ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI
Nr. înreg. 50/21.05.2025

Avizat secretar general,
Orza Alin-Răzvan

Orza Alin-Razvan
Semnat digital de Orza Alin-Razvan
Data: 2025.05.23 11:30:34 +03'00'

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea demarării procedurii de închiriere a unui spațiu cu destinația platformă betonată împrejmuită, comuna Florești, județul Cluj și a caietului de sarcini aferent

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședința ordinară din data de mai 2025,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea demarării procedurii de închiriere a unui spațiu cu destinația platformă betonată împrejmuită, comuna Florești, județul Cluj și a caietului de sarcini aferent,

Analizând Referatul de aprobare nr. 45183 din 21.05.2025 al Primarului comunei Florești,

În conformitate cu prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 101/2006 a serviciului de salubrizare a localităţilor, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al Comunei Florești nr. 86/29.07.2021, precum și Hotărârea Consiliului Local al Comunei Florești nr. 93/22.06.2023;

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 demararea procedurii de închiriere a unui spațiu cu destinația platformă betonată împrejmuită, comuna Florești, județul Cluj.

Art. 2. Se aprobă caietul de sarcini „Servicii închiriere spațiu destinația platformă betonată împrejmuită, comuna Florești, județul Cluj”, conform Anexei nr. 1 a prezentei.

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.

INIȚIATOR,
PRIMAR PIVARIU BOGDAN NICOLAE

Semnatar: Pivariu Bogdan-Nicolae
Data si ora semnarii: 2025.05.23 13:35:32 +0300

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

Nr. 45183 din 21.05.2025

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI

Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de primar al Comunei Florești,

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea demarării procedurii de închiriere a unui spațiu cu destinația platformă betonată împrejmuită, comuna Florești, județul Cluj și a caietului de sarcini aferent, proiect în susținerea căruia înaintez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Ținând seama de dispozițiile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, care dispun faptul că acele contracte care vizează închirierea de bunuri imobile sunt exceptate de la prevederile Legii nr. 98/2016,

Coroborat cu HCL nr. 45/21.03.2019 privind aprobarea Procedurii proprii privind atibuirea contractelor de servicii din categoriile incluse în anexa 2 la Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice,

Ținnd seama de dispozițiile HCL nr. 93/22.06.2023 privind stabilirea modalității de gestiune a unei componente a serviciului de salubrizare a comunei Florești, jud. Cluj,

Apreciez oportun și legal prezentul proiect de hotărâre și solicit Consiliului Local Florești aprobarea acestuia.

PRIMAR
BOGDAN NICOLAE PIVARIU

Semnatar: Pivariu Bogdan-Nicolae
Data si ora semnarii: 2025.05.23 13:38:12 +0300

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
407280 Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101,
Web: www.floresticluj.ro

Nr. 18121 din 04.01.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma analizei proiectului de hotărâre nr. *50/21.05.2025 privind aprobarea demarării procedurii de închiriere a unui spațiu cu destinația platformă betonată împrejmuită, comuna Floreşti, județul Cluj și a caietului de sarcini aferent*, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, constatăm următoarele:

Potrivit art. 129 și art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local asigură și hotărăște potrivit competenţei sale şi în condiţiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local.

În anul 2023, a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Comunei Florești nr. 93/22.06.2023 privind stabilirea modalității de gestiune a unei componente a serviciului de salubrizare a comunei Florești, jud. Cluj, respectiv facilitarea funcționării unui EcoCentru având ca obiectiv colectarea deșeurilor cu aport voluntar de la cetățeni, fiind încheiat acordul cadru cu operatorul serviciului de salubritate.

Ținând seama de faptul că spațiul unde se desfășoară activitățile de colectare selectivă, cu aport voluntar de la cetățeni este închiriat, iar perioada contractuală urmează să ajungă la final, este necesară demararea unei noi proceduri de închiriere a unui spațiu cu destinația platformă betonată împrejmuită, pentru asigurarea continuității serviciului prestat către cetățeni.

Luând în considerare:

- **Legea nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare,

▪ **Art. 59** alin. (1) a), faptul ca Autoritatile administraţiei publice locale, au obligația de a asigura aceste spații de colectare a deșeurilor **pentru debarasarea fără plată** (lit f) și asigură şi răspund pentru colectarea separată, transportul, neutralizarea, valorificarea şi eliminarea finală a deşeurilor, inclusiv a deşeurilor menajere periculoase, potrivit prevederilor legale în vigoare (lit e);

Definiția detinatorului de deseuri: "10. deţinător de deşeuri - producătorul deşeurilor sau persoana fizică ori juridică ce se află în **posesia acestora**; " , deșeurile fiind colectate pe terenul aparținând Primăriei municipiului Cluj Napoca;

