

**CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA**

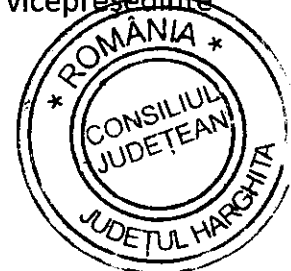
Direcția generală tehnică

Nr. 6954/23.03.2018

Aprobat

Barti Tihamér

vicepreședinte



### **Necesități minim obligatorii**

**pentru serviciului de realizare al unui Studiu de fezabilitate pentru "Reabilitarea unor imobile pentru înființare Incubator de afaceri în Orașul Cristuru Secuiesc pentru proiectul POR 2014-2020, Axa 2, Prioritatea de investiții 2.1.B – Incubatoare de afaceri"**

**Cod CPV: 79314000-8 Studii de fezabilitate**

### **CUPRINS**

**CAP. I. - Prezentare generală și context**

**CAP. II. - Obiectul caietului de sarcini**

**CAP. III. - Descrierea serviciului**

**CAP. IV. - Modul de prezentare a ofertei**

**CAP. V. - Modalități de plată a serviciilor prestate**

**CAP. VI. - Ipoteze și riscuri**

**CAP. VII. - Dispoziții finale**

## **CAP. I - PREZENTARE GENERALĂ ȘI CONTEXT**

Serviciul de elaborare studiu de fezabilitate (Faza Studiu de fezabilitate inclusiv Analiza Cost-Beneficiu) v-a fii contractată în vederea accesării fondurilor nerambursabile conform prevederilor Ghidului solicitantului din cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, Axa prioritară 2 - Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii, Prioritatea de investiții 2.1.B – „Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatării economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri” având ca scop „Înființare Incubator de afaceri în Cristuru Secuiesc”

Se recomandă ca ofertantul să inspecteze amplasamentul, înainte de întocmirea ofertei, în vederea evaluării aspectelor, condițiilor existente pe teren și riscurilor care ar putea influența evaluarea și executarea serviciilor solicitate.

### **Autoritatea contractantă**

#### **Unitatea Administrativ Teritorială Harghita prin Consiliul Județean Harghita**

Piața Libertății nr. 5, Miercurea-Ciuc, Cod postal: 530140

Telefon: 0266-207.792

Telefon: 0266-207.720

Interior: 1507

Fax: 0266-207.725

E-mail: achizitiipublice@judetulharghita.ro

## **CAP. II - OBIECTUL NECESITĂȚILOR MINIM OBLIGATORII**

Prezentul document a fost întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, prin el se stabilesc condițiile de desfășurare a Serviciului de elaborare studiu de fezabilitate (Faza Studiu de fezabilitate inclusiv Analiza Cost-Beneficiu), în vederea accesării fondurilor nerambursabile și atingerea obiectivul specific al programului de finanțare P.O.R. 2014-2020, Priorității de investiții 2.1.B – „Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatării economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri” prin reabilitarea unor imobile pentru - „Înființare Incubator de afaceri în Cristuru Secuiesc”.

**Obiectivul specific** al acestei axe prioritare îl reprezintă consolidarea poziției pe piață a întreprinderilor mici și mijlocii în domeniile competitive identificate în Strategia Națională de Competitivitate și Planurile Regionale de Dezvoltare.

Prezentul document, numit Necesități minim obligatorii, face parte integrantă din documentația necesară desfășurării serviciului de elaborare studiu de fezabilitate inclusiv

analiză cost-beneficiu, privind "Reabilitarea unor imobile pentru înființare Incubator de afaceri în Orașul Cristuru Secuiesc" în scopul întocmirii unui proiect de finanțare și a anexelor aferente în cadrul programului "POR 2014-2020, Axa 2, Prioritatea de investiții 2.1.B – Incubatoare de afaceri" și constituie ansamblul cerințelor tehnice de bază.

Obiectul prezentei este descrierea serviciilor de elaborare studiu de fezabilitate pe care ofertantul se obligă să le presteze în vederea elaborării documentației tehnice faza Studiu de fezabilitate inclusiv Analiză cost-beneficiu, necesare pentru depunerea unui proiect de finanțare nerambursabilă (Cerere de finanțare) respectiv în perioada de evaluare a cererii de finanțare, avizarea din partea Autorității de Management a finanțării nerambursabile solicitate și acordarea de asistență tehnică până la întocmirea Proiectului tehnic.

