



CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA
COPIIULUI

Bld. Mareșal Al. Averescu, nr.17, Sector 1, București
tel/fax: 0212221355

e-mail:rezidentialadulti@dgaspc-sectorul1.ro; Website:www.dgaspc-sectorul1.ro
operator de date cu caracter personal nr. 6306



CAIET DE SARCINI

I. INTRODUCERE

Caietul de sarcini face parte din documentația de atribuire și conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.

Orice ofertă de bază prezentată care se abate de la prevederile Caietului de sarcini va fi luată în considerare numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minime din Caietul de sarcini, fără a putea depăși suprafața maximă de 15.000 mp.

Prezentul caiet de sarcini stabilește și definește obiectul achiziției: cumpărarea unui imobil și/ sau condominiu – construcții + teren cuprins între min. 2500mp și max.15000 mp.de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în scopul amenajării unei structuri integrate de asistare și îngrijire Humanitas 1.RO având în componența Centrul de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice și Centrul rezidențial pentru persoane adulte cu dizabilități .

II. INFORMAȚII DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 funcționează ca instituție publică de interes local, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București ce are rolul de a identifica și de a soluționa problemele sociale ale comunității din domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor singure, persoanelor vârstnice, persoanelor cu handicap, precum și a oricăror persoane aflate în nevoie.

Misiunea instituției este de a asigura persoanelor domiciliat pe raza Sectorului 1 un sistem de asistență socială care să răspundă nevoilor identificate și să ofere o securitate socială universală și cuprinzătoare.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 are calitatea de autoritate contractantă în sensul prevederilor Legii nr. 98/2016, dispoziții legale aplicabile contractelor de achiziție publică, acordurilor-cadru și concursurilor de soluții.

Prezenta procedură se va derula pe cale de excepție de la dispozițiile Legii nr. 98/2016 fiind aplicabile dispozițiile art. 29 alin. (1), lit a) din actul normativ, pe baza normelor interne elaborate și aprobate la nivelul autorității contractante.

Art. 29 alin. (1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:



a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;

Necesitatea rezidă în principal din:

- obligația subscrisei de a identifica soluții la transmiterea terenului aferent Complexului Social de Servicii Străulești în administrarea directă a Primăriei Sectorului 1 Municipiului București;
- situația juridică a imobilelor în care își desfășoară activitatea Centrul de Îngrijire și Asistență Sf. Elena și Centrul de Îngrijire și Asistență Sf. Vasile, terenul ce formează curtea interioară a imobilului în care se desfășoară activitatea Centrul de Îngrijire și Asistență Sf. Elena fiind atribuit prin repunere în proprietate;
- de asemenea, pentru imobilul în care se desfășoară activitatea Centrul de Îngrijire și Asistență Sf. Vasile nu există și nu poate fi obținută autorizație de funcționare din considerente privind arhitectura interioară a spațiului;
- obligația autorității locale de furnizare de servicii sociale integrate pentru membrii comunității în condiții care asigură un mediu de viață sigur, accesibil, adaptabil nevoilor;
- preocuparea autorității locale prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de prevenire a riscului de insecuritate socială, pornind de la cunoașterea faptului că la nivelul sectorului 1 populația vârstnică este majoritară și peste media celorlalte sectoare ale municipiului București.

În acest context, soluțiile identificate de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 pentru asigurarea serviciilor sociale destinate persoanelor cu dizabilități și persoanelor vârstnice, în spațiile aflate la dispoziție, au evidențiat dificultăți în aplicarea standardelor minime de calitate în domeniu, **cu risc asupra sistării unor servicii de către autoritățile de control competente.**

III. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Achiziționarea unui imobil si/ sau condominiu – construcții + teren cuprins între min. 2500 mp și max. 15000 mp. de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în scopul amenajării unei structuri integrate de asistare și îngrijire Humanitas 1.RO având în componența Centrul de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice și Servicii adecvate persoanelor vârstnice cu dizabilități.

