

Nr.4318 /22A/ din 04.07.2023

Se aprobă,
PRESEDINTE TRIBUNALUL NEAMT
Alina Marcela Labiș

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

cod C.P.V. 70310000-7
"Închiriere de imobile"

IULIE 2023

FIȘA DE DATE A ACHIZIȚIEI

I. 1. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: TRIBUNALUL NEAMȚ		
Adresă: B-dul Decebal, nr. 5, jud. NEAMȚ		
Localitate: Piatra Neamț	Cod poștal: 610012	Țara: România
Persoane de contact: Consilier Crăciun Cătălina email: catalina.craciun@just.ro	Telefon/Fax: 0233/213827 Interval orar: în orice zi lucrătoare, între orele 8,00 – 16,00.	
Adresă Internet la care se poate accesa invitația de participare și documentația de atribuire: http://portal.just.ro/DynamicPageClient.aspx?idInstituti e=103&id_page=6&nume=Achizitii%20publice		

I.2 PRINCIPALA ACTIVITATE SAU ACTIVITĂȚI ALE AUTORITĂȚII CONTRACTANTE: justiție, cod CAEN 8423

Autoritatea contractantă achiziționează în nume propriu

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute: doar la adresa menționată la punctul I.
Termenul limită de primire a solicitărilor de clarificări : 26.07.2023 ora 12:00
<i>Solicitările de clarificări se vor face în scris și se vor transmite pe fax la nr. 0233/232363 sau prin email catalina.craciun@just.ro</i>
Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : 27.07.2023 ora 12 :00
Răspunsul la clarificările solicitate vor fi postate pe site-ul: http://portal.just.ro/103/site pages/acasa_default.aspx?id_inst=103 (achiziții publice).

I.3. SURSA DE FINANȚARE

Sursa de finanțare a contractului ce urmează a fi atribuit: **bugetul de stat**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) Descriere

II.1.1) Denumire contract : Contract de achiziție publică având ca obiect „închiriere sediu - Clădire existentă și terenul necesar funcționării”, in localitatea Piatra Neamț
II.1.2) Procedura se finalizează prin: contract de inchiriere imobil Ofertantii trebuie sa respecte toate instructiunile, formularele, caietul de sarcini, clauzele contractuale si specificatiile continute in aceasta documentatie pentru procedura de atribuire a contractului de inchiriere a unui imobil/spatiu

Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi achiziționat.