- **Legea nr. 101/2006** a serviciului de salubrizare a localităţilor, cu modificările și completările ulterioare,

▪ **Art 2** alin (9) **Unităţile administrativ-teritoriale au calitatea de deţinător legal al deşeurilor municipale** şi al deşeurilor similare, **depozitate în recipientele amplasate în aria lor teritorială.**

▪ **Art 20** alin (2) Operatorii, în conformitate cu prevederile legale, au dreptul la e) exclusivitatea prestării serviciului de salubrizare pe raza unităţilor administrativ-teritoriale, acordată fie în baza hotărârii de dare în administrare, fie în baza hotărârii de atribuire şi a contractului de delegare a gestiunii.

Având în vedere dispozițiile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, care dispun faptul că acele contracte care vizează închirierea de bunuri imobile sunt exceptate de la prevederile Legii nr. 98/2016, se impune demararea procedurii conform dispozițiilor HCL nr. 45/21.03.2019 privind aprobarea Procedurii proprii privind atibuirea contractelor de servicii din categoriile incluse în anexa 2 la Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

Așadar, ținând cont de prevederile legale invocate în prezentul, precum și de motivele de fapt prezentate în cele ce preced, apreciem prezentul proiect de hotărâre ca fiind întocmit în conformitate cu prevederile legale și solicităm Consiliului Local Florești aprobarea acestuia.

COMPARTIMENT JURIDIC,
Consilier juridic, Ioana Mihaela Șereș

Semnatar: Seres Ioana-Mihaela
Data si ora semnarii: 23-05-2025 11:21:58

SERVICIUL ACHIZIȚII PUBLICE, IMPLEMENTARE ȘI POSTIMPLEMENTARE PROIECTE ȘI SITUAȚII DE URGENȚĂ,
Consilier achiziții publice, Alexandru Baldașici

Alexandru Baldasici
Semnat digital de Alexandru Baldasici
Data: 2025.05.22 17:29:10 +03'00'

CAIET DE SARCINI

Pentru achiziția de

SERVICII INCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE PLATFORMA BETONATA IMPREJUMUITA, COMUNA FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ

2025

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: COMUNA FLOREȘTI

(cod fiscal: 4485391)

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

Număr de telefon: +40 (0) 364 - 994

OBIECTUL ACHIZIŢIEI

Obiectul contractului care se va încheia între Comuna Florești şi ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu cu destinație Platforma betonata imprejumuita, dotarea si operarea este asigurată de Operatorul de Salubritate aflat in contract. Imobilul/spațiul cu destinație platforma betonata ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu platforma betonata, rigole de scurgere, decantor, iar spatiul sa fie imprejumuit, acestea fiind necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității.

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului de servicii inchiriere spațiu cu destinație platforma betonata pentru realizare ECOCENTRU, comuna 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. Condiţii minime obligatorii

A.0 Suprafața totala închiriabilă necesara desfășurării activitaților va fi de aproximativ 600 mp utili în care este cuprinsă suprafața betonata, rigole, impejmuirea si decantor.

A.1 Imobilul, amplasat în sat Florești, comuna Florești trebuie să se situeze într-o locație la periferia comunei.

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

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

A.3 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, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

A.4 Locuri de parcare aferente imobilului

Imobilul trebuie sa detină un spatiu pentru min. 3 locuri de parcare echivalent a cca 10 mp.

B. Dotări tehnice şi instalații

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

- Sistem de iluminat;
- Imobilul sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfăşoară activitatea alți locatari sau locatorul;
- Instalație electrică în imobil;
- Rețea de canalizare în imobil(decantor);

C. Finisaje, amenajări interioare

Spațiul va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

-ingradit

-platforma betonata sa fie elicopterizata

-grosimea platoformei sa fie de 15 cm armata cu fier beton.

-rigole de captare a apei.

D. Predarea în folosinţă a spaţiului închiriat

În termen de **10** zile lucrătoare de la declararea câștigătorului și în urma discuțiilor purtate, AC va transmite ofertantului declarat câștigător planul pentru dotarea spatiului (containere pentru colectat deseuri). Imposibilitatea ajungerii la un acord și/sau nerespectarea termenelor, acordă dreptul autorității contractante de a nu semna contractul, de a trece la următorul operator

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între OFERTANT 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, LEI/mp cu TVA	Valoare lunară ofertată, LEI fără TVA	Valoare lunară ofertată, LEI cu TVA
		1	3	4	5
1	Închiriere spațiu util	600			

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

- Închirierea spațiului util/mp;

Costurilor lunare de utilități (apă, energie electrică) 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
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 Ia data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de Ia 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 față locului.

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.