Suprafața imobilului/condominiului – construcții + teren aferent să fie între min. 2500 mp și max. 15000 mp., fiind pretabilă de a sigura relocarea a cel puțin unei structuri sociale care nu își mai poate desfășura activitatea curentă în locația actuală, și putând asigura pentru viitor relocarea în condominiu a întregii necesități a autorității contractante

Pentru relocarea a minim 100 de persoane este nevoie de minim 2500 mp suprafața utilă. Relocarea aproximativ a 400 de persoane aferente Centrelor de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice și Centrelor rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități se poate face într-un singur imobil sau în maxim 4 imobile. Dacă se ofertează mai mult de 1 imobil pentru relocarea a aproximativ 400 de persoane se va avea în vedere în mod obligatoriu ca acestea să fie în același condominiu.



Pe langa suprafata utila obligatoriu trebuie sa fie asigurata si o suprafata de teren libera de constructii care nu poate fi mai mica de 2500 mp.

IV. SCOP

Astfel, se are în vedere achiziționarea de pe piața liberă a unui imobil compus din teren și construcții, care prin amenajare și dotare corespunzătoare să permită desfășurarea principalelor activități, după cum urmează:

- *Asigurarea unui spațiu securizat de găzduire;*
- *Asigurarea igienei personale a beneficiarilor;*
- *Asistență pentru sănătate (clădire de asistență socială);*
- *Recuperare și rehabilitare funcțională;*
- *Viața activă a beneficiarilor;*
- *Integrarea/reintegrarea socială a beneficiarilor.*

Prin achiziționarea unui imobil– construcții + teren liber cuprins între min.2500mp și max.15000 mp.1 Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 își propune realizarea unei structuri integrate de îngrijire și asistare a persoanelor varstnice axate pe analiza gradelor de dependentă și pe o abordare holistică a persoanelor varstnice și care presupune relocarea concomitantă a următoarelor patru centre aflate în subordinea DGASPC Sectorul 1:

- Complexul Social de Servicii Străulești;
- Centrul de Îngrijire și Asistență Sf. Vasile;
- Centrul de Îngrijire și Asistență Sf. Elena;
- Complexul Social de Servicii Odăi – Căminul pentru Persoane Vârstnice.

V. SPECIFICATII MINIME TEHNICE SI FUNCTIONALE

Conditii generale minime obligatorii:

- 1) Imobilul trebuie sa permita crearea unui mediu de viata sigur, accesibil, adaptabil nevoilor persoanelor varstnice si a persoanelor cu dizabilitati, sa ofere posibilitatea ingrijirii personalizate ,in functie de gradul de dependentă, sa permita crearea unui mediu ambient prietenos cu acces la resursele si facilitatile oferite de catre comunitate.
- 2) De asemenea, imobilul va fi situat pe raza administrativ teritoriala a Municipiului Bucuresti sau a județului Ilfov, in apropierea unor cai de acces circulante de mijloace de transport in comun si va avea situatia juridica clarificata.
- 2) Starea tehnica a imobilului sa fie foarte buna ,atat la interior cat si la exterior, sa nu prezinte risc si pericol public si sa nu fie incadrat intr-o clasa de risc seismic.
- 3) Sa asigure conditii corespunzatoare necesare amenajării spațiilor solicitate in prezentul caiet de sarcini. Ofertantul va permite accesul Comisiilor de identificare și de negociere pentru vizualizarea imobilului.
- 4) Spațiile destinate locuirii sa permita gazduirea a doua, cel mult trei persoane per camera (minim 6 mp / persoana) iar o baie sa fie alocata la maxim 5 persoane (baia sa aiba gresie, faianta,,lavoar,scaun WC,suport hartie igienica,cada/cabina dus, oglinda, corpuri de incalzire, apa calda si apa rece curenta).



