



**CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
ȘI PROTECȚIA COPILULUI**

Pitești, Calea Drăgășani nr. 8, Cod 110347, ROMANIA

Telefon/Fax: 0248-271131

E-mail: [dgpdcarges@yahoo.com](mailto:dgpdcarges@yahoo.com)

Operator de date cu caracter personal nr. 417

Serviciul „Strategii, Programe, Proiecte în domeniul Asistenței Sociale și Relația cu ONG-urile”  
Nr. 9459/07.03.2024



**VIZAT,**  
**Director General Adjunct,**  
Adela GOGOĂȘE

**APROB,**  
**DIRECTOR GENERAL,**  
Tatiana EFTIME

**CAIET DE SARCINI**  
privind cumpărarea unui imobil (casă și teren aferent)  
în scopul înființării unui Centru de Criză Pentru Persoane Adulte  
cu Dizabilități

**BENEFICIARUL INVESTIȚIEI**

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș;

Cod CPV: 70120000-8 – Cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare;

Procedura aplicată – Procedură internă, anexa a HCJ Argeș nr. 168 din 26.05.2023

**DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

”Centru de Criză Pentru Persoane Adulte cu Dizabilități”

**SURSA DE FINANTARE**

Autoritatea Națională pentru Drepturile Persoanelor cu Dizabilități (buget de stat), Consiliul Județean Argeș (buget județean)

**VALOAREA ESTIMATĂ**

Valoarea estimată a imobilului (casă+teren aferent) este în cuantum de 710.200 lei cu TVA inclus.

**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, siguranță în exploatare, precum și sisteme de asigurare a calității, terminologie, condițiile pentru certificarea conformității cu standardele relevante sau altele asemenea.

Prezentul caiet de sarcini stabilește și definește obiectul achiziției, respectiv cumpărarea unui imobil (casă și teren aferent) având regimul de înălțime parter sau parter+etaj sau tip duplex, construcție finisată, racordată la toate utilitățile, funcțională, cu o suprafață a imobilului de minim 100 mp, de către

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș, în scopul înființării unui serviciu social de tip Centru de Criză, care oferă servicii de găzduire, îngrijire și asistență persoanelor adulte cu dizabilități aflate în situații de criză, în vederea menținerii potențialului personal și prevenirii instituționalizării.

## 2. INFORMAȚII DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș, calea Drăgășani, nr. 8, județul Argeș, Cod 110347, ROMANIA, Telefon/Fax: 0248-271131, e-mail: dgpdcharges@yahoo.com este instituția publică cu personalitate juridică, înființată în subordinea Consiliului Județean Argeș, având rolul de a asigura, la nivelul 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.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș susține crearea unui sistem de asistență socială accesibil și de calitate, inclusiv dezvoltarea pe tipuri de servicii moderne/alternative.

**Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș** are calitatea de autoritate contractantă în sensul prevederilor Legii 98/2016 privind achizițiile publice cu completările și modificările ulterioare, dispoziții aplicabile contractelor de achiziție publică, acordurilor-cadru și concursurilor de soluții.

Procedura privind achiziția de imobile (case + teren aferent) se va derula prin excepție de la prevederile Legii 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare, fiind aplicabile dispozițiile art. 29, alin 1, lit. A, din actul normativ, precizat mai sus, pe baza *Procedurii interne privind atribuirea contractului, având ca obiect cumpărarea de pe piața imobiliară de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș, a unui număr de șase imobile (case și teren aferent), în scopul înființării de servicii sociale de tip locuințe protejate, centru de criză și centru respiro pentru persoane adulte cu dizabilități, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Argeș, numărul 168/26.05.2023.*

Art. 29, alin. (1), lit. a: „Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor acestora”.

## 3. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

a) Constă în cumpărarea unui imobil (casă și teren cu o suprafață de maxim 500m), pe raza Municipiului Pitești sau în zonele limitrofe acestuia, în scopul înființării unui serviciu social de tip Centru de Criză, pentru 4 persoane adulte cu dizabilități pentru îndeplinirea obiectivului proiectului **”Centru de Criză Pentru Persoane Adulte cu Dizabilități”**, conform Convenției de finanțare nr. 15851/18.10.2022.

