



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
DOBROGEA-LITORAL



DOCUMENTATIE

PRIVIND ACHIZITIA UNUI IMOBIL

**CU DESTINATIA DE "SEDIU ADMINISTRATIV PENTRU SISTEMUL DE GOSPODARIRE
A APELOR CONSTANTA SI LABORATOR CALITATEA APELOR ABADL + TEREN"**

APROBAT
Director
Hristu UZUN



Adresă de corespondență:

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod postal: 900592 Constanța, jud. Constanța
Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026
Fax: +4 0341 458 671
Email: dispecer@abadl-rowater.ro
Site: www.abadl-rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23877359
Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

1. INFORMATII GENERALE

Obiectul contractului : Achizitia unui imobil cu destinatia de sediu Laborator Calitatea Apelor ABADL + teren.

1.1. Autoritatea contractanta:

- Denumirea autoritatii contractante : Administratia Bazinala de Apa Dobrogea - Litoral
- Cod fiscal : RO 23877359
- Adresa :
 - sediul social : loc Constanta, str. Mircea cel Batran, nr 127, cod 900592
 - adresa de corespondenta : loc. Constanta, str. Mircea cel Batran, nr. 127, cod 900592
- Telefon : 0241/ 67 20 89
- Fax : 0241/ 67 30 25

1.2. Descrierea cadrului existent in sectorul relevant:

Scopul aplicarii prezentei proceduri este atribuirea contractului de achizitie publica pentru Imobil cu destinatia de sediu Laborator Calitatea Apei ABADL + teren, conform "Lista obiectivelor de investitii pe anul 2022 cu finantare integrala sau partial din surse proprii repartizate pentru Administratia Bazinala de Apa Dobrogea – Litoral".

2. SCOPUL CONTRACTULUI SI REZULTATE ASTEPTATE:

2.1. Prezentare obiectiv general

Laboratorul Calitatea Apei (LCA) Constanta este laboratorul bazinal al ABA Dobrogea-Litoral si are ca domeniu de activitate prelevarea de probe si analizarea indicatorilor fizico-chimici si biologici din mediile de investigare: apa, biota, materii in suspensie si sedimente, conform prevederilor Directivei Cadru a apei si a celorlalte directive din domeniul apei .

Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral este singura directie din tara, al cărei sistem de supraveghere al calitatii apelor cuprinde toate tipurile de subsisteme din Sistemul National de Monitoring reprezentat de 7 subsisteme si anume: rauri, lacuri, ape tranzitorii (marine si lacustre), ape costiere, ape teritoriale, ape subterane, ape uzate, rezultand un numar de aproximativ 20.000 de analize. Prelevarea probelor pe apa se face cu ajutorul ambarcatiunilor si echipamentelor pe care LCA al ABA Dobrogea Litoral le are in dotare.

In prezent, activitatea LCA se desfasoara in sediul Administratiei Bazinale de Apa Dobrogea- Litoral, situate in strada Mircea cel Batran nr. 127, Constanta, locatie in care isi desfasoara activitatea si SGA Constanta.

Actualul sediu a fost receptionat si pus in functiune in anul 1996 , acesta fiind dimensionat in conformitate cu activitatea desfasurata la acea data.

Din anul 1996, anul punerii in functiune, si pana in prezent activitatea LCA Constanta s-a dezvoltat, ca urmare a cerintelor crescande privind monitorizarea calitativa a apelor de suprafata si subterane, alinierea la cerintele Uniunii Europene privind monitorizarea corpurilor de

apa, precum si obligatiilor de raportare rezultate din Conventiile la care Romania este parte semnatară. Acest lucru a necesitat cresterea numarului de personal si achizitionarea unor echipamente suplimentare, fapt ce a condus la reducerea spatiului de lucru, respectiv la conditii din ce in ce mai improprii desfasurarii activitatii de laborator.

