ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI

H O T Ă R Â R E A

privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinație școala gimnazială în comuna Florești, jud. Cluj"

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședința ordinară din data de 27 iulie 2023,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinație școala gimnazială în comuna Florești, jud. Cluj",

Analizând Referatul de aprobare nr. 54510/20.07.2023 al Primarului comunei Florești, Pivariu Bogdan Nicolae și Viceprimarului Comunei Florești Albert Zoltan și raportul de specialitate nr. 54473 din 19.07.2023,

Văzând avizul comisiei de specialitate,

În conformitate cu prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

În baza art. 129 alin. (2) lit. a și art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Caietul de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinație școala gimnazială în comuna Florești, jud. Cluj, cuprins la Anexa nr. 1 a prezentei.

Art. 2. Serviciul Achiziții publice, Implementare Proiecte și Postimplementare Proiecte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Florești va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului comunei Florești, Direcției Economice, Biroului Taxe și Impozite din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Florești și prefectului județului Cluj și se publică site-ul primăriei, în termenul prevăzut de lege.

Nr. 108 din 27 iulie 2023

TOTAL CONSILIERI 19

Prezenți 15
Voturi pentru 15

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ COMUNA FLOREȘTI CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Martin Edmund Antal

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan

Anexa la HCL nr.108/ 27.07.2023

CAIET DE SARCINI

SERVICII INCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE UNITATE DE ÎNVĂȚĂMANT, COMUNA FLORESTI, JUDEȚUL CLUJ

2023

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: COMUNA FLOREȘTI

(cod fiscal: 4485391)

Sediul: Strada Avram Iancu, nr. 170, com. Florești,

Număr de telefon: +40 (0) 264-265101

OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între Comuna Florești şi ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu cu destinație unitate de învățământ, mentenanța necesară fiind asigurată de Comuna Florești, pentru desfășurarea activității unitate de învățământ Florești, comuna Florești. Imobilul/spațiul cu destinație unitate de învățământ ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, curte, necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității din unitatea de învățământ.

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului de servicii inchiriere spațiu cu destinație unitate de învățământ, comuna Florești, județul Cluj se va efectua conform HCL..... privind atribuirea contractelor de servicii din categoriile incluse în Anexa nr. 2 a Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, conform art. 29 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

DURATA ACORDULUI CADRU

Prezentul acord cadru se încheie pentru o perioadă de aproximativ 48 luni.

Prelungirea acordului cadru se poate realiza înainte de expirarea duratei acestuia, prin renegociere în avantajul Locatarului (Autorității Contractante), prin păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale.

A. Condiţii minime obligatorii

A.0 Suprafața totala închiriabilă necesara desfășurării activitaților de învățământ va fi de aproximativ 200 mp utili în care este cuprinsă suprafața, spații comune, grupuri sanitare, încăperi săli, cel puțin 3. Suprafața totala închiriabilă necesara curtii unității de învățământ va fi de minim 600 mp. Imobilul, amplasat în sat Florești, comuna Florești trebuie să se situeze într-o locație adecvată unei unităț de învățământ, usor accesibil cu mijloacele de transport.

Imobilul să permită, în limita spațiului disponibil instalarea în exterior şi în interior a însemnelor instituției sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției.

Anexate ofertei se vor prezenta fotografii ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

A.1 Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât şi la exterior şi să nu prezinte risc şi pericol public.

Clădirea trebuie să posede autorizaţie de securitate la incendiu conform prevederilor Legii nr. 307 din 12 iulie 2006 (*actualizată*) privind apărarea împotriva incendiilor, certificatul de performanţă energetică conform prevederilor Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanta energetică a clădirilor şi Autorizaţia sanitară de funcţionare.

Imobilul trebuie să fie accesibilizat persoanelor cu dizabilităţi in conformitate cu prevederile Legii nr. 448/2006 republicata în 2008, legea privind protecţia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, varianta in vigoare.

Autoritatea Contractantă îşi rezervă dreptul de a solicita documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.

A.2 Spaţiul trebuie să asigure cel puţin o cale de acces si o cale de evacuare în caz de urgenţă, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru toate intrările, să permită accesul pentru persoanele cu dizabilităţi, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Zone funcţionale în incintă.