Imobilul va avea un regim de înălțime parter sau parter+etaj, sau tip duplex, o suprafață de minim 100 mp și va fi compus din: 6 camere (4 dormitoare, o cameră pentru personal, un living), o bucătărie cu loc de luat masa (livingul, bucătăria și locul de luat masa pot fi și open space), cel puțin o baie pentru beneficiari, un grup sanitar pentru personal, spații de depozitare, hol.

Imobilul în care va funcționa Centrul de Criză va asigura unui număr de 4 persoane adulte cu dizabilități servicii de găzduire, îngrijire personală, hrană, activități de petrecere a timpului liber, în

conformitate cu **Ordinul 82/2019** privind aprobarea standardelor specifice minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale destinate persoanelor adulte cu dizabilități.

#### 4. CADRUL LEGAL

Cumpărarea unui imobil (casă și teren aferent) care face obiectul prezentului caiet de sarcini se va desfășura în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:

- **Legea nr. 98/2016** privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (1), lit. a: *Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor acestora;*
- **H.G nr. 395/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, Art.1 – (1) *În procesul de realizare a achizițiilor publice orice situație pentru care nu există o reglementare explicită se interpretează prin prisma principiilor prevăzute la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;*
- **Procedura internă** privind atribuirea contractului, având ca obiect cumpărarea de pe piața imobiliară de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș, a unui număr de șase imobile (case și teren aferent), în scopul înființării de servicii sociale de tip locuințe protejate, centru de criză și centru respiro pentru persoane adulte cu dizabilități, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Județean Argeș, numărul 168/26.05.2023.**
- **Ordinul 82/2019** privind aprobarea standardelor specifice minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale destinate persoanelor adulte cu dizabilități;
- **Legea nr. 448/2006** privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 292/2011** - Legea asistentei sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 114/ 1996** - Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **Lege nr. 287/ 2009** privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G nr. 57/ 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

#### 5. CRITERII DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire – cel mai bun raport calitate – preț și va fi aplicat doar ofertelor care îndeplinesc cerințele minime de calificare, care sunt conforme din punct de vedere tehnic, respectiv îndeplinesc specificațiile tehnice minime solicitate prin prezentul caiet de sarcini și sunt admisibile financiar, respectiv se încadrează în valoarea din anunț.

Factori de evaluare:

**Componenta financiară:** pondere 50% - punctaj maxim 50 de puncte.

**a. Prețul ofertei** – pondere 50% - punctaj maxim factor de evaluare: 50 de puncte pentru cel mai mic preț dintre ofertele prezentate.

Pentru celelalte prețuri ofertate punctajul se calculează după următorul algoritm de calcul:

$P = (P_{mic}/P_o) \times 50$ , unde:

P = punctajul obținut

P mic = prețul cel mai mic ofertat

Po = prețul ofertat

**Componenta tehnică** - pondere 50% - punctaj maxim 50 de puncte.

**b. Anul construirii imobilului** – pondere 30% - punctaj maxim 30 de puncte, după cum urmează:

- a) anul 2023 – 30 puncte;
- b) anul 2022 – 25 puncte;
- c) anul 2021 – 20 puncte;
- d) anul 2020 – 15 puncte;
- e) anul 2019 – 10 puncte.

**c. Eficiența energetică** a imobilului – pondere 10% - punctaj maxim 10 de puncte, după cum urmează:

- a)clasa A, B – 10 puncte;
- b)clasa C, D – 5 puncte;

**d. Regim de înălțime a imobilului** - pondere 5% - punctaj maxim 5 puncte  
**Se vor acorda 5 puncte imobilelor cu regim de înălțime parter.**

**e. Dotări suplimentare** – pondere 5% - punctaj maxim 5 puncte

Orice dotare care facilitează obținerea licenței de funcționare a serviciului social în imobilul oferat - **conform Ordinului 82/2019 privind aprobarea standardelor specifice minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale destinate persoanelor adulte cu dizabilități** și conform **Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000** pondere 5% - punctaj maxim 5 puncte.

Punctaj maxim total: 100 puncte.

## **6. CERINȚE MINIME DE CALIFICARE**

Pentru ca o ofertă să fie supusă evaluării din punct de vedere tehnic și financiar de către Comisia de evaluare, aceasta trebuie să îndeplinească cerințele minime de calificare care o fac eligibilă pentru proiectul vizat de cumpărător.

Imobilul trebuie să aibă situația juridică clară și să se afle în deplină proprietate, posesie și folosință a proprietarului acestuia, fiind liber de orice sarcini, promitentul declarând, conform Formular 6, ca până la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare să nu constituie ipotecă sau alte sarcini asupra imobilului sau să-l afecteze de drepturi de creanță sau retenții.

