



ROMÂNIA  
JUDEȚUL IAȘI - CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI IAȘI  
SERVICIUL MANAGEMENT DE CAZ  
EVALUARE INIȚIALĂ ȘI INTERVENȚIE ÎN REGIM DE URGENȚĂ PENTRU PERSOANE ADULTE



Municipiul Iași, str. Ateneului nr. 1 C,  
Telefon : 0232/477731 ; 474800 ; 214972 ; FAX : 0232/279654, office.dgaspcis@dasiasi.ro

Nr. 2087/18.01.2023

Nr. de exemplare : /  
Exemplar nr. /



Se aprobă,  
Director General  
Florin Ion

**CAIET DE SARCINI**  
**privind achiziția unor imobile pentru înființarea de Locuințe Maxim Protejate**  
**destinate persoanelor adulte cu dizabilități**  
**cod CPV: 701212007 Servicii Achiziții Imobile**

### 1. Introducere

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică.

Caietul de sarcini conține, în mod obligatoriu, specificații tehnice. Acestea definesc, după caz și fără a se limita la cele ce urmează, caracteristici referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranța în exploatare, precum și sisteme de asigurare a calității, terminologie, condițiile pentru certificarea conformității cu standarde relevante sau altele asemenea.

În cadrul acestei proceduri Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Iași îndeplinește rolul de Autoritate contractantă în cadrul Contractului.

Pentru scopul prezentei secțiuni a Documentației de Atribuire, orice activitate descrisă într-un anumit capitol din Caietul de Sarcini și nespecificată explicit în alt capitol, trebuie interpretată ca fiind menționată în toate capitolele unde se consideră de către Ofertant că aceasta trebuie menționată pentru asigurarea îndeplinirii obiectului Contractului.

### 2. Contextul realizării acestei achiziții de imobil

Obiectivele vizate, conform Hotărârii de Guvern nr. 798/2016, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Proiectului de Interes Național și a convențiilor de finanțare încheiate, defalcată pe 5 loturi, după cum urmează :

**Lot 1 - „Înființare Locuințe Maxim Protejate Arțarul”**, respectiv înființarea a 2 servicii sociale de tip locuință maxim protejată (L.M.P. Arțarul 1 și L.M.P. Arțarul 2), amplasate în localitatea Hârlău și/sau localitățile învecinate, cu capacitate de 8 locuri/casă.

**Lot 2 - „Înființare Locuințe Maxim Protejate Fagul”**, respectiv înființarea a 2 servicii sociale de tip locuință maxim protejată (L.M.P. Fagul 1 și L.M.P. Fagul 2), amplasate în localitatea Hârlău și/sau localitățile învecinate, cu capacitate de 8 locuri/casă.

**Lot 3 - „Înființare Locuințe Maxim Protejate Frasinul”**, respectiv înființarea a 2 servicii sociale de tip locuință maxim protejată (L.M.P. Frasinul 1 și L.M.P. Frasinul 2), amplasate în localitatea Hârlău și/sau localitățile învecinate, cu capacitate de 8 locuri/casă.

**Lot 4 - „Înființare Locuințe Maxim Protejate Teiul”**, respectiv înființarea a 2 servicii sociale de tip locuință maxim protejată (L.M.P. Teiul 1 și L.M.P. Teiul 2), amplasate în localitatea Hârlău și/sau localitățile învecinate, cu capacitate de 8 locuri/casă.

**Lot 5 - „Înființare Locuințe Maxim Protejate Magnolia”**, respectiv înființarea a 4 servicii sociale de tip locuință maxim protejată (L.M.P. Magnolia 1, L.M.P. Magnolia 2, L.M.P. Magnolia 3 și L.M.P. Magnolia 4), amplasate în municipiul Iași și/sau localitățile învecinate, cu capacitate de 8 locuri/casă.

### **2.1. Informații privind Autoritatea Contractantă:**

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Iași este instituția publică cu personalitate juridică, înființată în subordinea Consiliului Județean Iași, având rolul de a asigura, la nivel județean, aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri sau comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

### **3. Obiectivul general la care contribuie achiziționarea imobilului**

Scopul proiectului este dezinstituționalizarea persoanelor adulte cu dizabilități aflate în cadrul Centrului de Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică Hârlău (instituție de tip vechi) și înființarea unor servicii cu o capacitate mai mică, incluse în comunitate, care să susțină autonomia personală a beneficiarilor.

#### **3.1. Obiectivele specifice ale proiectului**

- Înființarea a 12 servicii sociale de tip locuință maxim protejată în orașul Hârlău și Iași cat și zone limitrofe ale acestora sau localități apropiate de acestea (maxim 30 km fata de kilometrul 0 al orașului. Harlau si maxim 20 km fata de kilometrul 0 al orașului Iași), care să asigure un mediu de viață securizant, sprijin și asistență unui număr de 96 persoane adulte cu dizabilități provenite din CRRN Hârlău, promovând un stil de viață activ și independent.

- Dezvoltarea capacității autorităților locale de implementare a unor programe de asistență a persoanelor cu dizabilități care să promoveze consolidarea autonomiei și incluziunea socială.

