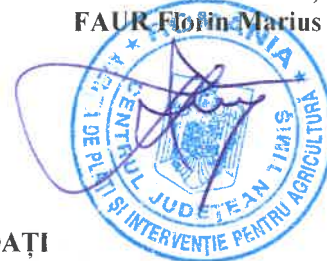




Nr. 8760/ 17.10.2024

Avizat,
Director executiv adjunct
SIRBU Andra

Se aproba,
Director executiv,
FAUR Florin Marius



INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI/CANDIDAȚI

în cadrul procedurii operaționale de atribuire a contractului închirierea spațiu pentru birouri și arhivă pt
APIA CL Lugoj

1. Autoritate contractantă:

Agencia de Plăți și Intervenție pentru Agricultură – Centrul Județean Timis
Str Grigore Alexandrescu, nr. 28, loc Timisoara, jud Timis

Cod fiscal: 20779321

Tel: 0256/494.955, Fax. 0256/494.995

e-mail: apia.timis@apia.org.ro;

Persoana de contact: Kozma Reka - consilier achizitii publice.

**2. Obiectul contractului: inchiriere imobil/spatiu cu destinatia de sediu administrativ pentru APIA
Centrul Local Lugoj**

3. COD CPV: 70310000-7 Servicii de inchiriere sau vanzari imobiliare

4. Sursa de finantare: Bugetul de stat

5. Procedura de atribuire: negociere competitiva (procedura proprie/interna)

6. Legislație aplicabilă:

1. Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare;
2. Procedura operațională privind organizarea și desfășurarea atribuirii contractelor de vânzare/închiriere imobil- construcție și teren - Cod PO-DPAPA-VIICT
3. Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor
4. Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare
5. H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
6. Instrucțiunile privind activitatea de arhivă la creatorii și deținătorii de documente, aprobate de conducerea Arhivelor Naționale prin Ordinul de zi nr. 217 din 23 mai 1996
7. Hotărârea nr. 866/1996 pentru actualizarea normativelor privind spațiile cu destinația de birou sau pentru activități colective ori de deservire ce pot fi utilizate de ministere, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, de instituțiile publice din subordinea acestora, precum și de prefecture
8. Hotărârea nr. 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;
9. Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență - Parlamentul României
10. Codul Civil, republicat, adoptat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009, cu modificările și completările ulterioare
11. Codul de procedură civilă, republicat, adoptat prin Legea nr. 134 din 1 iulie 2010, cu modificările și completările ulterioare;

7. Calificarea candidaților/ofertanților

- **Eligibilitate**

În vederea calificării, ofertanții depun obligatoriu următoarele documente:

A. Documente de identificare :

- **certificatul de înregistrare** (pentru ofertanții persoane juridice) -in copie certificata pentru conformitate cu originalul +
- **imputernicire** pentru delegatul ofertantului - persoana juridica (daca e cazul)- de a reprezenta institutia in aceasta procedura in sensul efectuării demersurilor si semnării actelor necesare in procedura pentru inchirierea spatiului ofertat (depunere documente, negociere pret, semnare contract) – original.
sau
- **cartea de identitate** (pentru ofertanții persoane fizice) - in copie certificata pentru conformitate cu originalul;

B. Documente din care sa reiasa dreptul de proprietate/folosinta si dispozitie al ofertantului asupra spatiului propus spre inchiriere : titlul de proprietate sau actul juridic din care sa rezulte dreptul de folosinta al spatiului, precum si dreptul de subinchiriere al ofertantului pe o perioada cel puțin egala cu perioada in care APIA intentioneaza sa inchirieze imobilul- in copie conforma cu originalul

Obs. La deschiderea ofertelor, ofertanții vor prezenta si originalul documentelor depuse, iar daca ofertantul nu se prezinta la deschiderea ofertelor, documentele privind proprietatea vor fi inaintate in copie legalizata.

