ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

VASLUI #inimaEST! Capitala Tineretului din România 2025

ISO 9001

ISO 37001

Tel.: +40235/310999,+40235/313946, Fax:+40235/315946; E-mail: consiliul.local@primariavaslui.ro
Web: www.primariavaslui.ro; str. Spiru Haret, nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui

Avizat conf. art.243,alin.(1), lit."a"
din OUG nr.57/2019

SECRETAR GENERAL
Jrs. Eduard Lăcătușu

PROIECT

HOTĂRÂREA NR.
privind aprobarea închirierii, prin procedură de licitație, a unui imobil din municipiul Vaslui, pentru relocarea elevilor unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Vaslui, în care se vor derula proiecte de investiții privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:
- H.C.L. municipiul Vaslui nr...../27.02.2025 privind aprobarea Regulamentului - cadru privind achiziționarea sau închirierea de imobile de către Municipiul Vaslui;
- H.C.L. municipiul Vaslui nr...../27.02.2025 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Vaslui ca membri ai comisiei mixte de evaluare/negociere și ai comisiei de contestații, pentru achiziționarea și închirierea de imobile, de către municipiul Vaslui.
- Prevederile art. 2 alin.(2) și 29 alin.(1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 1 alin.(1) din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul Primarului municipiului Vaslui, nr.50981/21.02.2025;
- Raportul de specialitate al compartimentului școli, nr.50982/21.02.2025;
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, alin.6 lit. c , ale art.196, alin.1 lit. a și art. 139 alin. 3 lit. g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, actualizată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin procedura de licitație, a unui imobil din municipiul Vaslui, pentru relocarea elevilor unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Vaslui, în care se vor derula proiecte de investiții privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei.

Tel.: +40235/310999,+40235/313946, Fax:+40235/315946; E-mail: consiliul.local@primariavaslui.ro
Web: www.primariavaslui.ro; str. Spiru Haret, nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui

Art.2. Se aprobă Caietul de Sarcini pentru atribuirea contractului de închiriere, prezentat în anexa, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Comisia de evaluare își va desfășura activitatea și va elabora documentele aferente cu respectarea prevederilor Regulamentului - cadru privind achiziționarea sau închirierea de imobile de către Municipiul Vaslui aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.....27.02.2025.

Art.4 Se împuternicește Primarul municipiului Vaslui să semneze contractul de închiriere al imobilului selectat în urma desfășurării procedurii de licitație publică aprobată la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează comisiei de evaluare a ofertelor.

Art.6. Hotărârea intră în vigoare conform art.198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, actualizată.

Câte un exemplar se va comunica:
- Instituției Prefectului Județul Vaslui;
- Primarului municipiului Vaslui;
- Comisiei de evaluare a ofertelor.

Vaslui - 27.02.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
Prof. Valeriu Caragață

ANEXA LA HCL NR...../27.02.2025

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea închirierii, prin procedură de licitație, a unui imobil din municipiul Vaslui, pentru relocarea elevilor unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Vaslui, în care se vor derula proiecte de investiții privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei

1. INTRODUCERE

1.1. Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.

Ofertantul va prezenta oferta tehnică în funcție de solicitările din caietul de sarcini.

1.2. Principalele caracteristici ale imobilului ce se doreşte a fi închiriat.

- Să fie situat în Municipiul Vaslui.
- Să aibă acces la mijloace de transport în comun.
- Imobilul trebuie să dispună de deschidere/acces la stradă.
- Suprataţa utilă (S.u.) să fie de cel puţin 1.600,00 mp ,
- Să fie disponibil spre închiriere începând cu data: 01.09.2025
- Să se acorde o perioadă de graţie de o lună, după intrarea în vigoare a contractului de inchiriere, cu titlu gratuit, în vederea ocupării spaţiului şi mutării.
- Să se acorde o perioadă de graţie de o lună, după încetarea contractului de închiriere, cu titlu gratuit, în vederea eliberării spaţiului şi mutării.
- Închirierea exclusivă a întregii clădiri, fiind exclusă coabitarea.
- Construcţia trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea autorităţii contractante pentru: - săli de clasă, laborator informatică, cancelarie, secretariat + contabilitate, cabinet medical, oficiu depozitare corn-lapte, birou psihologie, oficiu depozitare materiale igienice, holuri, grupuri sanitare fete, grupuri sanitare băieţi, etc. cu acordul proprietarului, pe cheltuiala acestuia.
- Holurile să asigure o bună deplasare a elevilor în clădire,
- Compartimentările definitive ale spaţiului ofertat şi reţelele speciale (telefonie, reţea LAN, prize, sistem supraveghere video, etc.) se vor face de comun acord cu autoritatea contractantă inainte de incheierea contractului.
- Spaţiul de închiriat să fie igienizat, să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la exterior şi interior, să aibă în dotare grupuri sanitare, să fie racordat la reţele de energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale – în cazul în care încălzirea se face cu centrală termică proprie (autorizală ISCIR) cu combustibil gazos.
- Să se asigure cablaj pentru telefonie fixă pentru un numar de 2 posturi telefonice.
- Să se asigure reţea de internet (LAN) pentru un număr de 30 calculatoare, care să permită fiecărui utilizator accesul la sistemul informatic,
- Să se asigure un număr suficient de prize, în toate încăperile, pentru toţi consumatorii electrici.
- Să se asigure acces în clădire separat pentru elevi, separat pentru profesori,