Totodata, numarul mare de echipamente aflate in functiune depaseste capacitatea retelei electrice, asa cum a fost dimensionata la construirea sediului, iar acest lucru face imposibila utilizarea in siguranta a acestora, respectiv indeplinirea obligatiilor prevazute in Manualul de Operare, privind monitorizarea calitatii apei.

Avand in vedere necesitatile deosebite ale LCA Constanta in ceea ce priveste amenajarea spatiului si necesarul de accesorii specifice (traseu gaze speciale, sisteme evacuare aer viciat, canalizare si eliminare deseuri etc), pentru a desfasura activitatea in conformitate cu reglementarile din domeniul protectiei muncii cat si a celor pentru functionarea corecta a laboratoarelor, conform standardului de acreditare, se considera ca este imposibil de identificat un imobil care sa detina din constructie caracteristici de laborator.

2.2. Rezultate asteptate

Achizitionarea unui imobil care sa asigure spatiul minim necesar de 985 mp sau mai mare si sa ofere posibilitatea amenajarii si compartimentarii ulterioare, conform necesitatilor si specificitatii activitatilor Laboratorului ABADL, fara sa afecteze structura de rezistenta a cladirii.

3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR IMOBILULUI

3.1. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se doreste a fi achizitionat

Imobilul (cladire plus teren aferent aproximativ 1.500 mp) trebuie corespunda necesitatilor pentru desfasurarea in conditii optime a activitatii compartimentelor LCA Constanta de preferat cu o compartimentare adecvata, compartimentare usoara minima sau de tip open-space.

Acesta trebuie si sa fie situat la limita zonei costiere, cuprinsa intre localitatile Navodari – Eforie. Pentru evaluare, zonele de amplasare a imobilului vor fi impartite astfel:

- A - zona aferenta municipiului Constanta;
- B - zona aferenta orasului Navodari si orasului Eforie;
- C - zona aferenta UAT Agigea (localitatiile Agigea sau Lazu).

Caracteristicile generale ale imobilului solicitat sunt:

- Suprafata totala imobil+teren intre 1200mp -1500mp;
- Suprafata utila necesara pentru birouri, spatii pentru activitati cu publicul, arhiva curenta si alte facilitati sa fie de peste 1200 mp; In aceasta suprafata sunt incluse holuri, accese, grupuri sanitare, etc.
- Suprafata totala construita la sol sediu si anexa, pentru Laborator: minim 500mp

- Existenta cel putin a unei anexe necesara pentru depozitarea ambarcatiunilor si a echipamentelor din dotare pe perioada in care nu sunt lansate la apa, in spatii adecvate, inchise, astfel incat sa fie ferite de intemperii 200-300mp.
- Suprafata teren parcare plus spatiu verde 500-700 mp.
- Scopul spatiilor este de birouri, activitati de laborator, lucru cu publicul, spatii de arhivare si spatii de depozitare. In cazul in care compartimentarea imobilului nu poate indeplini cerintele mai sus solicitate se va admite si spatiul de tip open-space.
- Anexa pentru depozitarea ambarcatiunilor sa fie dotata cu cel putin o usa acces pentru utilaje (minim 4 m latime pe 4 m inaltime), si sa poata incadra angrenaje de pana la 14 m lungime (barci plus peridoc).
- Anexa va fi obligatoriu dotata cu instalatie electrica de 220 V si 380V, iluminat, iluminat de urgenta;
- Holurile vor asigura o buna deplasare a personalului in cladire, latimea acestora va fi de minim 2m;
- In cazul in care imobilul este P+1 sau P+n, este necesar sa dispuna de un lift pentru personal si eventual un lift pentru transport produse laborator. In cazul lipsei lifturilor trebuie sa existe spatiu suficient pentru amplasarea acestora pe interior sau exteriorul cladirii;
- Imobilul trebuie sa aiba parcare proprie amenajata;

În situația în care alimentarea cu energie electrică nu asigură necesarul de putere maxim simultan absorbită de minim 200 kW, trebuie să existe posibilitatea de a se realiza un spor de putere dintr-un post de transformare aflat în proximitatea spațiului oferit.