C. Alte documente privind functionalitatea spatiului ofertat:

- 1) Certificat fiscal – emis de Primaria Municipiului Lugoj privind plata impozitelor si taxelor locale pentru imobilul ofertat, in original, document valabil la data limita de depunere a ofertei; in cazul in care sunt datorii catre bugetul local, ofertantul trebuie sa faca dovada esalonarii lor.
- 2) Certificat de atestare fiscala – emis de organul de administrare fiscala al Municipiului Lugoj privind plata obligatiilor la bugetul de stat, document valabil la data limita de depunere a ofertei, in original; in cazul in care sunt datorii catre bugetul de stat, ofertantul trebuie sa faca dovada esalonarii lor.
- 3) Declaratie pe proprie raspundere a ofertantului din care sa rezulte ca imobilul in care se afla spatiile oferite spre inchiriere nu este urmarit si nu face obiectul unui proces aflat pe rolul unei instante de judecata;
- 4) Dovada achitarii la zi a consumurilor (factura si plata);
- 5) Extras de carte funciara de data recenta (maxim cu 30 de zile inainte de depunere), din care sa reiasa ca nu este grevat de sarcini, cu exceptia dreptului de servitute si al ipotecii imobiliare. in situatia in care exista o ipoteca asupra imobilului se va solicita acordul scris al creditorului in favoarea caruia este inregistrata ipoteca, privind posibilitatea inchirierii, precum si confirmarea platii la zi a datoriei de catre proprietarul imobilului;
- 6) Releveul cladirii in care este evidentiata compartimentarea si schita parcării in care sunt evidentiata locurile de parcare, trasate in conformitate cu prevederile legale in vigoare,
- 7) Planul de evacuare sau schita de interventie a spatiului;
- 8) Avizul sau autorizarea privind securitatea la incendiu pentru constructiile cu aria desfasurata mai mare sau egala cu 600 mp, conform HG.nr.571/2016;
- 9) Document din care sa rezulte gradul de seismicitate al cladirii potrivit codului de proiectare seismic in vigoare, cu incadrarea cladirii in clasele de risc seismic RslIII sau RslIV (daca exista). In cazul in care nu se detine un document de atestare, se va da o declaratie pe proprie raspundere ca se vor depune diligente pt obtinerea lui;

Nota: Lipsa unuia sau mai multor documente va putea fi acoperita in maximum 2 zile lucratoare de la depunerea ofertei, iar in caz contrar va conduce automat la descalificarea ofertei.

8.Prezentarea ofertei

Limba de redactare: limba romana

Documentele ofertei:

- OPIS documente
- Documente de eligibilitate:
- Propunere tehnica
- Propunere financiara

Ofertantul semneaza si numeroteaza documentele pe fiecare pagina.

Propunerea tehnica va respecta in totalitate specificatiile tehnice generale minime si va prezenta caracteristicile tehnice in conformitate cu cerintele din caietul de sarcini, planurile spatiului, imagini, precum si informatii referitoare la:

- **zona de amplasare** a imobilului, adresa exactă a acestuia, **starea tehnica** a imobilului;;
- **compartimentarea** detaliata a imobilului (birouri: nr si mp, spatii comune: ____ mp, dependințe: ____ mp,), suprafata utilă și suprafata desfășurata, etaj, suprafata comuna, din care cat ofertat pecuniar;
- **nr.locuri de parcare asigurate si amplasamentul** acestora, evidentierea acestora pe schita in conformitate cu reglementarile legale in vigoare;
- asigurarea **accesului pentru persoane cu dizabilitati**;
- **gradul de finisare a imobilului**: se vor prezenta fotografiile recente care să demonstreze gradul de finisare - imagini exterioare si interioare (minim 3 imagini exterioare si 5 imagini interioare).
- **clasa de risc seismic** si mentionarea documentului de incadrare;
- **utilitati**- se va detalia modalitatea de asigurare a utilitatilor;
- descrierea serviciilor de **mentenanta**;
- **facilitati suplimentare acordate**:
 - linie fixa tel/fax,
 - sisteme antiefractie, antiincendiu,
 - sistem de climatizare;
 - intrarea comuna sau individualizata;
 - *accesul cu mijloacele de transport în comun*, distanta pietonala fata de cea mai apropiata statie;
 - alte facilitati /prevederi oferite.

Ofertantul va mentiona in oferta sa tehnica termenul maxim de predare a spatiului, precum si termenul minim pentru inchiriere.

Se poate folosi *modelul de propunere tehnica anexat - Formular nr.5*, insa continutul cadru al acestuia acestuia nu este exhaustiv, ofertantul trebuie sa se asigure ca a abordat toate cerintele autoritatii contractante.

Propunerea financiara

Ofertantul va prezenta un document în care va specifica prețul/mp/lună, suprafata totală (utilă și comună), precum și valoarea totală lunară și anuală a chiriei.

Formular F2.

Propunerea financiară va fi prezentă în lei și echivalent euro. Data pentru care se determină echivalența leu/euro a ofertei financiare (cursul BNR valabil) va fi ziua urmatoare datei de publicare a invitatiei de participare pe website-ul APIA www.apia.org.ro.

Lipsa propunerii tehnice sau financiare duce la descalificarea ofertei.