5) De asemenea la fiecare camera sa existe prize multifunctionale (curent electric,cablu TV,curenti slabi , protectie incendiu-senzori de fum, corpuri de iluminat)

6) Usile de acces in camere si in bai sa fie de minim 90 cm latime .

7) Imobilul trebuie sa permita amenajarea unei bucatarii cu o capacitate de minim 400 portii (trei mese principale si doua gustari zilnic).Conex bucatariei sa existe amenajata o sala de mese cu o capacitate de minim 100 locuri (mese de 4 persoane). De asemenea imobilul trebuie sa permita amenajarea unei spalatorii si calcatorii adecvate pentru nevoile a minim 400 persoane.

8) Spatiile administrative tehnice necesare sunt :

- magazii pentru produsele alimentare si nealimentare
- spatiu pentru camera frigorifica si pentru frigidere
- birou administrator si magazineri
- mic atelier pentru muncitorii de intretinere
- spatiu organizare arhiva
- o camera destinata camerei mortuare
- un birou pentru seful de centru
- la fiecare etaj / sau la doua etaje se va organiza o camera pentru curatenie

9) Spatiile cu destinatie specializata implica minim:

- cabinet medici si cabinet asistente medicale
- cabinet psihologi
- cabinet asistenti sociali
- sali tip infirmerie amenajate pentru persoane total dependente si pentru asistenta specializata in stadii de boala terminale
- cabinete pentru ergoterapie si cabinet pentru tehnica Reminiscentelor
- un mic depozit de medicamente

10) Dotari tehnice si instalatii minime – precizari:

- instalatia termica proprie cu radiatoare: centrala termica/ centrale adecvate unui confort termic sporit

- aparate de aer conditionat cel putin la fiecare unitate locativa

- Imobilul sa fie racordat la reseaua de alimentare cu energie electrica; puterea alocata imobilului sa permita functionarea spalatorii, calcatorii, a tuturor aparatelor electrice din dotare

- pentru bucatarie sa existe racordare la reseaua de gaze

- imobilul sa fie racordat la reseaua de canalizare urbana

- instalatiile sanitare din imobil (apa si canal)- sa fie in perfecta stare de functionare (dotate cu lavoare, closete cu apa,o glinzi, suporturi pentru hartie igienica, faianta ,gresie,cazi de baie)

- cablajele pentru telefon ,fax,TV,curenti slabi,alarmare in caz de incendiu sa fie functionale.

- usi dotate cu incuietori/ yale

- ferestre cu posibilitate de deschidere in fiecare camera dar si cu posibile manere de blocare a deschiderii ferestrei

- corpurile de iluminat sa fie montate conform proiectului tehnic

- dotarile PSI sa fie conform avizelor de constructie si sa permita obtinerea autorizatiei PSI



- sa existe iluminatul de siguranta pentru evacuare in caz de urgenta
- zugraveli cu vopsea lavabila de buna calitate ,pe pereti si tavane .
- minim o priza electrica dublu corp in fiecare camera

Spatiile cu destinatie de birouri; cabinete medicale; cabinete de consiliere pt psihologi sau asistenti sociali; salile cu destinatie infirmerie ; magazii; camere frigorifice; cabinetele de ergoterapie sau reminiscente trebuie sa fie placate cu gresie sau alte materiale corespunzatoare in caz contrar vor fi amenajate in acest fel pana la data semnarii contractului de vanzare cumparare sau in cel mult 180 de zile de la predarea imobilului pe baza unei clauze exprese stipulate la nivelul contractului de vanzare cumparare.

Caile de evacuare trebuie sa respecte cerintele normativelor pentru prevenirea si stingerea incendiilor.

Spațiul construit accesibil trebuie să fie în concordanță cu prevederile capitolului V din Normativul NP 051-2012 privind adaptarea clădirilor civile și spațiul urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, aplicabile clădirilor de locuit.

