

HOTĂRÂREA

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 29 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, Raportul de specialitate nr. 45184/21.05.2025, precum și avizul favorabil al comisiei de specialitate,

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 salubritate a localităților, 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,

HOTĂRĂȘTE:

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 general al comunei Florești, Serviciului Achiziții Publice, Implementare Proiecte, Postimplementare Proiecte și Situații de Urgență, Direcției Economice, 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. 44 din 29 mai 2025

TOTAL CONSILIERI 21

Prezenți 21

Voturi pentru 21



Președinte de ședință,
Martin Edmund Antal

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan



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 ACHIZIȚIEI

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

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului de servicii închiriere spațiu cu destinație platforma betonată 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 și 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 totală închiriazabilă necesară desfășurării activităților va fi de aproximativ 600 mp utili în care este cuprinsă suprafața betonată, rigole, împrejmuirea și 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 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 și la exterior și să nu prezinte risc și 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 și 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 să dețină un spațiu pentru min. 3 locuri de parcare echivalent a cca 10 mp.

B. Dotări tehnice și instalații

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

- Sistem de iluminat;
- Imobilul să 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;
- 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 folosință a spațiului 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 spațiului (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 și 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 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.

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: $P_{total} = P1 + P2$ Factorii de evaluare propuși sunt:		
Nr.	Factori de evaluare	Punctaj
Crt.		
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 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 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 locatorului).

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

- Pentru plata chiriei - proces verbal de recepție emis de locator și aprobat de comisia de recepție a locatorului;
- Pentru plata utilităților - devize de consum aferent tipului de utilitate furnizată, certificate de comisia de recepție a locatorului și 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.

G. Altele

Autoritatea contractantă își rezervă 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 fața 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 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, 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.