9.Prezentarea ofertei:

Oferta se va depune, in plic sigilat, la sediul APIA Centrul judetean Timis, secretariat. Se va preciza pe plic **Pentru contract inchiriere spațiu pentru birouri și arhivă APIA CL Lugoj**, cu mentiunea **A nu se deschide pana la data de 28.10.2024, ora 13.00**, insotita de o scrisoare de inaintare (*Formularul F1*), care va fi prezentata separat de plicul care contine oferta.

Locul si data depunerii ofertei : sediul APIA CJ Timis, str. Grigore Alexandrescu nr 28, jud Timis - 28.10.2024, ora, 13.00

Locul si data deschiderii ofertei : sediul APIA CJ Timis, str. Grigore Alexandrescu nr 28, jud Timis 28.10.2024, ora, 13.15

Data limita solicitare de clarificari: 23.10.2024,

Data limita formulare raspuns la solicitarea de clarificari : 25.10.2024

Valabilitate oferta: 90 de zile de la depunere/deschidere.

EVALUARE, NEGOCIERE, ATRIBUIRE

10.Comisia de evaluare oferte și negociere va urma succesiv următoarele etape:

- analiza documentelor de calificare și calificarea ofertanților în funcție de documentele depuse și valabilitatea acestora;
- analiza ofertelor tehnice depuse și a modului de îndeplinire a cerințelor generale minime;

Obs. Ofertele care nu îndeplinesc criteriile generale minime vor fi respinse.

- negocierea pretului cu fiecare ofertant calificat;
- ierarhizarea ofertelor.

Obs. Procesul de negociere va continua până la obținerea celui mai bun preț de vânzare/închiriere în raport cu calitatea spațiului oferat.

Sedintele de negociere se vor derula cu fiecare ofertant in parte, la data si ora stabilite de autoritatea contractanta, dupa vizionarea spatiilor si verificarea conditiilor de eligibilitate declarate.

11.Modul de derulare a negocierilor

- sedinta de deschidere si negociere va avea loc la sediul APIA Centrul judetean Timis din. Timisoara, str. Grigore Alexandrescu, nr. 28, jud. Timis;
- negocierea ofertei financiare se va derula pana in momentul in care ofertantul va declara ca oferta depusa si negociata nu mai poate fi imbunatatita;
- dupa finalizarea negocierii, comisia de evaluare si negociere a ofertei se va intruni intr-o sedinta separata de analiza a ofertei finale negociate, sedinta in cadrul careia vor fi analizate aspectele finale negociate ale ofertei si se va stabili daca acestea intrunesc conditiile atribuirii si incheierii contractului.
- Sedinta de evaluare a ofertelor finale negociate se va finaliza prin aplicarea criteriului de atribuire si ierarhizarea ofertelor, in conformitate cu factorii de evaluare prezentati mai jos si cu algoritmul de calcul al acestora. Ulterior se intocmeste raportul de atribuire care va fi inaintat spre aprobare conducerii autoritatii contractante;, iar ofertantilor li se va transmite o comunicare privind rezultatul procedurii.

12.Criteriul de atribuire: "cel mai bun raport calitate-preț"

13.Factorii de evaluare :

	Cerinta	Limite	Punctaj maxim
1	Pretul ofertei	Min 1 euro/mp - Max 8 euro/mp	60
2	Amplasament	Distanta cea mai mica, de pana la 1 km fata de sediul actual APIA CL Lugoj	15
3	Starea tehnica a imobiului	Cladire nou/renovata sau cladire veche	10
4	Aer conditionat	Sistem centralizat/Aparate aer conditionat	5
5	Sistem de incalzire cu contorizare separata	Centrala proprie caldisrii/sistem, centralizat	5
6	Mod de individualizare	Cladire individualizata/intrare separata	5
	Total		100

Algoritmul de calcul al factorilor de evaluare:

P1 - Pretul ofertei - Componenta financiara - 60 %, punctaj maxim total 60

Punctajul se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai scazut dintre preturi (p minim) se acorda punctajul maxim alocat-60 puncte;
- b) Pentru celelalte preturi ofertate punctajul P(n) se calculeaza proportional, astfel:

$$**P(n) = (Pret minim ofertat / Pret ofertat) x punctaj maxim alocat.**$$

Se va lua in calcul pretul total confirmat dupa sedinta/sedintele de negociere pentru toate serviciile solicitate in caietul de sarcini.