Pentru situația unui imobil tip duplex, în cazul a doi proprietari, oferta este valabilă doar dacă ofertează împreună.

Oferta care nu va îndeplini cerințele minime de calificare va fi declarată neconformă și va fi respinsă.

În vederea îndeplinirii cerințelor minime de calificare ofertantul va depune următoarele documente de calificare.

### **DOCUMENTE DE CALIFICARE**

1. Formulare tip:

- Formular 1 – Scrisoare de înaintare;
- Formular 4 – Declarație pe propria răspundere (privind falsul în declarații);
- Formular 5 – Declarație pe propria răspundere (privind angajamentul de a prezenta dovezile plății utilităților și a obligațiilor fiscale până la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare la notariat);



- Formular 6 – Declarație pe propria răspundere (privind faptul că imobilul este liber de sarcini);
- 2. Fotografii color pentru imobile (case și teren aferent) - interior și exterior;
- 3. Actul juridic care face dovada titlului de proprietate;
- 4. Carte de identitate persoane fizice sau certificatul de înregistrare de la Registrul Comerțului și certificatul constatator, pentru persoane juridice (copie);
- 5. În cazul în care oferta este depusă prin intermediar sunt necesare următoarele documente:
  - a) procura notarială pentru reprezentantul persoanei fizice;
  - b) împuternicire (delegație, hotărâre A.G.A) pentru reprezentantul persoanei juridice;
  - c) contract de reprezentare pentru operatorii economici de profil (agenții imobiliare);
- 6. Adresa exactă a imobilului, suprafața utilă, data la care poate fi pus la dispoziția DGASPC ARGEȘ;
- 7. Certificat de căsătorie al vânzătorului, dacă bunul este dobândit în timpul căsătoriei.

## **7. ELEMENTE MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE OBLIGATORII**

### **1) Caracteristici generale minime**

- a) imobilul va fi situat pe raza Municipiului Pitești sau în zonele limitrofe acestuia și în apropierea mijloacelor de transport în comun;
- b) terenul aferent casei nu va depăși suprafața de 500 mp;
- c) căile de acces de la drumul public, până la imobil să fie asfaltate/pietruite;
- d) destinația imobilului să fie casă de locuit;
- e) casa să fie finalizată, să nu prezinte degradări structurale și funcționale; vânzătorul garantează autoritatea contractantă contra oricăror vicii ascunse care fac bunul impropriu întrebuințării căruia îi este destinat sau care îi limitează întrebuințarea;
- f) casa să aibă regim de înălțime – parter, parter+etaj sau tip duplex și o suprafață de minim 100 mp;
- g) imobilul să fie împrejmuit cu gard realizat din materiale precum beton, fier, lemn, piatră, cu poartă de acces;
- h) terenul imobilului să fie amenajat cu alei betonate/dale de acces de la limita proprietății până la clădire;
- i) casa trebuie să aibă două căi de intrare/ieșire;
- j) acoperiș executat din materiale de calitate (tablă, țiglă), cu sistem de colectare a apei pluviale;
- k) casa să fie dotată cu sistem de încălzire propriu;

### **2) Structura imobilului:**

- a) minim 4 dormitoare, cu o suprafață utilă de minim 8 mp/dormitor placate cu parchet;
- b) o cameră pentru personal placată cu parchet/gresie;
- c) bucătăria, spațiul de servit masa și livingul care pot fi și open space, în suprafață totală de minim 20 mp, placate cu gresie și faianță (bucătăria) și placate cu parchet/gresie (spațiul de servit masa și livingul);
- d) o baie (dotată cu toaletă, lavoar, cabina duș/cadă) cu suprafața utilă de min 5.5 mp, placată cu gresie și faianță;
- e) o baie (dotată cel puțin cu toaletă și lavoar) cu suprafață utilă de minim 2 mp, placată cu gresie și faianță;

- f) spații de trecere (holuri cu lățime de minim 1,2 m) și cel puțin un spațiu de depozitare, placate cu parchet/gresie;
- g) uși de exterior (cu deschidere minimă de 1m) și de interior (cu deschidere minimă de 90 cm);

