

HOTĂRÂREA

privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinația unitate de învățământ antepreșcolar, preșcolar, școlar, după caz, în comuna Florești, județul Cluj”

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședința ordinară din data de 23 octombrie 2024,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinația unitate de învățământ antepreșcolar, preșcolar, școlar, după caz, în comuna Florești, județul Cluj”,

Analizând Referatul de aprobare nr. 72052/17.10.2024 al Primarului comunei Florești, Pivariu Bogdan Nicolae, Raportul de specialitate nr. 72054/17.10.2024, precum și avizul comisiei de specialitate,

În conformitate cu prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Caietul de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinația unitate de învățământ antepreșcolar, preșcolar, școlar, după caz, în comuna Florești, județul Cluj”, cuprins la Anexa nr. 1 a prezentei.

Art. 2. Serviciul Achiziții publice, Implementare Proiecte, Postimplementare Proiecte și Situații de Urgență 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 general al 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. 136 din 23 octombrie 2024

TOTAL CONSILIERI 19

Prezenți 16

Voturi pentru 16



Președinte de ședință,
Moga Bogdan-Claudiu

Contrasemnează,
P. Secretar General,
Cons. juridic Ioana Mihaela Șereș



Anexa la HCL nr. 136 din 23.10.2024

CAIET DE SARCINI

Servicii închiriere spațiu cu destinația unitate de învățământ antepreșcolar, preșcolar, școlar, după caz, în comuna Florești, județul Cluj

2024

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

- **Denumirea autorității contractante:** Comuna Florești
- **Cod fiscal:** 4485391
- **Adresa:** Strada Avram Iancu, nr. 170, com. Florești
- **Telefon:** +0364/994
- **Web site:** floresticluj.ro

OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului constă în **închirierea unui spațiu** destinat funcționării unei **unități de învățământ antepreșcolar, preșcolar sau școlar** în comuna Florești, județul Cluj.

Imobilul va fi dotat și echipat cu toate utilitățile și instalațiile tehnice necesare pentru buna desfășurare a activităților specifice unităților de învățământ antepreșcolar, preșcolar, școlar, după caz., loc de joacă, locuri de parcare. Menținerea spațiului închiriat va fi asigurată de către autoritatea contractantă.

SURSA DE FINANȚARE

Achiziția va fi finanțată din **fonduri bugetare locale**.

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului se va face conform unor norme procedurale interne privind achiziția publică de servicii din categoria celor cuprinse în Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, Art. 29, Alin. 1.

DURATA

Acordul cadru se încheie pentru o perioadă de 48 luni.

CALENDARUL PROCEDURII

- Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 3 zile înainte de termenul limită pentru depunerea ofertelor.
- Data limită de răspuns la clarificări: o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile de la primirea unei astfel de solicitări din partea operatorului economic și trebuie să fie comunicat cu cel puțin 1 zi înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.
- Data și ora limită de depunere a ofertelor: minim 7 zile calendaristice de la publicitatea procedurii.
-

CERINȚE PRIVIND ELIGIBILITATEA ȘI ÎNREGISTRAREA OFERTANȚILOR

Ofertanții trebuie să fie persoane juridice înregistrate conform legii și să fie autorizați pentru prestarea de servicii de închiriere de imobile. Documentele de eligibilitate vor include:

- Certificatul de înregistrare fiscală (CUI);
- Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație de eligibilitate.

CERINȚE MINIME PRIVIND CAPACITATEA TEHNICĂ ȘI ECONOMICO-FINANCIARĂ

Ofertanții trebuie să demonstreze că au capacitatea economică și tehnică pentru a oferi serviciile solicitate. Se vor solicita:

- **Certificat de performanță energetică** conform Legii nr. 372/2005;
- **Autorizația de securitate la incendiu** conform Legii nr. 307/2006;
- **Autorizația sanitară de funcționare.**

CRITERII DE CALIFICARE

Ofertanții trebuie să respecte cerințele tehnice și economice impuse prin prezenta documentație și să prezinte propuneri conforme cu acestea.

SPECIFICAȚII TEHNICE MINIME

Suprafața totală închiriabilă: minim 450 mp utili, în care să fie cuprinsă suprafața vestiarelor, cabinetul medical, spații comune, magazii, grupuri sanitare, cameră izolare, sală multifuncțională, depozit alimente, încăperi grupe cel puțin 5.

Suprafață loc de joacă: minim 150 mp.

Spațiile trebuie să fie dotate cu mobilier corespunzător activității de grădiniță.

Locuri de parcare: Imobilul trebuie să dețină un spațiu 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.

În situația când parcare este situată la subsolul clădirii, acest spațiu 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.