- Clădirea trebuie să fie dotată, contorm legislației în vigoare, cu rampe de acces, platforme, indicatoare și toalete echipate pentru persoanele cu dizabilități,
- Puterea electrică instalată a imobilului să fie de cel puțin 120 Kw/h.
- Imobilul trebuie sa dispună de instalație de incălzire funcțională pe timp de iarnă, de preferat centrală termică cu combustibil gazos.

Mentenanța la uși, ferestre, centrală termică, instalații electrice si sanitare este în sarcina proprietarului pe toată durata contractului.

1.3 Modul de prezentare a ofertei tehnice

În situația în care compartimentările existente la data depunerii otertelor nu sunt conforme cu compartimentările solicitate prin cerințele tehnice din Caietul de sarcini, acestea vor putea fi realizate ulterior.

In cazul în care se vor executa lucrări de compartimentare ulterior semnării contractului, chiria se datorează de la data predării spațiului compartimentat în condițiile Caietului de Sarcini, și nu de la data semnării contractului de închiriere (mai puțin luna de grație).

Compartimentările solicitate în Caietul de sarcini vor fi realizate prin lucrări executate, inclusiv finisaje de bună calitate. Toate sălile de clasă vor fi prevăzute cu sursă naturală de lumină – ferestre care să poată fi deschise pentru aerisirea spațiilor.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Primăria municipiului Vaslui solicită închirierea unui imobil cu destinația de unitate de învățământ preuniversitar, de minim 1.600 mp, pentru desfășurarea de activități educative, până la finalizarea proiectelor de reabilitare a unităților de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Vaslui.

Imobilul trebuie să fie disponibil spre închiriere începând cu data de 01.09.2025 și până la data de 30.06.2028 (2029).

3. CERINȚE TEHNICE

3.1. Imobilul trebuie să fie situat în Vaslui, cu acces la una din arterele principale ale orașului și acces facil la mijloacele de transport în comun.
3.2. Suprafața utilă necesară a imobilului trebuie să fie de cel puțin 1.600 mp.
3.3. Imobilul trebuie să aibă utilitatea necesară pentru a putea fi amenajat ca sediu de unitate de învățământ, în numele și pe cheltuiala ofertantului, respectiv: săli de clasă, cancelarie, secretariat, contabilitate, cabinet medical, oficiu, birou psihologie, laborator de informatică, etc.,
3.4. Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare a elevilor și cadrelor didactice în clădire, în conformitate cu legislația în vigoare.
3.5. Spațiul de închiriat trebuie să fie igienizat, să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la exterior și interior, să aibă în dotare grupuri sanitare, să fie racordat la toate utilitățile necesare funcționării corespunzătoare, în funcție de dotările clădirii, precum: sistem de încălzire (de preferat - centrală termică proprie cu combustibil gazos), rețea de alimentare cu apă - cu contorizare, instalație electrică și rețea alimentare cu energie electrică - cu contorizare, rețea de canalizare, cablaj pentru telefonie fixă.
3.6. Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și/sau normativelor sau normelor antiseismice,
3.7. Toate sălile de clasă trebuie să fie interconectate și să aibă prize de calculator (UTP).

3.8. În situația în care suprafața închiriată este mai mică decât suprafața clădirii, locatorul va asigura contorizarea utilităților pentru suprafața închiriată.
3.9. În cazul în care suprafața închiriată este dispusă pe mai multe niveluri, acestea vor fi în mod obligatoriu consecutive și se va asigura accesul pe scări.
3.10. Iluminarea sălilor de clasă trebuie sa fie asigurată natural, prin ferestre, care se deschid pentru aerisire.
3.11. Se va asigura accesul și dotările specifice pentru persoanele cu handicap locomotor (accese în incintă), în corelare cu normele legale în vigoare.
3.12. Compartimentarea spațiului

La compartimentarea spațiului, se va ține cont de prevederile **Normativului din 2022 privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee - Indicativ NP 010 - 2022, emitent Ministerul Dezvoltării:**

- Sunt necesare **20** săli de clasă de aproximativ 50 mp, **1** cancelarie, **1** birou secretariat + contabilitate, **1** oficiu depozitare corn-lapte, 1 cabinet psihologie, **1** spațiu depozitare materiale igienice, 4 grupuri sanitare fete și 4 grupuri sanitare băieți, holuri aproximativ 400 mp.

  TOTAL Su - cel puțin 1.600,00 mp
- Sălile de clasă vor fi obligatoriu iluminate natural, direct sau indirect cu posibilitate de aerisire naturală.