Imobilul trebuie sa fie dotat cu urmatoarele tipuri de instalatii electrice: racorduri electrice exterioare, instalatie electrica de iluminat si prize, instalatie de iluminat de siguranta pentru evacuare, instalatie electrica de forta si comanda, instalatie de iluminat exterior, instalatie de detectie, semnalizare și avertizare la incendiu, *sistem de detectie și alarmare la tentative de efracție și control acces*, instalatie de telefonie, instalatie de distributie date, sistem de televiziune cu circuit inchis (monitorizare video), instalatie de paratragnet si instalatie de protectie prin legare la pamant.

Caracteristici energetice: Putere maxim simultan absorbita aprox. 200 kW si tensiune nominala 400V/230V. In cazul in care imobilul dispune de minim 100 kW putere maxim simultan absorbita si are un punct de transformare in apropiere, va fi luat in considerare.

Imobilele ce dispun de o putere maxim simultan absorbita mai mica de 100 kW nu vor fi luate in considerare.

- Instalatia electrica de iluminat normal si prize va fi executata diferentiat. Nivelul de iluminare mediu va fi:
 - laboratoare: 500lux – 1000lux
 - spatii tehnice: 300lux-500lux
 - grupuri sanitare si holuri: 100lux-200lux

Comanda iluminatului va fi local prin intreruptoare si centralizat, de la tabloul electric de comanda.

Tablourile electrice vor fi in carcase metalice sau din policarbonat, in montaj ingropat si vor fi echipate cu aparatura de tip modular, de protectie impotriva curentilor de scurtcircuit (intreruptoare automate) si a curentilor de defect (intreruptoare diferentiale)..

- Constructia trebuie sa dispuna de sistem P.S.I. conform P118/2015, la momentul ocuparii imobilului;

- Imobilul sa fie amplasat cat mai aproape de strazile principale cu trasee de transport in comun. Distanța maxima fata de statia de transport in comun va fi de maxim 500m. Imobilele care nu au cel puțin o statie de transport in comun la o distanța de maxim 500m nu vor fi luate in considerare.
- Imobilul nu trebuie sa prezinte degradari structurale, sa fie finisat la exterior, sa aiba in dotare grupuri sanitare;
- Sa fie racordat la rețelele de energie electrica, apa, telefonie, internet, sistem canalizare, sa fie dotat cu centrala termica proprie cu combustibil gazos sau posibilitatea de racordare la sistemul de distributie gaze naturale, sistem de racire independent sau cu sistem de climatizare. Se vor depune copii după contractele de furnizare pentru utilități;
- Imobilul va avea un bransament la un operator de telefonie si internet din zona sau posibilitatea de bransare de la un operator din apropierea imobilului .
- Imobilul va avea o instalatie de distributie a datelor sub forma unei rețele structurale LAN cu fibra optica, cablu UTP si wireless. Se va avea in vedere indepartarea interferentelor cu cablurile de forta.
- Imobilul va fi dotat cu instalatie de monitorizare video, va fi prevazuta cu camere monitorizare video minim IR 30 pentru supravegherea intrarilor. Instalatia va cuprinde toate cablajele necesare, un sistem de stocare a imaginilor, vizualizare la distanța si functie de alarmare in caz de patrundere in zona.
- Imobilul trebuie sa dispuna de certificat de performanța energetic de preferința clasa A.
- Imobilul trebuie sa dispuna de Autorizatie de Securitate la Incendiu sau de conditii optime pentru emiterea acesteia;
- Imobilul trebuie sa dispuna de documentele si instalatiile necesare obtinerii autorizatiei de functionare pentru birouri si depozitare materiale si accesorii;
- Se exclud de la participare cladirile cu risc seismic;
- Toate cerintele specificate in Caietul de Sarcini vor fi verificate de Comisia de Evaluare prin deplasare la amplasamentele prezentate de ofertanti;
- Acolo unde Comisia de Evaluare constata ca nu sunt clarificate in totalitate aceste cerinte, poate solicita clarificari ofertantilor.
- Acolo unde Comisia de Evaluare constata ca nu sunt clarificate in totalitate aceste cerinte, aceasta are dreptul sa solicite parerea expertilor tehnici in domeniile ce vor fi solicitate spre analizare.

4. PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Documentele pentru calificarea ofertantilor

In vederea calificarii, ofertantii depun obligatoriu urmatoarele documente, valabile la data depunerii ofertei:

- 4.1.1. Certificat de inregistrare la Registrul Comertului sau documente echivalente – numai pentru persoane juridice;
- 4.1.2. Aprobarea de instrainare a imobilului, data de organele abilitate, in conditiile legii, pentru persoane juridice;

- 4.1.3. Actul de proprietate asupra imobilului oferat si dovada ca acesta nu este grevat de ipoteca sau purtator de alte sarcini sau notari ale unor presupuse acte sau fapte prin care terte persoane tind sa afecteze dreptul de proprietate;
- 4.1.4. Actul de proprietate asupra terenului aferent constructiei;
- 4.1.5. Certificat privind plata taxelor si impozitelor la bugetul local pentru imobilul oferat si dovada inregistrarii lui in evidenta organului fiscal teritorial;
- 4.1.6. Certificat eliberat de catre organele abilitate care sa ateste plata obligatiilor catre bugetul general consolidat;
- 4.1.7. Declaratie pe propria raspundere ca imobilul si terenul nu sunt ocupate de alte persoane, firme sau materiale si poate fi ocupat imediat dupa semnarea contractului si achitarea pretului;
- 4.1.8. Dovada de la institutia abilitata de lege din care sa rezulte ca imobilul nu este revendicat sau posibil de revendicat de catre fostii proprietari;
- 4.1.9. Avizul schimbarii destinatiei imobilului, in cazul in care a avut o alta destinatie.
- 4.1.10. Imobilul si terenul nu trebuie sa fie proprietate comuna (leasing/ concesiune etc) sau sa fie in orice procedura de achitare in rate nefinalizata.
- 4.1.11. Poze cu interiorul si exteriorul imobilului;
- 4.1.12. Declaratie pe proprie raspundere din care sa rezulte ca imobilul si terenul va fi disponibil pana la data 30 zile dupa incheierea contractului;

4.2. Propunerea tehnica va fi elaborata in conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, va contine in mod obligatoriu, un comentariu articol cu articol a punctului 3.1.
– **"Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se doreste a fi achizitionat"**, precum si informatii referitoare la :

- zona de amplasare a imobilului si adresa exacta a acestuia ;
- situatia privind compartimentarea imobilului, suprafata construita, suprafata utila si suprafata desfasurata;
- situatia privind anexa, suprafata construita, suprafata utila si suprafata desfasurata;
- suprafata terenului libermp;
- suprafata parcare mp;
- numarul de locuri de parcare;
- anul edificarii constructiei;
- consolidari efectuate la imobil (daca este cazul);
- accesul la mijloacele de transport in comun;
- instalatii de incalzire;
- instalatii de ventilatie/ aerisire;
- instalatii de climatizare;
- instalatii de monitorizare video;
- instalatii sanitare;
- instalatii electrice;
- instalatii de P.S.I. si paratraznet
- retea de telefonie fixa;
- retea de internet;

- gradul de finisare a imobilului: se vor prezenta informatii privind placari cu faianta si gresie, grupuri sanitare, vopsit cu vopsea lavabila a peretilor interiori, placarea pardoselii cu parchet, mocheta, linoleum, mozaic etc. , Izolatie termica si vopsit pereti exteriori, alte dotari.