- Zona de acces principal în clădire. Accesul în unitatea de învăţământ, pentru copii cu aparţinători, personal educaţional şi medical, personal administrativ, trebuie să fie accesibil dintr - un drum proprietate publică..
- Amenajarile interioare vor respecta standardele legislaţiei în vigoare cu privire la normele specifice de igienă privind unităţile de învăţământ.

A.3 Operatorul economic va depune în cadrul ofertei tehnice, o propunere de compartimentare a spaţiului ofertat (plan de compartimentare), care va fi completat/modificat/actualizat, daca este cazul, de comun acord cu Autoritatea contractanta. Planul de compartimentare agreat de parţi va fi aprobat de autoritatea contractanta în termen de maxim 10 zile si va deveni anexa la contractul de servicii.

- Zona de acces principal în clădire.

Accesul principal în clădire, pentru copii cu aparţinători, personal educaţional şi medical, personal administrativ, se face din strada principală sau din curtea imbilului.

Zona pentru personal va cuprinde o platformă pentru europubele pentru deşeuri. Separarea platformei pentru europubele pentru deşeuri se va face prin gard metalic de restul incintei.

Amenajarile interioare vor respecta standardele Ordinului 1456/2020 cu privire la normele specifice de igienă privind unităţile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihnă şi recreerea copiilor şi tinerilor.

A.4 Clădirea va avea amenajat : Un coridor de acces, minim 3 săli pentru desfășurarea activităților, 1 spatiu tehnic, 1 cancelarie, 1 depozit materiale didactice, 1 izolator, 1 depozit materiale de curațenie, grupuri sanitare aferente (conform Ordinului 1456/2020).

A. Compoziție funcțională

Schema funcțională a unității de învățământ va cuprinde:

1. Zona de acces;
2. Module copii;
3. Spațiu pentru toalete;
4. Spațiu de recreere în aer liber.

B. Dotări tehnice și instalații

Imobilul trebuie să dețină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menționate mai jos:

- Sistem propriu de încălzire care să asigure temperaturi optime de lucru;
- Sistem de iluminat;
- Sistem de iluminat în caz de situații de urgență
- Imobilul sa fie racordat la rețea alimentare cu apă cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea și alți locatari sau locatorul;
- Imobilul sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea alți locatari sau locatorul;
- Instalație electrică în imobil;
- Instalatie curenți slabi (telefonie, internet) cablaj primar
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare baieti/ fete / cadre didactice;
- Rețea de canalizare în imobil;

C. Finisaje, amenajări interioare

Spațiul va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație unitate de învățământ pentru copii - podea din material izoterm, lavabil și dezinfectabil sau parchet;
- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie antiderapantă, lavabile și dezinfectabile;
- uși dotate cu încuietori cu butuc;
- tâmplarie termopan;
- ferestre cu posibilitate de deschidere;
- iluminat natural pentru fiecare sala;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

Grupurile sanitare vor fi dotate corespunzătoar cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică si produsele/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcționare.

D. Predarea în folosinţă a spaţiului închiriat

În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la declararea câştigătorului şi în urma discuţiilor purtate, AC va transmite ofertantului declarat câştigător planul de compartimentare aprobat. Imposibilitatea ajungerii la un acord şi/sau nerespectarea termenelor, acordă dreptul autorităţii contractante de a nu semna contractul, de a trece la următorul operator economic, clasat pe locul 2, sau de a anula procedura.

După primirea planului de compartimentare dacă este cazul în termen de maxim 30 de zile ofertantul va efectua lucrările necesare (compartimentare/amenajări interioare) şi se vor obţine toate avizele de funcţionare fără a depăşi termenul de 120 de zile de la semnarea contractului.

În maxim 5 zile după finalizarea lucrărilor de compartimentare dacă este cazul, ofertantul va preda spaţiu spre folosinţa AC pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menţiona spaţiul cu dotările sale, starea tehnică şi gradul de uzura a acestora.