3.13. ALTE CERINȚE

- Prezentarea cărții tehnice a imobilului sau a altor documente tehnice la solicitarea expresă a comisiei de evaluare.
- Plan de situație (sau amplasament imobil).
- Plan de incadrare în zonă.
- Fotografii color de ansamblu, ale fațadelor și ale tuturor spațiilor interioare și exterioare.
- Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile menționate în prezentul caiet de sarcini, în caz contrar ofertele vor fi respinse ca necorespunzătoare.
- În situația în care se prezintă o ofertă de închiriere pentru un spațiu/imobil nou construit, ofertantul trebuie sa prezinte in completare si procesul verbal de recepție finală sau proces verbal la terminarea lucrărilor.

3.14. În conținutul ofertei tehnice, operatorii economici au obligația de a preciza adresa locației pentru vizionare și de a facilita accesul reprezentanților autorității contractante în locațiile indicate, în vederea verificării conformității realității cu cerințele solicitate în caietul de sarcini. Cu acest prilej, autoritatea contractantă va constata întrunirea tuturor condițiilor solicitate prin caietul de sarcini. Verificarea se va finaliza cu un proces-verbal de constatare.

4. Prezentarea Ofertei

Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar ofertele vor fi respinse ca necorespunzătoare.

4.1. Prezentarea propunerii tehnice

a) Ofertantul va detalia în oferta tehnică modul în care imobilul corespunde cerințelor, ținând cont de următoarele aspecte:
b) Descrierea generală a imobilului/spațiului de închiriat;
c) Descrierea condițiilor existente la data depunerii ofertei;
d) Descrierea amenajărilor ce vor fi realizate până la data dării în folosință;
e) Descrierea serviciilor de mentenanță (întreținere și funcționare);
f) Condiții de facturare și plată;

4.2. Prezentarea propunerii financiare

Prețul ofertei reprezintă chiria lunară si va fi exprimat în Lei, fără TVA.

5. DOCUMENTE OBLIGATORII

a) Certificat de întregistrare la Registrul Comerțului;
b) Împuternicire/procură, dacă este cazul;
c) Carte de identitate a împuternicitului;
d) Acord de închiriere al acționarilor, dacă este cazul;
e) Extras de carte funciară (emis cu cel mult 30 zile înaintea depunerii ofertei), din care să rezulte dreptul ofertantului de proprietate asupra imobilului propus spre închiriere;

6. CRITERII DE ATRIBUIRE

Ofera cea mai avantajoasă din punct de vedere economic	
Factori de evaluare	**Pondere (puncte)**
1. Criteriul economic - Valoarea chiriei pe mp util, în lei, fără TVA	60
2. Criteriu tehnic Caracteristici tehnice specifice existente	40
TOTAL	100

PUNCTAREA CRITERIILOR DE DEPARTAJARE se efectuează astfel:

Evaluarea ofertelor pentru:

6.1. **Criteriu economic** se va efectua prin aplicarea următorilor algoritmi de calcul:

Valoarea ofertată a chiriei pe mp se acordă maxim - 60 puncte - (Pn1)

Algoritmul de calcul privind valoarea totală a ofertei este:

a) Pentru cel mai scăzut dintre prețurile chiriei (p min) se acordă 60 puncte;
b) Pentru alt preț decât cel prevăzut la lit. (a) se acordă punctajul astfel:

(Pn 1) Nr. puncte ofertă n = (preț min / preț n ofertat) x 60

6.2. **Criteriu tehnic** - se acordă **maxim 40 puncte**

Caracteristici privind nivelul tehnic/funcțional de maxim 40 de puncte

Se va acorda în funcție de:

1. Compartimentarea spațiului:

- ***peste 20*** săli de clasă de aproximativ 50 mp, cancelarie, birou secretariat + contabilitate, oficiu depozitare corn-lapte, cabinet psihologie, spațiu cabinet medical, spațiu depozitare materiale igienice, grupuri sanitare fete și grupuri sanitare băieți, holuri de aproximativ 400 mp (TOTAL Su - cel puțin 1.600,00 mp) **20 pct**
- ***sub 20*** săli de clasă - **5 pct**

2. Asigurarea sistemului de supraveghere video interior și exterior - **1 pct**
3. Asigurarea sistemului de detecție a efracției - **2 pct**
4. Asigurarea sistemului de detecție automată a incendiilor și a rețelei de hidranți de incendiu exteriori si interiori - **2 pct**
5. Stație de autobuz în apropiere **10 pct**

Oferta declarată câștigătoare este oferta care totalizează cel mai mare punctaj, rezultat în urma mediei punctajelor membrilor comisiei.

7. PLĂȚI

De la data semnării contractului de către ultima parte și până la predarea în folosință efectivă a imobilului, consemnată prin încheierea Procesului Verbal de predare-primire, dar nu mai tarziu de 10 zile de la data semnării contractului, nu se va plăti chirie.

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

Locatorul va emite factura de chirie în lei, pentru luna în curs, în primele 5 zile lucrătoare ale lunii următoare.

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 maximum 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii.

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere, prețul chiriei totale lunare în lei este ferm, nu va putea fi majorat sau indexat.

Întocmit
Consilier Superior CȘ
Ec. Adina Stroea