### 3) Dotări tehnice și instalații:

- a) racordarea la utilități finalizată, construcția să fie finisată interior-exterior și funcțională, dotată cu centrală termică sau un sistem de încălzire eficient energetic;
- b) casa să fie racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de gaze, sa fie dotată cu sistem de evacuare a apei uzate racordat la rețeaua de canalizare sau la fosa septică;
- c) uși dotate cu încuietori;
- d) ferestre cu deschidere în fiecare cameră;
- e) corpuri de iluminat;
- f) zugrăveli cu vopsea lavabilă;
- g) în fiecare cameră să existe prize;

Ofertantul va depune odată cu oferta tehnică următoarele documente, în vederea demonstrării conformității propunerii tehnice cu cerințele solicitate prin Caietul de sarcini cap. 7.: **Elementele minime tehnice și funcționale obligatorii:**

1. Documentația cadastrală avizată de OCPI, dovada intabulării și extrasul de carte funciară din care sa reiasă că imobilul (cladirea) și terenul aferent sunt intabulate în favoarea proprietarului la data depunerii ofertelor și sarcinile ce poartă asupra imobilului.
2. Certificat de performanță energetică;
3. Extras de informare din care să reiasă că imobilul (casă și teren aferent) nu este grevat de sarcini;

## 8. PROPUNEREA FINANCIARĂ

Va fi elaborată pentru imobilul ofertat conform Formular nr. 2 pentru persoane fizice sau conform Formular nr.3 pentru persoane juridice și va cuprinde valoarea totală în lei a imobilului, cu TVA inclus.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș va efectua plata imobilului într-un cont bancar deschis de vânzător în numele său la trezoreria Municipiului Pitești la data stabilită de către părți.

În cazul în care oferta este depusă de o agenție imobiliară, achizitorul nu se obligă să achite vreun comision.

Prețul ofertei/imobilului trebuie să nu depășească valoarea estimată/imobil din anunț, autoritatea contractantă neavând posibilitatea de a disponibiliza fonduri suplimentare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare. În cazul în care prețul ofertei va depăși valoarea estimată în proiect, conform Convenției de Finanțare nr.15851/18.10.2022 oferta va fi declarată neconformă și va fi respinsă.

În urma aplicării criteriului de atribuire, comisia de evaluare stabilește un clasament al ofertelor, potrivit cerințelor stabilite prin caietul de sarcini întocmit de către Autoritatea Contractantă (DGASPC Argeș);

Comisia poate solicita, în mod justificat, opinii de specialitate emise de către experți, (evaluator autorizat A.N.E.V.A.R), autoritatea având obligația de a asigura experții solicitați de către comisie. În această situație sarcinile expertului vor consta în sprijinirea întregului proces de evaluare a ofertelor (verificarea și evaluarea cerințelor minime cerute prin caietul de sarcini, a propunerilor tehnice și financiare). Expertul are obligația întocmirii unui raport de specialitate și înaintat Comisiei de Evaluare;

Prețul exprimat în lei cu TVA inclus va rămâne ferm și obligatoriu, din momentul acceptării lui de către ambele părți pentru toată valabilitatea ofertei.

Comisia de evaluare va solicita ofertantului calificat pe locul I, să precizeze defalcăt, valoarea casei și valoarea terenului.

Comisia de evaluare va avea în vedere și prevederile **Procedurii Interne** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 168 din 26.05.2023.**

## **9. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI**

Se depun oferte distinct pentru fiecare imobil ofertat. Un ofertant poate să depună o ofertă sau mai multe, cu precizarea că ofertantul va depune oferte distincte pentru fiecare imobil.

Același imobil poate fi ofertat numai în unul din proiectele care fac obiectul Procedurii interne amintită la Cap.2.

Oferta va conține:

### **I – DOCUMENTE DE CALIFICARE**

Documentele de calificare aferente imobilului ofertat în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini, Cap.6 - CERINȚE MINIME DE CALIFICARE

### **II – PROPUNEREA TEHNICĂ**

Propunerea tehnică aferentă imobilului ofertat va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini, și va conține, în mod obligatoriu, un comentariu cu privire la fiecare din cerințele prevăzute la Cap. 7 - ELEMENTE MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

### **III – PROPUNEREA FINANCIARĂ**

Propunerea financiară aferentă imobilului ofertat va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini, conform cerințelor prevăzute la Cap.8 - PROPUNEREA FINANCIARĂ

Întocmit,  
Responsabil tehnic  
Mihai PÎRVU

Manager proiect,  
Georgiana STÎNGESCU