Predarea în folosinţă a spaţiului se realizează de comun acord între comuna Floreşti şi persoana împuternicită din partea locatorului, cu respectarea termenelor menţionate anterior.

Contractul de închiriere intra în vigoare la data semnării de către părţi a procesului verbal de predare-primire/recepţie.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerinţele normativelor pentru prevenirea şi stingerea incendiilor, a normativelor şi a celor vizând securitatea şi sănătatea în muncă.

NOTĂ: Toate cerinţele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică şi trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosinţă a spaţiului.

Ofertantul îşi asumă obligaţia ca până la data predării în folosinţă a spaţiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerinţelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerinţelor Autorităţii Contractante.

E. Oferta financiară

Oferta financiară depusă de ofertant va detalia următoarele aspecte:

Nr. crt.	Tipuri de cheltuieli	Suprafaţă ofertată în m.p.	Preţ unitar ofertat, EURO/mp cu TVA	Valoare lunară ofertată, EURO fără TVA	Valoare lunară ofertată, EURO cu TVA
		1	3	4	5
1.	Închiriere spaţiu util				
2.	Suprafaţa curte				

Prețul total al ofertei va fi exprimat în euro și va îngloba costurile legate de:

- Închirierea spațiului util (gupele pentru copii, grupurile sanitare și tehnice)/mp;
- Închirierea spațiu de recreere în aer liber.

Costurilor lunare de utilități (apă, energie electrică, încălzire/gaz) și telefonie fixă, internet, TV se vor plăti de către Autoritatea Contractantă separat lunar, pe baza facturilor emise de furnizori si prezentate de proprietarul spațiului.

Criteriului de atribuire

Cel mai bun raport calitate/preț		
ALGORITM DE CALCUL *Algoritmul de calcul pentru evaluarea ofertelor constă în aplicarea criteriului calitate/preț care presupune clasificarea ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajelor combinate, tehnic și financiar, având în vedere ponderile indicate pentru fiecare dintre punctajele respective. Va fi declarată câștigătoare oferta care obține cel mai mare număr de puncte.* *Factorii luați în considerare pentru evaluarea ofertelor și punctajul aferent fiecărui factor sunt prezentați în continuare:* *Punctajul total acordat pentru fiecare ofertă se calculează pe baza formulei: Ptotal = P1 + P2* Factorii de evaluare propuși sunt:		
Nr. Crt.	Factori de evaluare	Punctaj
1	Propunerea tehnică	30 puncte
2	Propunerea financiară	70 puncte
P1 - Propunerea tehnică		**punctaj maxim 30 puncte**
Posibilitatea accesării mijloacelor de transport în comun (distanța față de o stație de transport în comun Distanțele for fi calculate folosind Google Maps, funcția	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun până la 500 m	15 puncte
	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun între 501 m și 1.000 m	12 puncte

„Mers pe jos".)	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun mai mare de 1000 m	8 puncte
Certificare clădire verde (se vor depune certificate în copie conform cu originalul)	Pentru imobilele care sunt certificate folosind unul din programele naționale si internaționale de certificare, recunoscute la nivel mondial, care atestă dacă o clădire a fost dezvoltată respectând mediul înconjurător (LEED Leadership in Energy and Environmental Design - SUA; BREEAM Building Research Establishments Environmental Assessment Metho) - UK DGNB - Germania, OPL - UK, etc.)	5 puncte
	Pentru clădirile care nu au fost certificate ca și clădiri verzi	0 puncte
Folosirea în exclusivitate a întregului imobil	Pentru imobilele ale căror spații pot fi utilizate în exclusivitate	10 puncte
	Pentru imobilele ale căror spații care pot fi utilizate în comun cu alți locatari	5 puncte
P2 - Propunerea financiară Pentru factorul de evaluare „PROPUNERE FINANCIARA" punctajul se va acorda astfel: a) pentru oferta cu prețul cel mai mic (constituit din prețul unitar al spațiului de închiriat/mp + prețul unitar al locului de joacă) P2 = 70 puncte Orice erori aritmetice vor fi corectate conform legislației în vigoare.		**punctaj maxim 70 puncte**
PUNCTAJ MAXIM TOTAL (PT)		**100 puncte**

Factorii de evaluare prezentați se vor aplica numai ofertelor care vor îndeplini toate cerințele minime stabilite de Autoritatea Contractantă, respectiv tuturor ofertelor declarate admisibile.