Pe langa informatiile mai sus solicitate, propunerea tehnica va fi insotita obligatoriu de urmatoarele documente:

- Cartea tehnica a constructiei continand procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor si toate documentele prevazute de lege, completata la zi;
- Expertiza tehnica a cladirii facuta de un expert tehnic atestat;
- Expertiza de evaluare realizata de un evaluator atestat de ANEVAR;
- Certificat de performanta energetica;
- Ofertantul va depune o declaratie pe proprie raspundere din care sa rezulte ca imobilul nu se incadreaza la cele cu risc seismic;
- Autorizatie de construire (in cazul in care cladirea nu are receptie finala);
- Extras carte funciara;
- Planurile de instalatii, pe nivele, cu pozitionarea echipamentelor;
- Plan de incadrare in zona scara 1:2000 , vizat de Serviciu de Urbanism al Primariei;
- Plan de situatie scara 1:5000, vizat de Serviciul de Urbanism al Primariei;
- Planurile de arhitectura ale nivelelor, scara 1:50 sau 1:100 ;
- Sectiunile caracteristice de arhitectura si fatade la o scara convenabila;
- Document emis de Serviciul de Sistemizare si Urbanism local, din care sa reiasa faptul ca amplasamentul nu este inclus in sistemul de sistemizare a zonei.

4.3. Propunerea financiara, va fi elaborate conform Anexei nr. 2 – pentru persoane fizice sau conform Anexei nr. 3 – pentru personae juridice , si va cuprinde:

- valoarea totala in lei, inclusiv TVA;

Propunere financiara trebuie sa includa pretul imobilului, pretul terenului aferent constructiei si a anexelor cat si preturile tuturor accesoriilor si dotarilor existente sau care vor fi amenajate pana la data intrarii in posesie.

Propunere financiara va include orice cheltuieli ocazionate de documentele cadastrale necesare perfectarii vanzarii-cumpararii, si orice alte taxe sau impozite aferente vor cade in sarcina exclusiva a ofertantului.

Pentru evaluarea ofertelor primite autoritatea contractanta va stabili un punctaj care va fi prezentat in cadrul documentatiei de achizitie.

Acest punctaj va asigura departajarea ofertelor tinand cont de indeplinirea caracteristicilor tehnice, dar si din punct de vedere financiar.

Cerintele Caietului de Sarcini sunt minimale si obligatorii.

Ofertantii care vor propune un imobil cu caracteristici superioare, vor fi acceptati cu conditia ca valoarea ofertei sa nu depaseasca valoarea estimata de autoritatea contractanta. Caracteristicile tehnice superioare (suprafete, dotari), vor fi acceptate dar nu vor fi punctate suplimentar.

A. EVALUAREA OFERTEI

In cazul in care, in urma depunerii ofertelor, au fost identificate unu sau mai multe imobile ale caror caracteristici si amplasament satisfac cerintele de "Sediu de Laborator Calitatea Apei Constanta"- A.B.A.Dobrogea-Litoral + teren si anexa, asa cum au fost definite la punctul 3 al caietului de sarcini, se va proceda la evaluarea ofertelor si departajarea acestora prin punctaj.

La stabilirea punctajului se vor avea in vedere in principal urmatoarele criterii:

- zona de amplasare a imobilului;
- accesul la mijloacele de transport in comun;
- anul construirii cladirii;
- numarul de locuri de parcare;
- instalatii climatizare;
- instalatii electrice si instalatii de detectie, semnalizare si avertizare la incendiu;
- dotare cu lift;
- certificat de performanta energetica;
- sisteme antiefracție si supraveghere video;
- compartimentare;

Oferta declarata castigatoare este oferta care totalizeaza punctajul maxim.

Punctajul maxim ce poate fi obtinut in cadrul procesului de evaluare este de 300 de puncte, impartit astfel : 100 de puncte pentru pret si maxim 200 de puncte pentru calitatile tehnice ale cladirii si ale celorlalte spatii.