Scopul proiectului este dezinstituționalizarea persoanelor adulte cu dizabilități asistate în cadrul CRRN Hârlău prin înființarea de servicii sociale de tip locuință maxim protejată amplasate, conform descrierii de mai sus, cu o capacitate de 8 locuri/casă achiziționate, modernizate și dotate conform specificațiilor tehnice și a standardelor specifice minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale destinate persoanelor adulte cu dizabilități.

Proiectul este în concordanță cu obiectivele strategice naționale și județene și susține incluziunea socială a persoanelor adulte cu dizabilități, o categorie profund afectată de schimbările legislative, de mentalitatea oamenilor, de ignoranță, de alte urgențe și priorități impuse.

Menționăm faptul că în cadrul acestui proiect se intenționează achiziționarea a 12 imobile, cate 8 beneficiari pe fiecare imobil, în vederea înființării Locuințelor Maxim Protejate Arțarul 1 și Arțarul 2, Fagul 1 și Fagul 2, Frasinul 1 și Frasinul 2, Teiul 1 și Teiul 2, Magnolia 1, Magnolia 2, Magnolia 3 și Magnolia 4 .

Locuința Maxim Protejata va fi un serviciu distinct și independent și urmărește oferirea de servicii integrate, adecvate nevoilor specifice ale persoanelor cu dizabilități, printr-o abordare individualizată în concordanță cu tipul de handicap, vizând creșterea gradului de autonomie personală și învățarea unor deprinderi de autogospodărire.

Beneficiarii direcți ai locuinței maxim protejată vor participa la activități care propun o modificare a statutului lor din asistați pasivi în beneficiari activi, prin implicarea lor în procesul decizional.

Proiectul va fi implementat în localitățile sus menționate din județul Iași de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Iași, prin achiziționarea unor imobile de pe piața liberă, în funcție de cea mai bună ofertă care să se încadreze în bugetul proiectului, care să respecte standardele specifice minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale destinate persoanelor cu dizabilități cat și posibilitatea accesibilizării spațiilor exterioare si interioare pentru accesul persoanelor cu dizabilitati ce necesita deplasare în fotoliu rulant(rampe de acces, baie adaptata personelor cu dizabilitați). Imobilul trebuie să fie localizat într-o zonă accesibilă, care să aibă acces facil la mijloacele de transport în comun și în proximitatea unor obiective medico-sociale de interes, sa fie racordate la utilitățile zonei.

### 3.2. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire al prezentului contract este **pretul cel mai scăzut**.

Atribuirea contractului se va face pe baza criteriul „prețul cel mai scăzut”, atribuindu-se ofertantului care îndeplinește criteriile de calificare și cerințele caietului de sarcuni.

În cazul în care se constată egalitate a ofertelor financiare aflate pe primul loc, autoritatea contractantă va solicita depunerea de noi oferte financiare.

### 3.3. Specificații tehnice a imobilului care va fi achiziționat:

Clădirile achiziționate vor fi compuse din camere/dormitoarele beneficiarilor, cameră de socializare, bucătărie, baie/grup sanitar, alte dependințe în stadiul finisat sau semifinisat și anume:

- regim înălțime P sau P+E sau P+M sau D+P+E/M;
- 1 cameră/ un spațiu care poate fi utilizat pentru efectuare activităților de zi a beneficiarilor (activități de socializare, relaxare, cultural-educative) care va fi folosit alternativ în funcție de necesități, cât și pentru primirea de vizitatori, min 22 mp;
- 4 camere pentru odihnă cu o dimensiune de minim 12 mp/camera sau mai mult de 4 camere de minim 6 mp ;
- minim 2 grupuri sanitare echipate cu vase de toaleta, chiuveta, cada sau dus, instalație de apa calda si rece, destinate beneficiarilor
- existenta/posibilitatea crearii unui grup sanitar pentru personal și care să poata fi adaptat persoanelor cu dizabilități;
- 1 bucătărie prevăzută cu spațiu de preparare a hranei de minim 8 mp. ; se accepta si bucatarii de tip open/space care să respecte dimensiunile cumulate exprimate mai sus ( min 22 mp. – camera de zi + bucatarie);

- imobilul trebuie să fie bransat la utilități: apă, curent electric, racord de gaz sau butelie pentru prepararea hranei sau utilitățile să fie prezente în zonă; dacă zona nu are conectare la canalizare să existe fosă septică; sistem propriu de încălzire cu agent termic (centrala termica)
- suprafața construită desfasurată a imobilului trebuie să fie de minim 171 mp iar suprafața de teren trebuie sa fie de minim 400 mp (în care este inclusa si suprafata imobilului).
- imobilul trebuie sa fie împrejmuit pe toate laturile;
- imobilul trebuie să fie liber de sarcini.
- Imobilele elegibile pentru achiziționare trebuie sa fie construite după anul 2000 iar structura de rezistentă să fie realizată din zidărie portantă sau de tip cadre din beton armat; nu se accepta imobile construite cu zidărie de tip chirpici si lemn sau materiale similare.