- Imobilul sa fie situat in Municipiul Piatra Neamț.
- **Închirierea exclusiva a întregii clădiri . Este exclusă coabitarea, cu excepția situației în care accesul și funcționarea sunt distincte**
- Construcția trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea autorității contractante pentru birouri, pentru lucrul cu publicul, spații de arhivare, săli de ședință, toalete publice și personale, boxe persoane private de libertate, holuri și alte spații, cu acordul proprietarului, pe cheltuielile acestuia. Funcționalul se va stabili prin proiect de amenajare/schimbare destinație, cu autorizație de construire, pentru activitatea de judecată ce va respecta normativele de proiectare ale instanțelor judecătorești, reglementările tehnice și legale în vigoare. Lucrările de amenajare spațiu destinat pentru instanță de judecată vor fi recepționate conform reglementărilor tehnice și legale în vigoare - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată și republicată, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată și republicată, Hotărârea nr. 343 din 18 mai 2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, Normative și Standarde de Proiectare construcții civile (Toate reglementările tehnice și legale se regăsesc pe portalul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației la secțiunea Dezvoltare teritorială – Construcții).
- **Să asigure locuri de parcare : minim pentru o autoturism și pentru 7 autoturisme, din care 2 locuri de parcare amenajate pentru persoane cu dizabilități, semnalizate corespunzător, pentru a împiedica blocarea accesului în și din parcare/clădire.**
- Holurile să asigure o bună deplasare a personalului și publicului în clădire.
- Spațiul de închiriat 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 rețele de energie electrică, apă, canalizare.
- **Spațiul propus a fi închiriat să fie dotat cu instalație de încălzire proprie (minim cu combustibil gazos) cu posibilitatea reglării temperaturii în fiecare încăpere**
- **Spațiul propus spre închiriere să fie dotat cu 2 centrale telefonice, câte una pentru fiecare secție (secția civilă I și secția penală), cu cablaje pentru telefonie fixă pentru un număr de minimum 30 linii telefonice pentru fiecare secție.**
- Să existe rețea de calculatoare LAN, care să permită fiecărui utilizator accesul la sistemul informatic .
- Clădirea și/sau amenajarea spațiilor să poată să fie autorizate **pentru destinația actului de justiție** în numele și pe cheltuielile ofertantului **pana cel tarziu la data de 1 decembrie 2023 să fie autorizată la Situații de Urgență – PSI, Protecție Civilă, Sănătatea Populației, accesibilizată la nevoile persoanelor cu dizabilități.**
- Spațiul propus a fi închiriat să fie dotat cu acces separat pentru persoanele lipsite de libertate.
- Spațiul propus a fi închiriat să asigure un confort interior cald și rece, să asigure aport natural de lumină pe cât posibil în toate birourile. Spațiul propus a fi închiriat să fie disponibil începând cu 01 decembrie 2023.
- Spațiul propus a fi închiriat trebuie să aibă sistem de climatizare sau sisteme de aer condiționat centralizat sau cu aparate individuale pe încăperi aflate în stare bună de funcționare și care să ofere posibilitatea reglării temperaturii
- Să se acorde o perioadă de grație de o lună, la începutul contractului (perioadă acordată cu titlu gratuit), pentru mutare 01.12.2023-31.12.2023
- Puterea electrică instalată a imobilului să fie de cel puțin 100 Kw/h. **Clădirea să fie dotată și conectată la o sursă de energie de rezervă - generator electric care să asigure toată puterea instalată a imobilului.**
- Să aibă deschidere/acces la stradă.
- **Zona de acces din exterior să fie prevăzută cu acoperiș pentru a împiedica infiltrațiile de apă și cu pardoseală antiderapantă.**
- **În ipoteza în care în sălile de judecată și în camera serverelor există suprafețe vitrate, acestea trebuie să fie prevăzute cu geamuri/fole antireflex.**

III. PROCEDURA

III.1) **Procedura de achiziție închiriere sediu** se realizează în conformitate cu "Procedura privind închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora" aprobată prin Ordinul Ministerului Justiției nr. 3372/C/31.08.2016

III.2.) Legislația aplicată:

Ordinul nr.3372/C/31.08.2016 referitor la "Procedura privind închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori drepturi asupra acestora",

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Documentele (cerințe) obligatorii pentru calificarea ofertanților

În vederea calificării, ofertanții depun obligatoriu următoarele documente:

Denumire document	Pentru persoane juridice	Pentru persoane fizice
Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului	X	-
Aprobarea de înstrăinare a imobilului, dată de organele abilitate, după caz, adunarea generală a acționarilor, consiliul de administrație pentru persoanele juridice	X	-
Extras de carte funciară aflat în termen de valabilitate pentru imobilul în cauză, din care să rezulte dreptul ofertantului asupra imobilului, drept ce îi permite încheierea contractului de închiriere.	X	X
Document emis de Serviciul de sistematizare și urbanism local, din care să reiasă faptul că amplasamentul nu este inclus în programul de sistematizare a zonei (Certificat de urbanism)	X	X
Certificat fiscal pentru imobilul în cauză, care să ateste plata la zi a impozitelor și taxelor la bugetul de stat și la cel local .	X	X
Să fie prezentată o expertiză tehnică întocmită de un expert atestat pentru construcție, pe cât posibil, elaborată cât mai recent, care să certifice starea actuală a construcției și clasa de risc seismic a acesteia	X	X
Prezentarea planurilor de arhitectură pe nivele, secțiuni caracteristice și planurile fațadelor.	X	X
Copii după contractele încheiate de ofertant, în calitate de proprietar, cu furnizorii de utilități (apă, canal, gunoi, energie electrică, gaz metan, telefonie).	X	X
Dovadă de la instituția abilitată de lege din care să rezulte că imobilul nu este revendicat sau posibil de revendicat de către foștii proprietari (de la Primăria de care aparține imobilul, de la instanțele judecătorești competente cu privire la imobil și de la Cartea Funciară)	X	X
Actul de proprietate asupra imobilului și dovada că acesta nu este grevat de ipotecă sau purtător de alte obligații.	X	X
Declarație pe propria răspundere prin care își va lua angajamentul că va efectua compartimentările în conformitate cu cerințele din caietul de sarcini, dacă e cazul	X	X
Declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul/candidatul să se oblighe că va obține până la momentul semnării contractului autorizația de construire pentru lucrările care urmează să fie executate , solicitate prin caietul de sarcini sau, după caz, un alt document emis de autoritățile competente din care să rezulte că nu este necesară o astfel de autorizație	X	X
Formularul 1 – Scrisoare de înaintare	X	X
Formularul 2 – Împuternicire	X	X
Formular 3 – Ofertă financiară persoane juridice	X	
Formular 4 – Ofertă financiară persoane fizice		X
Formular 5- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;	X	X
Formular 6- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164 din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare	X	X
Formularul 7 – Conformitate cu caietul de sarcini	X	X

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română. <i>Documentele emise în altă limbă decât română trebuie să fie însoțite de traducerea autorizată în limba română</i>
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	90 de zile de la data deschiderii ofertei, inclusiv. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Orice oferta valabilă pe o perioadă mai mică decât perioada

	precizată anterior va fi respinsă de comisia de evaluare ca fiind necorespunzătoare.
V.3) Garanție de participare	Cuantumul garanției de participare: nu se solicită
V.4) Modul de prezentare a propunerii tehnice	<p>Elementele propunerii tehnice se vor prezenta detaliat și complet în corelație cu Caietul de sarcini.</p> <p>La momentul depunerii ofertelor, ofertantul va trebui să prezinte planurile avizate de un arhitect cu funcționalul prevăzut în caietul de sarcini (săli de judecată_mp, birouri_mp., holuri_mp. etc.)</p> <p>Dacă aceste compartimentări nu există la momentul depunerii ofertei (în totalitate/parțial), ofertantul va trebui să depună propuneri ale planurilor cu funcționalul solicitat în caietul de sarcini întocmit și avizat de un arhitect, prin care să prezinte compartimentările ce vor fi făcute.</p>
V.5) Modul de prezentare a propunerii financiare	<p>a) valoarea ofertată a clădirii - lei/mp x suprafața utilă, valoare exprimată în lei fără TVA. Chiria este scutită de plata TVA conform prevederilor art.292, pct.6 lit. e din Codul fiscal</p> <p>Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și documentelor care o însoțesc.</p>
V.6) Modul de prezentare a ofertei	<p>1. Adresa și locul de depunere a ofertelor: Tribunalul NEAMȚ, Bd. Decebal nr.5, secretariat</p> <p>2. Numărul de exemplare:1 exemplar: ORIGINAL</p> <p>3.Pentru probarea autenticității documentelor, fiecare pagină a documentației de participare care se va depune va fi numerotată, semnată și ștampilată de către persoana autorizată să angajeze ofertantul.</p> <p>4. Oferta se constituie din câte un plic exterior mare, netransparent, marcat în mod vizibil doar cu următoarele: Tribunalului NEAMȚ, Bd. Decebal nr.5 Piatra Neamț OFERTĂ PENTRU PROCEDURA de închiriere SEDIU PENTRU FUNCȚIONAREA TRIBUNALULUI NEAMȚ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE 01.08.2023, ora:11</p> <p>Plicul exterior va cuprinde:</p> <p>3 plicuri interioare, bine închise și netransparente, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un plic cu documente de calificare/selecție(care însoțesc oferta) pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului și inscripția „DOCUMENTE DE CALIFICARE ”; ▪ un plic cu propunerea financiară pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului și inscripția „PROPUNERE FINANCIARĂ”; ▪ un plic cu PROPUNEREA TEHNICĂ pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului și inscripția „PROPUNERE TEHNICĂ ”; <p>5. oferta trebuie să fie tipărită sau scrisă cu cerneală neradiabilă/pix și va fi semnată pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat /autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract;</p> <p>6.În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale;</p> <p>7.Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta;</p> <p>8. Plicurile interioare trebuie să fie marcate cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată</p>