PT - reprezintă punctajul total pentru fiecare ofertă și se calculează ca sumă a tuturor punctajelor obținute de ofertanți pentru fiecare dintre factorii enunțați mai sus.

În cadrul achiziției, în funcție de numărul de oferte ce vor fi depuse și declarate admisibile, vom obține următoarele punctaje totale PT1, PT2, ..., PTn, ce vor fi ordonate descrescător în cadrul unui clasament final.

Oferta cu cel mai bun raport calitate-preț (oferta cu cel mai mare punctaj total) se stabilește din cadrul ofertelor declarate admisibile.

În cazul în care după aplicarea criteriului de atribuire, 2 oferte prezintă punctaj egal, în vederea departajării acestora, Autoritatea Contractantă va alege oferta cu cel mai mare punctaj obținut la factorul de evaluare „prețul ofertei" .

În situația în care se constată că punctajul obținut la factorul de evaluare "prețul ofertei" este identic, autoritatea contractantă va solicita celor 2 ofertanți o nouă oferta financiară.

F. Plati

Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire si a protocolului aferent utilităților, nu se va plăti chirie pe imobil si utilități.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, numai de la momentul predării in folosința efectiva a spațiului.

Locatorul va emite factura de chirie pentru luna in curs in primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei, la cursul de schimb euro-lei BNR valabil la data facturării.

Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plata în contul locatorului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatarului).

Plata facturilor emise de locator va fi efectuata în baza documentelor justificative, după cum urmează:

- Pentru plata chiriei - proces verbal de recepție emis de locator si aprobat de comisia de recepție a locatarului;
- Pentru plata utilităților - devize de consum aferent tipului de utilitate furnizata, certificate de comisia de recepție a locatarului si copii conform cu originalul ale facturilor emise de furnizorii de utilități.

Pe întreaga perioada a contractului de închiriere prețul chiriei pe mp închiriat exprimate în euro este ferm și nu va putea fi majorat sau indexat.

G. Altele

Autoritatea contractantă își rezerva dreptul de a vizita spațiile oferite spre închiriere, de operatorii economici participanți la procedura de închiriere, cu respectarea următorilor pași:

- anunțarea ofertanților asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor;
- verificarea locației propusă/spre închiriere prin vizionarea la față locului.

Toate costurile lunare privind serviciile de internet, telefonie și TV se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în funcție de consumuri/abonamente.

Comuna Florești în calitate de instituție publică nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

În concluzie, ofertanții nu trebuie să cuprindă sau să evidențieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenție imobiliară pentru publicitate/ reprezentare/intermediere.

În cazul în care după aplicarea criteriului de atribuire, 2 oferte prezintă punctaj egal, în vederea departajări acestora, Autoritatea Contractantă va alege oferta cu cel mai mare punctaj obținut la factorul de evaluare „prețul ofertei".

În situația în care se constată că punctajul obținut la factorul de evaluare "prețul ofertei" este identic, AC va solicita la celor 2 ofertanți o nouă oferta financiară.

H. Conditii speciale

1) În cazul în care ofertantul nu este proprietarul imobilului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în temeiul căruia deține în mod legal imobilul și prin care i se permite închirierea acestuia;

2) Ofertantul trebuie să facă dovada că imobilul oferit spre închiriere nu face obiectul vreunui litigiu prin declarație pe proprie răspundere;

3) În situația în care ofertantul declarat câștigător dorește să înstrăineze imobilul care face obiectul contractului de locațiune, acest aspect trebuie notificat, în scris, autorității contractante, cu cel puțin 180 zile calendaristice înainte de data înstrăinării;

4) În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă în favoarea unei instituții financiar-bancare, ofertantul va prezenta un angajament din partea acestei instituții cu privire la acceptul închirierii imobilului în favoarea autorității contractante.

5) Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice Autorității contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime cu cel puțin 180 de zile calendaristice înainte.