### **3.3.1. Valoarea estimată**

Valoarea estimată pentru achiziționarea imobilelor, grupată pe fiecare lot în parte se va regasi în anunțul de achiziție terenuri și cladiri publicat de D.G.A.S.P.C. Iași, conform procedurii proprii elaborate .

### **3.4. Cerințe minime de calificare**

Pentru ca oferta să fie supusă evaluării de către Comisia de Evaluare, aceasta trebuie să îndeplinească cerințele minimale, atât din perspectiva caracteristicilor tehnice/funcționale ale imobilului, a situației juridice a imobilului și îndeplinirea condițiilor pentru ca acesta să poată fi vândut de îndată.

**3.4.1.** Documentele care reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare - cumpărare:

- act de proprietate asupra imobilului ofertat (construcție+teren aferent) și extras Carte Funciara în termen de valabilitate la momentul depunerii ofertei care sa contină planul de amplasament și delimitare a imobilului și/sau relevee ;
- documente care au stat la baza construirii imobilului (de ex. documentație tehnică de autorizare a construcției, proiect tehnic, autorizatie de construire, cartea tehnică a construcției sau alte documente relevante);
- fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- împuternicire/ contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară).

## **4. Cadrul legal care guvernează relația dintre Autoritatea contractantă și Contractant (inclusiv în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă)**

Imobilul ofertant trebuie să respecte prevederile următoarelor acte normative/legi:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 82/2019 privind aprobarea standardelor specifice minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale destinate persoanelor adulte cu dizabilități.

Actele normative și standardele indicate mai sus sunt considerate indicative și nelimitative; enumerarea actelor normative din acest capitol este oferită cu referință și nu trebuie considerată limitativă.

## **5. Propunerea tehnică**

Propunerea tehnică va fi prezentată astfel încât să cuprindă toate cerințele caietului de sarcini. Orice situație previzibilă care nu este luată în considerare la pregătirea ofertei, va fi răspunderea ofertantului.

Pe lângă informațiile inerente aprecierii conformității ofertei, fiecare ofertant trebuie să ofere informații detaliate cu privire la caracteristicile tehnice și funcționale ale imobilului, și anume:

- informații cu privire la suprafața construită, utilă și desfășurată a imobilului;
- suprafața terenului aferentă imobilului;
- anul edificării construcției;
- instalații de încălzire, electrice, cu indicarea contractului de furnizare;
- instalații sanitare;
- gradul de finisare a imobilului.

În vederea vizitării amplasamentului autoritatea contractantă va anunța ofertantul cu minim două zile înainte de data vizitei.

**NOTA:** După selectarea ofertelor depuse de către comisia de evaluare, imobilele vor fi evaluate de către un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., care va stabili valoarea de piață a imobilelor, va verifica documentele juridice aferente și va întocmi un raport de evaluare care va fi pus la dispoziția autorității contractante. Aceste evaluări au rolul de a sprijini autoritatea contractantă în luarea deciziei/deciziilor cu privire la acceptarea sau respingerea ofertelor depuse. Ofertanții vor fi obligați să permită accesul evaluatorului desemnat de autoritatea contractantă, în incinta proprietății și la documentele oficiale ale imobilului .

## **6. Propunerea financiară**

Propunerea financiară va cuprinde:

- prețul în lei al construcției/construcțiilor
- prețul în lei al terenului (dacă este cazul)
- prețul total al imobilului

Propunerea financiară trebuie prezentată în LEI.

**Nota:** După negocierea și acceptarea ofertelor depuse , Comisia de evaluare va avea posibilitatea grupării/împărțirii imobilelor pe proiectele menționate, pentru respectarea bugetelor alocate cu această destinație. Ofertele financiare care vor depăși bugetele alocate proiectelor în urma grupării/împărțirii imobilelor pe proiecte, sau a evaluărilor efectuate de expertul ANEVAR, vor fi respinse ca neconforme.

## **7. Modalități și condiții de plată**

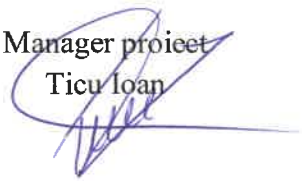
Achizitorul va efectua plata sumelor prevăzute pentru achiziționarea imobilului în lei, conform legislației în vigoare.

## **8. Elaborarea și modul de prezentare a ofertei**













Atribuirea contractului de achiziție imobil se face în conformitate cu prevederile procedurii interne privind achiziția de imobile, elaborată de D.G.A.S.P.C. Iași.

Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat de catre echipa de management al proiectelor, constituita prin Dipozitia 1141/02.11.2022.

Manager proiect  
Ticu Ioan



Comisia de implementare a proiectelor:

- TROIAN EQUINA 
- SIMONEASA - NASTASE AUNA 
- MURĂ MIHAI - CĂZAR 
- PILTEA GIANNINA 
- ROMAN FLORIN-ANDREI 
- CRETU CONSTANTIN-ANDRIAN 
- TÎMOFTE NICOLETA 
- MENDELOVICU AUN 
- PROCARU STEFANA 
- UNGUREANU ANCUȚA 
- Botneri Elena-Gomuluc 
- CARIAS GIANNINA 
- (Spetariu) Troian Simona 