ROMANIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI

H O T Ă R Â R E A

privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziţia de „Servicii închiriere spaţiu cu destinaţie grădiniţă cu program prelungit în comuna Floreşti, jud. Cluj

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ, întrunit în şedinţa ordinară din data de 23 iulie 2020,

Luând în discuţie proiectul de hotărâre privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziţia de „Servicii închiriere spaţiu cu destinaţie grădiniţă cu program prelungit în comuna Floreşti, jud. Cluj, iniţiat de către d-nul primar Şulea Horia-Petru,

Analizând Referatul de aprobare nr. 46.166 din 16.07.2020 al Primarului comunei Floreşti,raportul de specialitate nr. 46.164 din 16.07.2020, a compartimentului achiziţii ,

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

Avizul comisiei de specialitate a consiliului local,

În baza art. 129 alin. (2) lit. a , art. 139 art. 196, alin.1, lit. a, din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă Caietul de sarcini privind achiziţia de „Servicii închiriere spaţiu cu destinaţie grădiniţă cu program prelungit în comuna Floreşti, jud. Cluj, cuprins la Anexa nr. 1 a prezentei.

Art. 2. Biroul de Achiziţii publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Floreşti va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Nr. 81 din 23 iulie 2020

Preşedinte de şedinţă,
Jurco Eugen -Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ, COMUNA FLORESTI
CONSILIUL LOCAL

TOTAL CONSILIERI 19
Prezenţi 18
Voturi pentru 18

Contrasemnează secretar general
Vanea Maria

CAIET DE SARCINI

Pentru achiziția de

SERVICII INCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM PRELUNGIT, COMUNA FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ

2020

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 și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu cu destinație grădiniță, mentenanța necesară fiind asigurată de Comuna Florești, pentru desfășurarea activității Grădiniței cu Program Prelungit Florești, comuna Florești. Imobilul/spațiul cu destinație grădiniță ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, locuri de parcare, loc de joacă necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității grădiniței.

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului de servicii inchiriere spațiu cu destinație grădiniță cu program prelungit, comune Florești, județul Cluj se va efectua conform HCL nr. 45/21.03.2019 privind atribuirea contractelor de servicii din categoriile incluse în Anexa nr. 2 a Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice si 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. Condiții minime obligatorii

A.0 Suprafața totala închiriabilă necesara desfășurării activitaților grădiniței va fi de aproximativ 450 mp utili în care este cuprinsă suprafața vestiarelor, cabinetul medical, spații comune, magazii, grupuri sanitare, cameră izolare, sală multifuncțională, depozit alimente, încăperi grupe cel puțin 5 și parcare cu minim 5 locuri. Suprafața totala închiriabilă necesara locului de joacă al grădiniței va fi de aproximativ 250 mp. Spațiile trebuie să fie dotate cu mobilier corespunzător activității de grădiniță.

A.1 Imobilul, amplasat în sat Florești, comuna Florești trebuie să se situeze într-o locație adecvată unei grădinițe, accesibil cu mijloacele de transport în comun.

Imobilul să permită, în limita spațiului disponibil instalarea în exterior și 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.2 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.3 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.

A.4 Operatorul economic/Persoane fizice autorizate va depune în cadrul ofertei tehnice, două propuneri 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 10 zile si va deveni anexa la contractul de servicii.

A.5 Spaţiu dedicat cadrelor didactice, structurat astfel: vestiar, sală profesorală (birou), grup sanitar, cabinet metodic.

A.6 Clădirea va avea amenajat : Un cabinet medical, sală de mese, oficiu preluare mâncare, depozit, grupe amenajate pentru copii, grupuri sanitare pentru copii.

A.7 Locuri de parcare aferente imobilului

Imobilul trebuie sa detină un spatiu pentru min. 5 locuri de parcare echivalent a cca 50 mp.

Zona de parcare poate fi amplasată la subsolul clădirii și/sau pe terenul proprietate aferent clădirii.

In situația când parcarea este situată la subsolul clădirii, acest spatiu trebuie să fie prevăzut cu instalații de ventilație, alarmă și stins incendii, canalizare conform normelor în vigoare dar și cu un sistem de monitorizare a locurilor de parcare ocupate/libere.

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/răcire 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 supraveghere video
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare femei/ bărbați pe fiecare nivel;
- Rețea de canalizare în imobil;
- Rețea de hidranți la interior.

C. Finisaje, amenajări interioare

Spațiul va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație grupe pentru copii - podea acoperita cu mochetă avizată;
- în spațiile cu destinație birouri personal - podea acoperita cu tarchet avizat;
- în spațiile cu destinație sală de mese - podea acoperita cu parchet avizat;
- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie;
- uși dotate cu încuietori cu butuc;
- tâmplarie termopan;
- ferestre cu posibilitate de deschidere;
- iluminat natural pentru fiecare etaj;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

Grupurile sanitare pentru copii vor fi dotate corespunzătoar vârstei la fiecare etaj şi dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică si produsele/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcţionare.

D. Predarea în folosinţă a spaţiului închiriat

În termen de 10 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 90 de zile ofertantul va obţine toate avizele dacă este cazul şi va efectua lucrările necesare, fără a depăşi termenul de 90 de zile.

În 10 zile după finalizarea lucrărilor de compartimentare dacăeste 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 MMJS 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	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 loc de joacă				

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

- Închirierea spațiului util (birouri, spații administrative, sala de mese, gupele pentru copii, vestiarele, grupurile sanitare și tehnice)/mp;
- Cost lunar suprafața loc de joacă.

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 „Mers pe jos".)	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
	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun (metrou/stație de RATB- troleibuz, autobuz, tramvai) 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	punctaj maxim
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.	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 câştigător este obligat să menţină valabilă şi nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziţie, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere şi până la predarea în folosinţă efectivă a spaţiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire si a protocolului aferent utilităţilor, nu se va plăti chirie pe imobil si utilităţi.

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

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 legislaţiei în vigoare la data plăţii (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 recepţie emis de locator si aprobat de comisia de recepţie a locatarului;
- Pentru plata utilităţilor - devize de consum aferent tipului de utilitate furnizata, certificate de comisia de recepţie a locatarului si copii conform cu originalul ale facturilor emise de furnizorii de utilităţi.

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

G. Altele

Autoritatea contractantă îşi rezerva dreptul de a vizita spaţiile oferite spre închiriere, de operatorii economici participanţi la procedura de închiriere, cu respectarea următorilor paşi:

- anunţarea ofertanţilor asupra zilei şi orei în care se va efectua o vizionare a spaţiilor;
- verificarea locaţiei propusă/spre închiriere prin vizionarea la faţă locului.

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

Comuna Floreşti în calitate de instituţie publică nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenţii imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

În concluzie, ofertanţii nu trebuie să cuprindă sau să evidenţieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenţie 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.

Întocmit,

Consilier achiziții: Dobra Felix