## **II.1. Descrierea pe scurt a infrastructurii care face obiectul studiului de fezabilitate**

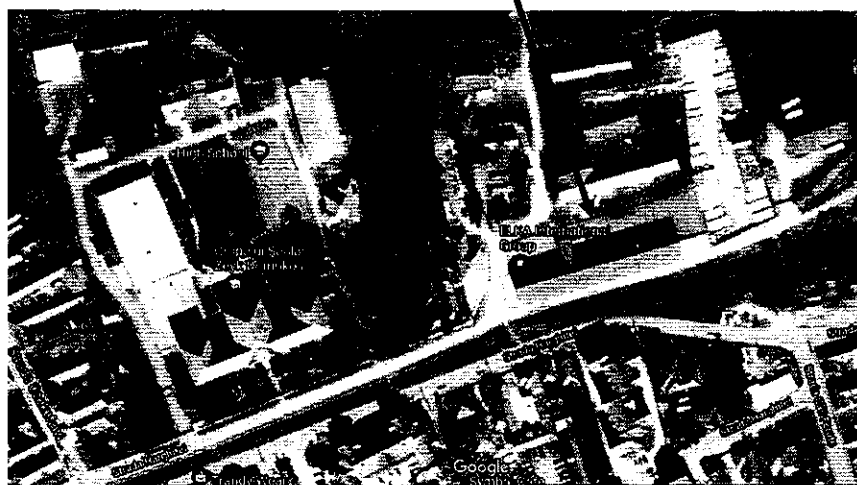
### **II.1.1. Descrierea situației actuale:**

Orașul Cristuru Secuiesc are în proprietate un corp de clădiri neutilizate, pe care după reabilitare dorește să reintroducă în circuitul economic al orașului și nu numai. Acesta este situată în Orașul Cristuru Secuiesc, str. Harghitei și este alcătuită din două clădiri existente lipite:

- Hală industrială pentru ateliere: 650 mp, care a funcționat ca hală industrială de prelucrare a lemnului;
- Clădire pentru birouri P+1 de: 251 mp.

La momentul actual clădirea este racordată la utilități dar contractele de furnizare sunt reziliate. În preajma clădirilor care doresc a fi reabilitate există următoarele rețele de utilități:

- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă și de canalizare menajeră;
- Rețea de electricitate.



**II.1.2. Amplasamentul lucrării:** România, județul Harghita, Cristuru Secuiesc, Strada Harghitei. Numere de Carte funciară: 52736-C3 – birouri și 52736-C8 – Hală/Atelier.

**II.1.3. Beneficiari final:** Consiliul Județean Harghita și Primăria Orașului Cristuru Secuiesc

**II.1.4. Sursa de finanțare - elaborare SF** din bugetul U.A.T. Județul Harghita prin Consiliul Județean Harghita

**II.1.5. Valoarea estimată a achiziției:** este de 28.500 lei fără T.V.A.

## **II.2. Durata serviciului**

**II.2.1. Durata de elaborare SF** maxim 30 zile de la semnarea contractului - dar nu mai târziu de 30 aprilie 2018 - cu posibilitatea de prelungire numai în cazul în care AM prelungește termenul de predare a proiectelor, iar durata obținerii și prezentării avizelor/acordurilor/autorizațiilor maxim 60 zile de la semnarea contractului.

**II.2.2. Durata perioadei de garanție:** 5 ani pentru construcții

**II.2.3. Data de începere:** Executarea serviciului începe după data semnării de către ambele părți și înregistrarea la Beneficiar a Contractului de servicii.

### **II.2.4. Durata contractului:**

Durata contractului începe de la data înregistrării contractului la ultima parte semnată, până la data aprobării Proiectului Tehnic a Lucrărilor de reabilitare proiectate, respectiv până la epuizarea convențională sau legală a oricărui efect pe care îl produce și restituirea garanției de bună execuție.

### **II.2.5. Perioada de valabilitate a ofertei**

Ofertantul trebuie să-și mențină oferta valabilă cel puțin 30 de zile, de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai scurtă va fi respinsă.

### **II.2.6. Garanția de bună execuție**

Cuquantumul garanției de bună execuție: 10 % din prețul fără TVA al contractului conform prevederilor legislației în vigoare.

### **II.2.7. Avansuri**

Pentru îndeplinirea acestui contract nu se acordă avansuri.

## **II.2.8. Modalitatea de ajustare a prețului**

Prețul contractului de achiziție publică nu se ajustează, este ferm, exprimat în lei.