P2 - Amplasament – 15% – distanta cea mai mica fata de sediul actual APIA CL Lugoj -punctaj maxim total 15,

Punctajul se acorda astfel:

- a) Distanta de pana 1 km se acorda punctajul maxim alocat-10 puncte;
- b) Distanta intre 1-2 km se acorda 5 puncte ;
- c) Pentru toate celelalte oferte nu se acorda niciun punct.

$$**P(n) = Punctaj acordat in functie de distanta**$$

P3 - Starea tehnica a imobiului – 10% punctaj maxim total 10,

Punctajul se acorda astfel:

- **8 puncte** dacă aspectul general al clădirii, interior și exterior, este în concordanță cu specificul activității instituției – se acorda câte 1 (unu) punct pentru starea corespunzătoare a :
 - **peretilor interior si exterior,**
 - **a instalatiilor,**
 - **loc de asteptare/primire fermieri ;**
 - **grupuri sanitare separate pt angajati si separate pt fermieri;**
 - **spatiu arhiva adecvat cu intrare separata;**
 - **starea tamplariei – usi si geamuri,**
 - **a gresiei si faiantei**
 - **acoperisului.**
- **2 puncte** acces mijloace de transport in comun la o distanta mai mica de 300 m distanta pietonala;

P(n) = Punctaj acordat amplasamentului

P4. - Dotare cu Aer conditionat – 5% facilitati tehnice , punctaj maxim total 5,

Punctajul se acorda astfel pentru asigurarea următoarelor cerințe :

- 5 puncte – existenta sistem de climatizare in toate birourile, inclusiv loc de asteptare si arhiva
- 3 puncte- existenta sistem climatizare in birouri si loc de asteptare;
- 2 puncte – existenta sistem climatizare doar in birouri,
- 1 punct – aparate de aer conditionat separate doar pe ½ birouri;
- 0 puncte daca nu exista sistem de climatizare sau aparate de aer conditionat

P(n) = Punctaj acordat facilitatii tehnice – aer conditionat.

P5 – Dotare cu Sistem de incalzire cu contorizare separata – 5% facilitati tehnice , punctaj maxim total 5,

Punctajul se acorda astfel pentru asigurarea următoarelor cerințe :

- 5 puncte – existenta sistem de incalzire in toate birourile, inclusiv loc de asteptare si arhiva
- 3 puncte- existenta sistem incalzire in birouri si loc de asteptare;
- 2 puncte – existenta sistem incalzire doar in birouri,
- 1 punct – sistem de incalzire centralizat.;

Cladirile fara incalzire nu se accepta!

P(n) = Punctaj acordat facilitati tehnice – sistem de incalzire

P6 – Mod de individualizare - 5% Cladire individualizata/intare separata, punctaj maxim 5 puncte

Punctajul se acorda astfel pentru asigurarea următoarelor cerințe :

- 3 puncte – cladirea care este individuala
- 2 puncte- cladire cu intrare separata;
- 0 puncte cladirii care nu este nici individualizata si nu are nici intrare separata.

P(n) = Punctaj acordat facilitati tehnice – mod de individualizare

Punctajul final total obținut de o oferta (Pt), se obține prin însumarea punctajelor obținute pentru fiecare factor de evaluare: $Pt = P1+P2+P3+P4+P5+P6$

14. Clasamentul ofertelor se stabilește prin ordonarea descrescătoare a punctajelor respective, oferta castigatoare fiind cea de pe primul loc, respectiv cea cu cel mai mare punctaj maxim total rezultat in urma aplicarii criteriului de atribuire cel mai bun raport calitate-pret.

15. Departajarea ofertelor cu punctaj egal, situate pe primul loc (daca va fi cazul):

În cazul în care două sau mai multe oferte sunt clasate pe primul loc, cu punctaje egale, departajarea se va face având în vedere punctajul obținut la factorii de evaluare în ordinea descrescătoare a ponderilor acestora. În situația în care egalitatea se menține, autoritatea contractantă are dreptul să solicite noi propuneri financiare, și oferta câștigătoare va fi desemnată cea cu propunerea financiară cea mai mica.

Pe parcursul procesului de reofertare, AC poate solicita clarificări cu privire la documentele primite de la ofertanti, fiind incidente dispozițiile alin (1) art. 136 din HG 395/2016.

16.Ajustarea prețului contractului:

Prețul va rămâne neschimbat pe toată perioada de derulare a contractului.

Valoarea estimată a chiriei lunare/mp este de maximum 8 euro/mp, fara TVA (curs BNR valabil in ziua urmatoare datei de publicare a invitatiei de participare, pe website-ul APIA www.apia.org.ro).

17.Durata contractului: minim 1 an (12 luni), de la semnarea contractului de catre ambele parti, cu posibilitate de prelungire prin act aditional

Verificat,
Sef Serviciul Economic Recuperare Debite și Resurse Umane
TINJALAU Adelina



Întocmit,
Cons.achizitii KOZMA Reka