	<p>întârziată;</p> <p>9.Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus sau dacă este depus la o altă adresă decât cea indicată în prezenta documentație de atribuire, autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea ofertei;</p> <p>10.De asemenea autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care oferta nu este depusă la sediul autorității contractante până la termenul de depunere specificat în prezenta documentație de atribuire;</p> <p>11. Plicul exterior va fi însoțit la depunere de o Scrisoare de înaintare completată. Ofertele se înregistrează la Registratura autorității contractante din Piatra Neamț, bd. Decebal nr.5, în ordinea cronologică sosirii lor.</p> <p>12. Neprezentarea propunerii financiare și propunerii tehnice are ca efect descalificarea ofertantului.</p>
V.7) Data limită pentru depunerea ofertei	<p>01.08.2023, ora 10:00</p> <p>Ofertele se pot trimite prin poștă sau se pot depune direct la sediul autorității contractante din Piatra Neamț, Bd. Decebal nr.5, jud. NEAMȚ.</p> <p>Valoarea estimată a chiriei lunare este în suma de 61.491 lei.</p>
V.8) Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	<ul style="list-style-type: none"> - Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens; - În cazul în care ofertantul dorește să opereze modificări în oferta deja depusă, acesta are obligația de a asigura primirea și înregistrarea modificărilor respective de către autoritatea contractantă până la data limita pentru depunere a ofertelor; - Ofertantul nu are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta după data și ora limită de depunere a ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică; - Orice oferta depusă după data limită de depunere a ofertelor sau la altă adresă decât cea indicată în prezenta documentație de atribuire, va fi returnată nedeschisă.
V.9) Deschiderea ofertelor	<p>- Data limită pentru depunerea ofertei: 01.08.2023 ora 10:00, Tribunalul NEAMȚ, Bd. Decebal, nr.5, Piatra Neamț.</p> <p>Data, ora și locul deschiderii ofertelor: 01.08.2023, ora 11:00, la Tribunalul NEAMȚ, Bd. Decebal, nr.5, Piatra Neamț.</p>

VI. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

VI.1) Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic.	
Factori de evaluare	Pondere
1.Criteriu economic Valoarea chiriei pe mp în lei fără TVA	60 puncte
2. Criteriu tehnic Caracteristici tehnice specifice existente	40 puncte
TOTAL	100 PUNCTE

PUNCTAREA CRITERIILOR DE DEPARTAJARE se efectuează astfel:

Evaluarea ofertelor pentru

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

Valoarea ofertată a chiriei pe mp se acordă maxim 60 puncte

A. Punctajul pentru factorul de evaluare preț, de cel puțin 60 de puncte

„valoarea chiriei pe metru pătrat” se va acorda astfel:

- pentru oferta cu cel mai mic preț, stabilit, se va acorda punctajul maxim (60 puncte);
- pentru alt preț, oferta se va depuncta proporțional, în raport de oferta cu cel mai mic preț după formula

$$(Pn1) \text{ Nr. puncte oferta } n = (\text{preț min} / \text{preț n ofertat}) \times 60$$

2. Criteriu tehnic – se acordă maxim 40 puncte

Factorii de evaluare prezențați se vor aplica ofertelor care vor îndeplini toate cerințele de calificare

La stabilirea factorilor de evaluare și a ponderii acestora pentru atribuirea contractului de închiriere, s-a ținut cont de importanța majoră a caracteristicilor tehnico-funcționale.