## **II.2.9 Prețul unitar**

Nu vor fi permise modificări ale prețurilor din ofertă decât în stricta concordanță cu prevederile contractuale.

Ofertele care se consideră că nu reflectă, prin prețurile incluse în acestea, realitatea de pe piață și nu pot fi justificate - în urma solicitării de clarificări transmise de către autoritatea contractantă - în mod credibil de către ofertanți, vor fi respinse.

## **CAP. III. - Descrierea serviciului**

### **III.1. Specificații tehnice**

Ofertantul va elabora propunerea tehnică și financiară în baza prevederilor Ghidului Solicitantului în cadrul **Programul Operațional Regional 2014-2020 Axa prioritară 2 - Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii, Prioritatea de investiții 2.1.B – „Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatarei economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri”**, care se poate descărca de pe adresa: <http://regio-adrcentru.ro/ghiduri-deschise-depuneri/>.

### **III.3. Cerințe specifice:**

Se vor avea în vedere cel puțin următoarele cerințe (acestea nefiind limitative):

- a) Studiu geotehnic** – verificat Af, conform legislației în vigoare specifice domeniului
- b) Studiu topografic** și borne permanente de reper– vizat OCPI, conform legislației în vigoare specifice domeniului
- c) Studiul de Fezabilitate** cu identificarea și prezentarea a minimum trei scenarii privind realizarea clădirii (adoptând soluții tehnice eficiente din punct de vedere a costurilor – atât de execuție cât și de exploatare.
- d) Analiză cost-beneficiu** prin realizarea a minim trei scenarii de calcul atât din punct de vedere a costurilor de funcționare cât și veniturile preconizate, respectiv impactul finanțării nerambursabile și necesarul contribuției proprietarului investiției.
- e) Documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor necesare** – elaborate conform legislației în vigoare specifice domeniului.
- f) Documente anexa, specifice programului de finanțare** – elaborate conform cerințelor (Nota privind încadrarea în standardele de cost, 3 oferte pentru elemente neincluse în SCOST, Liste echipamente/lucrări/dotări/servicii, Macheta analiză, etc) prevăzute de Ghidul solicitantului din cadrul programului P.O.R. 2014-2020, Priorității de investiții 2.1.B – „Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatarei economice a

ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri”

**III.4. Cerințe funcționale:** lângă clădirea de birouri este alipit clădirea halei/atelierului, pe direcție perpendiculară pe axa longitudinală a construcției, astfel trebuie să se asigure fluxul necesar între birouri și atelier.

Se vor analiza posibilitățile de asigurare cu utilități, în limita posibilităților, din facilitățile/capacitățile (post trafo, centrală termică, rețele apă/apă uzată și pluvială, etc) existente pe amplasament.

#### **III.5. Cerințe de echipare, dotare și finisare:**

Spațiile existente reamenajate și spațiile extinse pentru creșterea eficienței activităților care vor fi desfășurate și în vederea obținerii unui punctaj maxim la evaluarea activităților, vor fi dotate, cu aparatură, echipamente și mobilier.

Finisajele exterioare se vor armoniza cu cele ale construcțiilor existente.

#### **III.6. Alte condiții și precizări**

**III.6.1.** În faza de pregătire a ofertei agenții economici sunt obligați să analizeze cu atenție documentația de atribuire, Ghidul Solicitantului specific programului de finanțare, să verifice aspectele tehnice impuse, recomandabil și condițiile din teren, în vederea identificării și evaluării pe proprie răspundere, cheltuială și risc, datele necesare elaborării ofertei.

**III.6.2.** Se va studia existența unor rețele edilitare și drumuri de acces pe amplasament și se vor prevedea măsuri, după caz, de deviere/relocare a acestora.

**III.6.3.** Toate instalațiile, elementele și componentele propuse, după caz, care necesită autorizări vor trebui să fie aprobate de instituțiile competente de avizare. Costurile trebuie incluse în ofertă.

**III.6.4.** Prestatorul va sigura în cadrul documentației elaborate corelarea între piesele scrise, desenate și documentația economică, precum și prezentarea unei antemăsurători cât mai clare și cu valori cât mai apropiate de valorile de piață.

**III.6.5.** Cheltuielile generate de efectuarea unor lucrări suplimentare față de documentația tehnico-economică aprobată, ca urmare a unor erori de proiectare, sunt suportate de proiectant/proiectant coordonator de proiect și proiectanții pe specialități, în solidar cu verificatorii proiectului, la sesizarea justificată a investitorului.