Imobilul trebuie să asigure autoritatii contractante nu doar folosința liniștită a bunului vândut, ci și utila folosință a acestuia, conform destinației pentru care urmează a fi utilizat. Astfel, vânzătorul garantează autoritatea contractantă contra oricărui viciu ascuns care fac bunul impropriu întrebuințării căruia îi este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea.

Imobilul trebuie sa fie pretabil obtinerii avizului si autorizatiei de securitate la incendiu, in acest sens autoritatea contractanta dupa identificare va efectua o evaluare a acestuia din care sa rezulte ca acesta poate obtine conform destinației avizului si autorizare ISU.

În acest sens:

- a) dacă scările interioare nu corespund ca lățime sunt necesare scări exterioare cu lățimea de minim 2,60m pentru fiecare corp de clădire minim două asemenea scări
- b) dacă lifturile interioare nu corespund transportului persoanelor cu targa, se vor realiza unul, recomandabil două lifturi exterioare care să permit transportul persoanelor cu targa și căruciorul cu roțile.
- c) dacă coridoarele interioare nu au minim 2,20m lățime, perimetral se vor realiza balcoane cu lățime de minim 2,20m, pentru a asigura evacuarea persoanelor transportabile cu targa. Se vor realiza pentru fiecare camera goluri către aceste balcoane cu lățime de 1m, care să permit ieșirea cu targa pe balcoanele perimetrare.
- d) se vor amenaja spații specifice funcțiunii de clădire de sănătate, conform reglementărilor tehnice și necesităților viitorilor beneficiari.
- e) se va asigura dotarea clădirilor cu instalații specifice de Securitate la incendiu.
- f) anterior realizării modificărilor, pentru eventuala conformare a clădirii sau clădirilor din condominiu care se încadrează în categoria de lucrări care necesită autorizație de construire, se va obține Avizul de Securitate la incendiu.

În situația în care imobilul/condominiul, urmare a evaluării nu este pretabil obținerii avizului și autorizației ISU acesta nu va fi achiziționat fiind impropriu destinației



Imobilul trebuie aiba situația juridică clară și să se afle în deplină proprietate posesie și folosință a proprietarului acestuia fiind liber de orice sarcini, promitentul obligându-se ca până la data încheierii contractului definitiv să nu constituie ipotecă și alte sarcini asupra imobilului sau să-l afecteze de drepturi de creanță sau retenții.

Vânzătorul va garanta autoritatea contractantă asupra faptului că imobilul este potrivit folosirii acestuia cu destinația de asistență socială sens în care autoritatea contractantă va fi absolvită de orice pretenție a terților pentru folosirea imobilului în acest scop.

De asemenea vânzătorul se obligă, pe cheltuiala sa, să aducă imobilul conform destinației finale.

VI. INTOCMIREA OFERTEI

Propunerea tehnică va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și informații referitoare la:

- a) zona de amplasare a imobilului și adresa exactă a acestuia;
- b) situația privind compartimentarea imobilului care să dovedească îndeplinirea cerințelor din caietul de sarcini.
- c) suprafața terenului aferent imobilului;
- d) anul edificării construcției;
- e) consolidări efectuate la imobil (dacă este cazul);
- f) accesul cu mijloacele de transport în comun;
- g) numărul de locuri pentru parcare;
- h) instalații de încălzire;
- i) instalații sanitare;
- j) instalații electrice;
- k) rețea de telefonie fixă, internet/tv cablu;
- l) gradul de finisare a imobilului: se vor prezenta informații privind: placări cu faianță și gresie, grupuri sanitare, vopsit cu vopsea lavabilă a pereților interiori, placarea pardoselii cu parchet, mochetă, linoleum, mozaic etc., vopsit pereți exteriori, alte dotări.