I. PUNCTAREA CRITERIILOR ECONOMICE DE DEPARTAJARE SE VA EFECTUA ASTFEL :

- a). Pentru oferta financiara cu valoarea cea mai mica punctajul acordat va fi de 100 de puncte ;
- b). Pentru alta valoare ofertata (V_n) punctajul se calculeaza dupa formula :

$$P_n = (V_{min}/V_n) \times 100$$

II. PUNCTAREA CRITERIILOR TEHNICE DE DEPARTAJARE se efectueaza astfel:

a. Amplasament:

- zona A – 20 puncte
- zona B – 15 puncte
- zona C – 10 puncte

b. Accesul la mijloacele de transport in comun:

- acces la cel puțin 2 mijloace de transport in comun (<500 m) – 20 puncte
- acces la un singur mijloc de transport in comun (<500 m) – 10 puncte

c. Anul construirii cladirii:

- dupa 2015 – 20 puncte
- 2010 – 2015 – 15 puncte
- 2000 – 2010 – 10 puncte
- Ofertele ce contin cladiri inainte de anul 2000, nu vor fi acceptate.

d. Numarul de locuri de parcare:

- peste 25 de locuri – 20 puncte
- intre 25 si 15 locuri – 15 puncte
- intre 15 si 10 locuri – 5 puncte
- sub 10 locuri – 0 puncte

e. Instalatii climatizare:

- sistem de climatizare – 20 puncte
- centrala termica proprie si sistem de racire independent (splitere) – 7 puncte
- alte variante de incalzire/racire – 0 puncte

f. Instalatii electrice și instalatie de detectie, semnalizare si avertizare la incendiu

- Aviz tehnic de racordare sau posibilitate de racordare pentru o putere maxim simultan absorbita de minim 200 kW și **instalatie de detectie, semnalizare si avertizare la incendiu** – 20 puncte
- Aviz tehnic de racordare sau posibilitate de racordare pentru o putere maxim simultan absorbita de minim 100 kW fără **instalatie de detectie, semnalizare si avertizare la incendiu** – 10 puncte
- Aviz tehnic de racordare sau posibilitate de racordare pentru o putere maxim simultan absorbita mai mică decât 100 kW – 0 puncte

g. Dotare lift :

- imobilul cu lift personal si lift transport materiale – 20 puncte
- imobilul cu lift personal si fara lift transport materiale – 15 puncte
- imobil dotat cu zona speciala pentru montat lift – 10 puncte
- imobil fara lift - 0 puncte

h. Certificat de performanta energetica :

- clasa A – 20 puncte
- clasa B – 15 puncte

-
- clasa C – 10 puncte
 - alte clase – 0 puncte
 - i. Sisteme antiefracție și supraveghere video:**
 - pentru clădire, anexe, incintă și paliere – 20 puncte
 - pentru clădire, anexe și paliere – 15 puncte
 - pentru clădire și anexe – 5 puncte
 - j. Compartimentare**
 - compartimentare compatibilă cerințe Laborator – 20 puncte
 - compartimentare open - space – 15 puncte
 - compartimentare incompatibilă – 0.

Oferta câștigătoare va fi declarată aceea care va acumula cel mai mare punctaj prin cumularea punctelor obținute la evaluarea din punct de vedere al caracteristicilor tehnice și a punctelor obținute la evaluarea ofertei financiare .

B. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR

- Limba de redactare – toate documente vor fi redactate în limba română
- Perioada de valabilitate a ofertelor – minim 90 de zile
- Număr de exemplare: 1
- Documentele care vor fi prezentate în copie vor purta inscripția << **CONFORM CU ORIGINALUL**>>.
- Nu se permit stersături, adăugiri, interliniere sau scriere peste cel anterior.
- De asemenea oferta va fi prezentată și în format electronic.
- Documentele ofertei îndosariate și având un opis al documentelor prezentate, vor fi depuse în plic închis și sigilat, însoțit de Scrisoarea de înaintare, conform modelului anexat (Anexa nr. 1) , până la data de **29.11.2022, ora 16.30.**
- Plicul trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția << **A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA de 29.11.2022 ORA 16.30**>>