**III.6.6.** Prestatorul, în perioada de evaluare sau premergătoare încheierii contractului de finanțare, va efectua modificări, actualizări și completări la documentație, impuse de modificări legislative sau de avizatori, ori de schimbările Ghidului Solicitantului realizate de Autoritatea de Management, fără cheltuieli suplimentare pentru beneficiar.

**III.6.7.** Devizul general întocmit va fi defalcat pe cheltuieli eligibile și neeligibile, conform criteriilor de eligibilitate și activităților prevăzute în ghidul de finanțare.

**III.6.8.** În memoriul tehnic în cazul Studiului de Fezabilitate, prestatorul va prezenta în mod detaliat și distinct toate cerințele/criteriile din grila de evaluare prevăzute de Ghidul solicitantului.

**III.6.9** Devizul general va fi actualizat la solicitarea beneficiarului ori de câte ori este necesar, dar de regulă în următoarele situații: la data supunerii spre aprobare a documentației, la data organizării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică, la data întocmirii sau modificării de către ordonatorul principal de credite a listei obiectivelor de investiții, etc, fără cheltuieli suplimentare pentru beneficiar .

**III.6.10** Documentațiile întocmite în limba română vor fi predate în 3 exemplare original pe suport hârtie și electronic: 1 exemplar în format editabil (Word, Excel, Dwg) și 1 exemplar scanat cu semnături (pdf).

#### **CAP. IV. - Modul de prezentare a ofertei**

Fiecare ofertant va prezenta în cadrul ofertei propunerea tehnică și propunerea financiară. Condițiile prevăzute în acest document sunt minimale, ofertanții pot oferi și alte condiții preconizate a fi favorabile proiectului, dar orice ofertă care se abate de la cerințele din prezenta va fi luată în considerare numai în măsura în care propunerea presupune asigurarea unui nivel superior cerințelor minimale.

##### **IV.1. Propunerea tehnică:**

- Va cuprinde o descriere detaliată a serviciilor care urmează a fi prestate.
- Va cuprinde Graficul de prestare a serviciilor.

##### **Propunere tehnică va conține:**

- partea descriptivă, din care să rezulte că sunt îndeplinite și asumate în totalitate cerințele din documentația de atribuire, ofertantul având obligația de a face dovada conformității propunerii tehnice cu cerințele prezentei și eventualele clarificări/răspunsuri la clarificări, atașate Anunțului de publicitate publicate în SEAP.
- graficul de realizare fizic și valoric a prestațiilor, cu detalierea activităților care vor fi derulate în cadrul contractului, cu indicarea etapelor esențiale a modului în care activitățile respective sunt realizate, precum și a resurselor umane alocate pe activități.
- un exemplar de contract, semnat, ceea ce confirmă acceptarea clauzelor contractuale, sau, după caz, amendamente privind clauzele contractuale specifice.

##### **IV.2. Propunerea financiară:**

- Va cuprinde toate cheltuielile aferente serviciilor prestate.

- Se ofertează toate serviciile expres prevăzute sau care se pot deduce în mod rezonabil ca fiind necesare întocmirii Cererii de finanțare, încheierii Contractului de finanțare și elaborării Studiului de Fezabilitate a întregului proiect.
- Propunerea financiară va fi exprimată în lei fără TVA. Suma aferentă TVA va fi menționată separat. Preturile oferite se vor fundamenta pe baza prețurilor de piață, luându-se în calcul și previziunile privind inflația pe toată perioada executării contractului.
- Oferta prezentă va conține Formularul de ofertă împreună cu anexa Centralizatorul de preț.
- În cadrul ofertei financiare vor fi luate în considerare vizitele pe amplasament, prezentarea documentației (draft) pentru informare și consultare publică și participarea obligatorie la ședințe de progres organizate de beneficiar.

