- b) Celelalte oferte admisibile vor primi un punctaj calculat astfel:
$$\text{Punctaj } n = (\text{Termen}_{min} / \text{Termen}_n) \times 30$$

Termenul de predare a spațiului nu poate fi mai târziu de data de 31 decembrie 2025.

Ofertele care vor depăși această dată, vor fi declarate neconforme.

14. Perioada în care ofertantul va trebui să mențină oferta valabilă: 90 de zile de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor.

Pentru informații suplimentare ne puteți contacta la următoarea adresă de e-mail:
office@sape-energie.ro

**Director economic,
Bogdan PÎRVULESCU**

**Șef Serviciu SJA,
Ramona PANĂ**

**Șef Serviciu SAMC,
Diana NEACȘU**

**Șef Serviciu STPC,
Gabriel MARCU**

OFERTANT

.....
(numele ofertantului)

DECLARATIE

privind neincadrarea / incadrarea in situatiile potential generatoare de conflict de interese, astfel cum acestea sunt descrise la art. 72 si art. 73 din Legea nr. 99/2016

Subsemnatul,..... reprezentant imputernicit al (denumirea operatorului economic), in calitate de ofertant la achiziția de **Servicii de închiriere a unui spațiu într-o clădire de birouri, servicii de mentenanță, servicii conexe, utilități și spații de parcare necesare pentru funcționarea și desfășurarea activității Societății de Administrare a Participațiilor în Energie S.A.** derulată de Societatea de Administrare a Participațiilor în Energie S.A., declar pe propria raspundere, sub sanctiunea excluderii din achiziție si sub sanctiunile aplicabile faptei de fals in acte publice, urmatoarele:

a) Am membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare si/sau actionari ori asociati semnificativi (*), persoane care detin functii de decizie in cadrul entitatii contractante. ☐NU ☐DA (**)

b) Am membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare si/sau actionari ori asociati semnificativi(*), persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al doilea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante. ☐NU ☐DA (**)

De asemenea, declar ca nu voi nominaliza printre principalele persoane desemnate pentru executarea Contractului de închiriere persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al doilea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

(*) Prin actionar sau asociat semnificativ se intelege persoana care exercita drepturi aferente unor actiuni care, cumulate, reprezinta cel putin 10% din capitalul social sau ii confera detinatorului cel putin 10% din totalul drepturilor de vot in adunarea generala.

(**) In cazul in care se bifeaza **DA**, se vor preciza numele / functiile persoanelor aflate in situatia potential generatoare de conflict de interese si se va descrie pe scurt situatia.

In vederea completarii acestei declaratii, precizam ca persoanele cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante sunt:

Membrii Consiliul de Supraveghere: Nancu Dumitru, Vădan Laura-Eugenia, Bodu Sebastian, Neagu Alina-Cristina;

Membrii Directorat: Președinte provizoriu Directorat Adrian George Foghiș, Membru Directorat Sorin Chiriță, Membru provizoriu Directorat Jean Vasile Andrei;

Alte persoane: Director economic Bogdan Pîrvulescu, Șef Serviciu SAMC Diana Elena Neacșu, Șef Serviciu SJA Ramona Pană, Șef Serviciu STPC Gabriel Marcu.

Data completării _____

Ofertant,

(numele reprezentantului legal/imputernicit, în clar)

(semnătura autorizată și ștampilă)

OFERTANT

.....
(numele ofertantului)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către: SAPE SA

Domnilor,

1. Examinând invitația de participare, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului...../(denumirea/numele ofertantului), ne oferim să prestăm **Servicii de închiriere a unui spațiu într-o clădire de birouri, servicii de mentenanță, servicii conexe, utilități și spații de parcare necesare pentru funcționarea și desfășurarea activității Societății de Administrare a Participațiilor în Energie S.A.**, respectiv să oferim spre închiriere imobilul situat în[adresa]..... conform Invitației de participare, pentru SAPE SA, **la un pret total pentru 5 ani de euro** (fara TVA).
Acest preț include toate costurile aferente închirierii spațiului pentru 5 ani (chirie birouri inclusiv 7 locuri de parcare, servicii mentenanță, servicii conexe, utilități).
2. Ofertăm pentru închiriere suprafața demp și un număr de.....locuri de parcare (.....locuri situate în subteran și.....locuri situate în suprateran).
3. Prețul total oferit include toate costurile aferente închirierii spațiului pentru 5 ani (chirie birouri inclusiv 7 locuri de parcare, servicii mentenanță, servicii conexe, utilități).
4. Acceptăm ca niciun fel de sume, care nu sunt incluse în mod explicit în cadrul ofertei financiare, nu vor fi luate în considerare la evaluarea ofertei noastre, nu vor fi incluse în contract și nici plătite pe perioada de derulare a contractului.
5. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este acceptată, să semnăm contractul de închiriere cu SAPE SA.
6. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o perioadă de 90 de zile, respectiv până la data de _____; oferta va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
7. Precizăm că nu depunem ofertă alternativă.

Data.....

[numele si prenumele in clar si semnatura]....., în calitate
de..... legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
..... [denumirea/numele operatorului economic].

Anexa la Formularul de ofertă

Specificație	Suprafață (mp)	Preț unitar (euro/mp) fără TVA	Preț lunar (preț unitar x suprafață) fără TVA	Preț total pentru 60 luni (col.1 x col.2 x 60) fără TVA
0	1	2	3	4
Preț chirie (inclusiv 7 locuri parcare)				
Preț servicii de mentenanță, servicii conexe				
Preț utilități				
TOTAL				

Data.....

[numele si prenumele in clar si semnatura]....., în calitate
de..... legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
..... [denumirea/numele operatorului economic].