B. Punctajul de cel puțin 40 puncte pentru factorul de evaluare “caracteristici tehnice” specifice existente se va acorda ținându-se seama de specificațiile din ofertă cu privire la:

a) Număr locuri de parcare - 10 puncte

-pentru asigurarea locurilor de parcare minime pentru o dubă și 7 autoturisme din care 2 destinate persoanelor cu dizabilități, se va acorda punctajul de 5 puncte

-câte 1 punct pentru fiecare 5 locuri de parcare acordate în plus, până la maxim 5 puncte.

b) Locație ușor accesibilă pentru justitabili cu mijloace de transport în comun-5 puncte.

Se va acorda punctaj maxim de 5 puncte pentru o locație ce se afla la o distanță de maxim 200 m de o stație pentru mijloace transport.

Distanța va fi calculată prin utilizarea Google Maps

c) Caracteristici privind nivelul tehnic/funcțional de maxim 25 puncte (Pn 3)

Se va acorda pe baza aprecierii obiective și imparțiale efectuate de membrii comisiei de evaluare, ținându-se seama de specificațiile din ofertă cu privire la:

- asigurarea separării celor trei fluxuri specifice unei instanțe judecătorești: justitabili și personalul instanței, respectiv arestați - **max. 3 puncte (câte 1 punct pentru fiecare flux)**
- asigurarea confortului interior conform proiectului de amenajare – în special aport de lumină naturală în birouri (maxim 8 puncte) aport de confort termic cald și rece, **reglare temperatura în fiecare încăpere**, (maxim 9 puncte) – total **max. 17**
- amplasamentul imobilului cât mai posibil în centrul municipiului – **zona de impozitare A – 3 puncte; zona de impozitare B – 2 puncte, respectiv zona de impozitare C – 1 punct**
- **posibilitatea existenței unor lifturi de persoane – maxim 2 puncte.**

Oferta stabilită ca fiind câștigătoare este oferta care întrunește punctajul cel mai mare rezultat din aplicarea celor doi factori de evaluare pentru care s-au stabilit ponderile. Astfel punctajul componenței financiare este de 60% și punctajul componenței tehnice este de 40%.

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

Punctajul maxim ce poate fi obținut în cadrul procesului de evaluare este de 100 puncte.

VII. ATRIBUIREA CONTRACTULUI

Ofertanții participanți la procedură vor permite pe perioada de evaluare a ofertelor, accesul comisiei de evaluare/reprezentanților autorității contractante în spațiul propus spre închiriere, în vederea unei evaluări cât mai corecte a ofertei tehnice în concordanță cu cerințele tehnice solicitate. Accesul în clădire se va efectua în prezența unui reprezentant al ofertantului, ca urmare a stabilirii datelor de vizitare de comun acord între cele două părți implicate.

Autoritatea Contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de închiriere numai în următoarele cazuri:

- a) niciunul dintre ofertanți nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în documentația de achiziție;
- b) au fost prezentate numai oferte neconforme, excluse sau inacceptabile;
- c) circumstanțe excepționale afectează procedura pentru atribuirea contractului de închiriere sau fac imposibilă încheierea contractului de închiriere;
- d) dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura de atribuire.

În cazul în care procedura se anulează, ofertanții vor fi notificați de către Autoritatea Contractantă.

În cazul persoanelor juridice, fiecare document va fi semnat de administratorul firmei și stampilat. În cazul în care acestea sunt semnate de o altă persoană, aceasta va prezenta o împuternicire din partea administratorului societății. Toate documentele vor avea, pe lângă semnătură și ștampilă, numele întreg, menționat în clar.

Toate documentele menționate mai sus trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertelor.

MANAGER ECONOMIC,
Laura Elena Creangă

Compartiment achiziții publice
Crăciun Cătălina