#### ***V. Modalități de plată a serviciilor prestate***

Se achită valoarea serviciilor, stabilite în contract:

- 70% din valoarea contractului în termen de 15 zile după prezentarea unui Raport de activitate și după aprobarea de către beneficiar, prin hotărâre de consiliu județean, a Studiului de Fezabilitate.
- 25% din valoarea contractului în termen de 15 zile după prezentarea unui Raport de activitate și după înregistrarea la beneficiar a contractului de finanțare încheiat. În cazul neîncheierii contractului de finanțare din culpa prestatorului această sumă nu se mai achită, valoarea contractului se ajustează în consecință concomitent cu inițierea recuperării eventualelor prejudicii.
- 5% din valoarea contractului în termen de 15 zile după prezentarea unui Raport de activitate și după finalizarea procedurii de atribuire a contractului de proiectare privind elaborarea fazei de Proiectului Tehnic. În cazul neîncheierii contractului de proiectare din culpa prestatorului, sau dacă servicii de asistență tehnică din partea proiectantului în perioada solicitării de clarificări din cadrul procedurilor de achiziții publice nu au fost prestate, această sumă nu se mai achită, valoarea contractului se ajustează în consecință concomitent cu inițierea recuperării eventualelor prejudicii.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita, clarificări și precizări inclusiv privind preturile indicate în oferte în cazul în care va considera ca preturile respective nu reflecta realitatea de pe piață la momentul depunerii ofertelor.

În perioada executării contractului, taxele aferente unor avize, autorizații necesare în derularea activităților sau unor prime de asigurare vor fi în sarcina prestatorului.



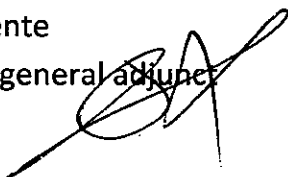
## VI. Ipoteze și riscuri

- Prestatorul va ține cont de orice condiții noi, incerte în momentul întocmirii prezentului document, referitoare la documentația aferentă cererii de finanțare, stipulate prin Ghidul solicitantului sau legislația subsecventă referitoare la Programul Operațional Regional 2014-2020, **Axa prioritară 2 - Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii, Prioritatea de investiții 2.1 – „Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatării economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri”**
- există riscul reducerii termenului de finalizare-predare a documentațiilor solicitate, în cazul în care Autoritatea de Management P.O.R. 2014-2020 comunică un termen nou de depunere datorită depunerii unui număr mare de proiecte care poate atrage după sine epuizarea sursei de finanțare alocată pentru Regiunea de Dezvoltare Centru, la nivelul Axei prioritară 2 - Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii, Prioritatea de investiții 2.1 – „Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatării economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri”.

## VII. Dispoziții finale

- Informații suplimentare legate de Necesitățile minim obligatorii se pot obține la sediul Consiliului Județean Harghita, Piața Libertății nr. 5, Miercurea-Ciuc, cod poștal 530140., în cadrul Direcției generale tehnice, Compartimentul investiții din fonduri U.E. (biroul 325/A), tel: 0266-207775, sau la adresa de e-mail: [antalerno@judetulharghita.ro](mailto:antalerno@judetulharghita.ro);
- Condițiile prevăzute în prezentul document sunt minimale;
- Ofertanții pot oferi și alte condiții preconizate a fi favorabile unei bune desfășurări a acestor servicii;
- Prezentul document va deveni anexă la Contractul de servicii de consultanță.

Péli Levente  
director general adjunct



Antal Ernő  
inspector de specialitate



Miercurea Ciuc, 23.03.2018

Anexa la **Necesități minim obligatorii**

Centralizator de preț  
privind **Serviciul de realizare al unui Studiu de fezabilitate pentru "Reabilitarea unor imobile pentru înființare Incubator de afaceri în Orașul Cristuru Secuiesc pentru proiectul POR 2014-2020, Axa 2, Prioritatea de investiții 2.1.B – Incubatoare de afaceri"**

Nr. Crt.	Denumire	Valoare lei (fără TVA)	Durată de realizare*
1	Proiectare		
1.1.	Elaborare Studiu geo – verificat Af		
1.2.	Elaborare Studiu topo – vizat OCPI		
1.3.	Elaborare documentațiilor pentru avize/acorduri și obținerea acestora		60
1.4.	Elaborare Studiu de Fezabilitate		30
	<b>TOTAL proiectare (pct. 1)</b>		60
2.	Asistență tehnică		X
2.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului pe durata procedurii de analiză/aprobare a Cererii de finanțare și de atribuire a contractului de proiectare faza Proiect Tehnic		X
2.2.	Asistență tehnică de reprezentare a beneficiarului în relația cu autoritățile avizatoare și actualizare a devizului general/ documentației elaborate		X
	<b>TOTAL asistență tehnică (pct. 2)</b>		X
	<b>TOTAL (pct. 1.+ pct. 2)</b>		X
	<b>TVA</b>		X
	<b>TOTAL cu TVA</b>		X

\* zile calendaristice socotite de la semnarea contractului de ultima parte semnatarea.

Ofertant