C. ALTE INFORMAȚII UTILE

- Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de pe site-ul instituției, <http://www.rowater.ro/dadobrogea/default.aspx>
- Data limită pentru solicitarea clarificărilor : **25.11.2022, ora 14.00.**
- Data limită pentru depunerea ofertelor : **29.11.2022, ora 16.30.**

-
- **Adresa la care trebuie depuse ofertele** : Strada Mircea cel Batran, nr. 127, Constanta, etaj 1, secretariat, de luni pana joi intre orele 8-16.30 si vineri intre orele 8-14.00
 - **Deschiderea ofertelor** va avea loc in data de 05.12.2022.
 - **Sursa de finantare** : Surse proprii



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
DOBROGEA-LITORAL



CAIET DE SARCINI

pentru achiziția de:

Imobil cu destinația de "Sediu de Laborator Calitatea Apei Constanta"-A.B.A.Dobrogea-Litoral + teren

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

1. INFORMATII GENERALE

Obiectul contractului : Achiziția unui imobil cu destinația de sediu pentru Laborator Calitatea Apei Constanta + teren.

1.1. Autoritatea contractantă:

- Denumirea autorității contractante : Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral
- Cod fiscal : RO 23877359
- Adresa :
 - sediul social : loc Constanta, str. Mircea cel Batran, nr 127, cod 900592
 - adresa de corespondență : loc. Constanta, str. Mircea cel Batran, nr. 127, cod 900592
- Telefon : 0241/ 67 30 26
- Fax : 0341/ 45 86 71

1.2. Descrierea cadrului existent în sectorul relevant:

Scopul aplicării prezentei proceduri este atribuirea contractului de achiziție publică pentru imobil cu destinația de sediu pentru Laborator Calitatea Apei ABADL + teren, conform "Lista obiectivelor de investiții pe anul 2022 cu finanțare integrală sau parțială din surse proprii repartizate pentru Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral".

2. SCOPUL CONTRACTULUI SI REZULTATE AȘTEPTATE:

2.1. Prezentare obiectiv general

Laboratorul Calitatea Apei (LCA) Constanta este laboratorul bazinal al ABA Dobrogea-Litoral și are ca domeniu de activitate prelevarea de probe și analizarea indicatorilor fizico-chimici și biologici din mediile de investigare: apă, biotă, materii în suspensie și sedimente, conform prevederilor Directivei Cadru a apei și a celorlalte directive din domeniul apei.

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral este singura direcție din țară, al cărei sistem de supraveghere al calității apelor cuprinde toate tipurile de subsisteme din Sistemul Național de Monitoring reprezentat de 7 subsisteme și anume: rauri, lacuri, ape tranzitorii (marine și lacustre), ape costiere, ape teritoriale, ape subterane, ape uzate, rezultând un număr de aproximativ 20.000 de analize. Prelevarea probelor pe apă se face cu ajutorul ambarcațiunilor și echipamentelor pe care LCA al ABA Dobrogea Litoral le are în dotare.

Adresă de corespondență:

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod postal: 900592 Constanța, jud. Constanța
Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026
Fax: +4 0341 458 671
Email: dispecer@abadl-rowater.ro
Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359
Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

In prezent, activitatea LCA se desfasoara in sediul Administratiei Bazinale de Apa Dobrogea- Litoral, situate in strada Mircea cel Batran nr. 127, Constanta, locatie in care isi desfasoara activitatea si SGA Constanta.

Actualul sediu a fost receptionat si pus in functiune in anul 1996 , acesta fiind dimensionat in conformitate cu activitatea desfasurata la acea data.

Din anul 1996, anul punerii in functiune, si pana in prezent activitatea LCA Constanta s-a dezvoltat, ca urmare a cerintelor crescande privind monitorizarea calitativa a apelor de suprafata si subterane, alinierea la cerintele Uniunii Europene privind monitorizarea corpurilor de apa, precum si obligatiilor de raportare rezultate din Conventiile la care Romania este parte semnatară. Acest lucru a necesitat cresterea numarului de personal si achizitionarea unor echipamente suplimentare, fapt ce a condus la reducerea spatiului de lucru, respectiv la conditii din ce in ce mai impropii desfasurarii activitatii de laborator.