Dotări obligatorii: sistem de încălzire/răcire, sistem de iluminat, rețele de alimentare cu apă, energie electrică, rețele sanitare și de supraveghere video.

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 fotografiile 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.

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

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

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

Spațiul trebuie să asigure cel puțin o cale de acces și 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.

Operatorul economic/Persoane fizice autorizate va depune în cadrul ofertei tehnice, două propuneri de compartimentare a spațiului ofertat (plan de compartimentare), care va fi completat/modificat/actualizat, dacă este cazul, de comun acord cu Autoritatea contractantă. Planul de compartimentare agreeat de părți va fi aprobat de autoritatea contractantă în termen de 10 zile și va deveni anexa la contractul de servicii.

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

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

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.

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 parchet 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 corespunzător vârstei la fiecare etaj și dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și produsele/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcționare.

MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A PROPUNERII TEHNICE ȘI FINANCIARE

Ofertanții vor depune **propunerea tehnică** și **propunerea financiară** separat. Fiecare propunere va include:

- **Propunerea tehnică:** descrierea detaliată a spațiului oferit, inclusiv fotografii, plan de compartimentare și dotările tehnice;

Propunerea financiară: prețul pe mp închiriat și costurile suplimentare aferente locului de joacă, dacă e cazul.

PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele depuse trebuie să fie valabile pentru o perioadă de **60 de zile** de la data limită de depunere.

Predarea în folosință a spațiului închiriat

În termen de **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 **45 de zile** ofertantul va obține toate avizele dacă este cazul și va efectua lucrările necesare, fără a depăși termenul de 45 de zile.

În **10 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 și gradul de uzura a acestora.

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 și 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 își 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.

Oferta financiară

Oferta financiară depusă de ofertant va detalia următoarele aspecte:

N r c r t	Tipuri de cheltuieli	Suprafață ofertată în m.p.	Preț unitar ofertat, EURO/mp cu TVA	Valoare lunară ofertată, EURO fără TVA	Valo are luna ră ofert ată, EUR O cu TV A
		1	3	4	5
1	Închiriere spațiu util				
2	Suprafața loc de joacă				

Prețul total al ofertei va fi exprimat în euro, la curs BNR și va îngloba costurile legate de:

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

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 și prezentate de proprietarul spațiului.

CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Contractul va fi atribuit pe baza **celui mai bun raport calitate-preț**, conform algoritmului de evaluare:

- **Propunerea tehnică:** 30 puncte;
- **Propunerea financiară:** 70 puncte.

<i>Cel mai bun raport calitate/preț</i>		
ALGORITM DE CALCUL		
<p><i>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.</i></p> <p><i>Factorii luați în considerare pentru evaluarea ofertelor și punctajul aferent fiecărui factor sunt prezentați în continuare:</i></p> <p><i>Punctajul total acordat pentru fiecare ofertă se calculează pe baza formulei:</i></p> $P_{total} = P1 + P2$		
P1 – Propunerea tehnică		punctaj maxim 30 puncte
Posibilitatea accesării mijloacelor de transport în comun (distanța față de o stație de transport în comun Distanțele vor 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 CTP- 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 și 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	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: oferta cu prețul cel mai mic (constituit din prețul unitar al spațiului de închiriat/mp util + prețul unitar al locului de joacă, dacă e cazul)		70 puncte
P2 = 70 puncte		
Orice erori aritmetice vor fi corectate conform legislației în vigoare.		
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, ofertele depuse prezintă punctaj egal, în vederea departajării acestora, autoritatea contractantă va solicita ofertanților o nouă oferta financiară.

MODUL DE COMUNICARE

Comunicarea între ofertanți și autoritatea contractantă se va face în scris, prin intermediul poștei electronice sau al corespondenței oficiale.

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 și a protocolului aferent utilităților, nu se va plăti chirie pe imobil și utilități.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.

Locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele 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 plată 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 locatorului).

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

-Pentru plata chiriei lunare – factura emisă de locator și aprobată de un reprezentant al comisiei de recepție a locatorului; Factura emisă de locator va evidenția componentele ale prețului contractului: chirie / mp și conform contract subsecvent nr.

-Pentru plata utilităților – refacturare consum aferent tipului de utilitate furnizată, la care se atașează copii conform cu originalul ale facturilor emise de furnizorii de utilități.

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

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.

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.

ANEXE

Planul de compartimentare al spațiului;

Model de ofertă financiară;

Alte documente relevante.

Acest caiet de sarcini este parte integrantă a documentației de achiziție și orice ofertă trebuie să se conformeze în întregime cerințelor acestuia