Oferta tehnică va fi însoțită obligatoriu de următoarele documente:

- cartea tehnică a construcției conținând toate documentele prevăzute de lege, completată la zi;
- planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor;
- plan de încadrare în zona scară 1: 2.000, vizat de Direcția de Urbanism Sectorul 1 al Municipiului București
- plan de situație scară 1:5000, vizat de Direcția de Urbanism Sectorul 1 al Municipiului București
- releveul construcției, din care să rezulte suprafețele utile și suprafețele construite ale imobilului
- certificatul de performanță energetică a clădirii, conform prevederilor Legii nr. 372/2005
- expertiză tehnică a clădirii, întocmită de un expert tehnic atestat pentru construcții, care să certifice starea actuală a construcției, inclusiv a riscului seismic.



Notă: Documentele solicitate mai sus se vor depune în copie certificată pentru conformitate cu original.

Propunerea Financiară

Stabilirea ofertei castigatoare se va face pe baza punctajului obtinut conform factorilor de evaluare stabiliti dupa cum urmeaza:

Factori de evaluare	Punctaj maxim alocat
1. Prețul ofertei	70 puncte
2. Caracteristici tehnice si functionale	30 puncte

Punctajul pentru factorul “prețul ofertei” se acordă astfel:

- a) pentru cel mai scăzut dintre prețurile ofertelor pe mp suprafata construita - 50puncte pentru alt preț decât cel prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel:
$$P_n = (\text{preț minim/preț}_n) \times \text{punctaj maxim alocat (50puncte)}$$
- b) pentru cel mai scazut dintre preturile ofertelor pe mp teren - 20 puncte pentru alt preț decât cel prevăzut la lit. b) punctajul se acordă astfel:
$$P_n = (\text{preț minim/preț}_n) \times \text{punctaj maxim alocat (20puncte)}$$

Pretul asupra caruia se va aplica algoritmul este cel rezultat in urma negocierilor de catre Comisia de negociere și de stabilire a prețului de achiziție a imobilului constituită în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 45/27.02.2018.

Punctajul pentru factorul de evaluare „Caracteristici tehnice și funcționale” se acorda pe baza algoritmului de punctare anexat.

- 1 imobil care sa aiba capacitatea de relocarea unui numar de minim 400 persoane: 30puncte
- 2 imobile care sa aiba capacitatea de relocarea unui numar de minim 400 persoane: 20puncte
- 3 imobile care sa aiba capacitatea de relocarea unui numar de minim 400 persoane: 10 puncte
- 4 imobile care sa aiba capacitatea de relocarea unui numar de minim 400 persoane: 5 puncte

Stabilirea ofertei câștigătoare: se realizeza prin insumarea punctajului pentru factorul pret (care se va determina prin insumarea punctajelor obtinute la subfactorii a) si b) la care se va adauga punctajul obtinut la factorul de evaluare caracteristici tehnice si functionale.

Total punctaj: 100 puncte din care 70 puncte alocate factorului de evaluare pret respectiv 50 puncte pentru subfactorul a) si 20 pentru subfactorul b)

30 puncte pentru factorul de evaluare caractetrisici tehnice si functionale.

Propunerea financiară, va cuprinde:

- valoarea totala în lei, a imobilului teren+constructie,cu si fara TVA;
- valoarea totala în lei a terenului, cu si fara TVA;
- valoarea totala in lei a constructiei, cu si fara TVA;



- preț unitar în lei (cu și fără TVA)/metru pătrat suprafață desfășurată
- preț unitar în lei (cu și fără TVA)/metru pătrat de teren.

Procedura se desfășoară sub condiție suspensivă, încheierea contractului de vânzare – cumpărare fiind condiționată de Hotărârea Consiliului Local Sector 1 privind achiziția imobilului la prețul negociat de către Comisia de negociere, situație în care operatorii economici participanți nu pot avea nici o pretenție, de orice natură, față de entitățile organizatorice ale prezentei proceduri. Operatorii economici participanți înțeleg și își asumă acest risc prin depunerea ofertelor în cadrul prezentei proceduri.

**Director General Adjunct
Nicoleta Mișară Voicu**

