ROMANIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI
Nr. înreg. 124/20.07.2023

Avizat secretar general,
Orza Alin-Răzvan
Alin-Razvan Orza
Digitally signed by Alin-Razvan Orza
Date: 2023.07.20 09:46:35 +03'00'

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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 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,

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.

INIȚIATORI,
PRIMAR PIVARIU BOGDAN NICOLAE

Bogdan-Nicolae Pivariu
Digitally signed by Bogdan-Nicolae Pivariu
Date: 2023.07.20 10:17:07 +03'00'

VICEPRIMAR ALBERT ZOLTAN

Zoltan Albert
Digitally signed by Zoltan Albert
Date: 2023.07.20 09:45:40 +03'00'

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg. 54510

Data: 20.07.2023

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI

Primarul Comunei Floești, Pivariu Bogdan Nicolae, împreună cu viceprimarul comunei, Albert Zoltan, în calitate de inițioatori înaintăm prezentul,

REFERAT DE APROBARE

prin intermediul căruia propun Consiliului Local Florești adoptarea unei hotărâri privind aprobarea demarării procedurii de închiriere prin licitație publică a unui spațiu având ca destinație școală gimnazială.

Necesitatea aprobării acestui proiect reiese din Adresa nr. 662/25.04.2023, prin care Școala Gimnazială Gheorghe Șincai Florești ne aduce la cunoștință de necesitatea închirierii unui spațiu pentru a se desfășura în condiții optime activitatea educativă .

Analizând considerentele menționate și având în vedere rolul autorități deliberative de administrator al patrimoniului unității administrativ-teritoriale Florești apreciez oportun și legal prezentul proiect de hotărâre și solicit Consiliului Local Florești aprobarea acestuia.

PRIMAR,
PIVARIU BOGDAN NICOLAE

Bogdan-Nicolae Pivariu
Digitally signed by Bogdan-Nicolae Pivariu
Date: 2023.07.20 10:17:58 +03'00'

VICEPRIMAR,
ALBERT ZOLTAN

Zoltan Albert
Digitally signed by Zoltan Albert
Date: 2023.07.20 09:46:12 +03'00'

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101
Web: www.floresticluj.ro

Nr. 54473 din 19.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul, Şolea Sorin Mircea, angajat al comunei Florești, în funcția de consilier achizitii în cadrul biroului de achiziții publice, propune:

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare și a regulamentelor comunitare, vă rog să aprobați în ședință de Consiliu Local din data de 27.07.2023, documentația aferentă procedurii privind inchirierea unui spațiu cu destinație unitate de învățământ în comuna Florești, jud. Cluj, constând în caietul de carini anexat prezentului proiect

Date privind achiziția : Obiectul contractului care se va încheia între comuna Florești și ofertantul desemnat castigător îl reprezintă inchirierea unui imobil/spațiu cu destinație unitate de învățământ, plata utilităţilor şi mentenanța necesară funcționării spațiului fiind asigurată de comuna Florești. Imobilul/spațiul cu destinație unitate de învățământ ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, spațiu de joacă, necesare desfășurării in condiții corespunzătoare a activității.

Birou Achiziții Publice
Şolea Sorin Mircea
Sorin Mircea Solea
Digitally signed by Sorin Mircea Solea
Date: 2023.07.20 09:44:45 +03'00'

Data: 19.07.2023

Anexa la HCL nr. / 27.07.2023

CAIET DE SARCINI

SERVICII INCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE UNITATE DE ÎNVĂȚĂMANT, COMUNA FLOREȘTI, 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 ACHIZIŢIEI

Obiectul contractului care se va încheia între Comuna Florești şi ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu cu destinație unitate de învăţământ, mentenanța necesară fiind asigurată de Comuna Florești, pentru desfășurarea activității unitate de învăţământ Florești, comuna Florești. Imobilul/spațiul cu destinație unitate de învăţământ 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 învăţământ.

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului de servicii inchiriere spațiu cu destinație unitate de învăţământ, 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 desfăşurării activitaților **de învăţământ** 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 învăţământ va fi de minim 600 mp. Imobilul, amplasat în sat Florești, comuna Florești trebuie să se situeze într-o locație adecvată unei unităţ de învăţământ, 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 autorizație de securitate la incendiu conform prevederilor Legii nr. 307 din 12 iulie 2006 (*actualizată*) privind apărarea împotriva incendiilor, certificatul de performanță energetică conform prevederilor Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanta energetică a clădirilor și Autorizația sanitară de funcționare.

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

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

A.2 Spațiul trebuie să asigure cel puțin o cale de acces si o cale de evacuare în caz de urgență, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru toate intrările, să permită accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Zone funcționale în incintă.

- Zona de acces principal în clădire. Accesul în unitatea de învățământ, pentru copii cu aparținători, personal educațional și medical, personal administrativ, trebuie să fie accesibil dintr – un drum proprietate publică..
- Amenajarile interioare vor respecta standardele legislației în vigoare cu privire la normele specifice de igienă privind unitățile de învățământ.

A.3 Operatorul economic va depune în cadrul ofertei tehnice, o propunere de compartimentare a spațiului ofertat (plan de compartimentare), care va fi completat/modificat/actualizat, daca este cazul, de comun acord cu Autoritatea contractanta. Planul de compartimentare agreat de parți 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 aparținători, personal educațional și medical, personal administrativ, se face din strada principală sau din curtea imbilului.

Zona pentru personal va cuprinde o platformă pentru europubele pentru deșeuri. 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 unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihnă şi recreerea copiilor şi tinerilor.

A.4 Clădirea va avea amenajat **:** Un coridor de acces, minim 3 săli pentru desfăşurarea activităţilor, 1 spatiu tehnic, 1 cancelarie, 1 depozit materiale didactice, 1 izolator, 1 depozit materiale de curaţenie, 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 şi 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 şi 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 şi dezinfectabil sau parchet;
- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie antiderapantă, lavabile şi 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 câștigătorului și în urma discuțiilor purtate, AC va transmite ofertantului declarat câștigător planul de compartimentare aprobat. Imposibilitatea ajungerii la un acord și/sau nerespectarea termenelor, acordă dreptul autorității 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 3**0** 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 spațiu spre folosința AC pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică şi gradul de uzura a acestora.

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între comuna Floreşti şi persoana împuternicită din partea locatorului, cu respectarea termenelor menționate anterior.

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

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

NOTĂ: Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Ofertantul îşi asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

E. Oferta financiară

Oferta financiară depusă de ofertant va detalia următoarele aspecte:

Nr. crt.	Tipuri de cheltuieli	Suprafață ofertată în m.p.	Preț unitar ofertat, EURO/mp cu TVA	Valoare lunară ofertată, EURO fără TVA	Valoare lunară ofertată, EURO cu TVA
		1	3	4	5
1.	Închiriere spațiu util				
2.	Suprafața 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 spaţiu 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 şi 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 şi nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere şi 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 îşi 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 faţă 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.