Totodata, numarul mare de echipamente aflate in functiune depaseste capacitatea retelei electrice, asa cum a fost dimensionata la construirea sediului, iar acest lucru face imposibila utilizarea in siguranta a acestora, respectiv indeplinirea obligatiilor prevazute in Manualul de Operare, privind monitorizarea calitatii apei.

Avand in vedere necesitatile deosebite ale LCA Constanta in ceea ce priveste amenajarea spatiului si necesarul de accesorii specifice (traseu gaze speciale, sisteme evacuare aer viciat, canalizare si eliminare deseuri etc), pentru a desfasura activitatea in conformitate cu reglementarile din domeniul protectiei muncii cat si a celor pentru functionarea corecta a laboratoarelor, conform standardului de acreditare, se considera ca este imposibil de identificat un imobil care sa detina din constructie caracteristici de laborator.

2.2.Rezultate asteptate

Achizitionarea unui imobil care sa asigure spatiul minim necesar de 985 mp sau mai mare si sa ofere posibilitatea amenajarii si compartimentarii ulterioare, conform necesitatilor si specificitatii activitatilor de laborator.

- o Incaperi Laborator Calitatea apei
- Incaperi depozitare Laborator: depozitare si esantionare probe chimie 25-30mp, depozitare si esantionare probe biologie 15-20mp, depozitare reactivi 20-25mp, depozitare materiale si sticlărie 15-20mp, depozitare echipamente conservare 15-20 mp, arhiva 15-20 mp, oficiu 5-10 mp (110-145mp);
- Incaperi personal laborator: vestiare F+B 50-60 mp, grupuri sanitare si dus 25-30 mp, sala de mese 20-35 mp, biblioteca si birou sef laborator si RC 20-25 mp, birouri responsabili chimie pentru 9 persoane 75-90 mp, birouri responsabili biologie pentru 4 persoane 30-40 mp, sala consiliu 40-50 mp (260-330 m);
- Incaperi necesare pentru pretratarea probelor si pregătirea analizelor. receptie probe 10-15 mp, cantariri 5-10 mp, preparare apa ultrapura 5-10 mp, pregătire probe cromatografie GC-MS 20 mp, pregătire probe metale 20 mp, pregătire probe ion cromatografie IC 10m p, distilari 5-10 mp, mineralizari 5-10 mp, pregătire probe analize generale 10-15 mp, pregătire probe analize biologice 15-20 mp (105-140mp);

- Incaperi necesare pentru efectuarea analizelor: cromatografie GC-MS 15-20 mp, cromatografie GC-FID 15-20 mp, spectroscopie de absorbtie atomica-analiza metale AAS 25-30 mp, spectroscopie de fluorescenta- analiza mercur 15-20 mp, spectroscopie de masa cuplata inductiv cu plasma-analiza ICP-MS 15-20 mp, analiza AOX — analizor de derivati halogenati 15-20 mp , analiza TOC/TN- analizor de chemiluminiscenta 15-20 mp, ion-cromatografie IC 15-20 mp, gravimetrie 25-30 mp, volumetrie 25-30 mp, analiza spectrometrie UV-VIS 30-40 mp, analiza spectrometrie FTIR 15-20 mp, electrometrie 20-25 mp, analiza fitoplancton FPK 20-30 mp, analiza macrozoobentos MZB 20-30 mp, analiza fitobentos FTB si clorofila 20-30 mp, analiza ihtiofauna si alge 20-25 mp (325-430 mp).
- Holuri si grupuri sanitare pe fiecare nivel in functie de configuratia cladirii.
- Anexa depozitare ambarcatiuni si echipamente.

Tinand cont de cele anterior exprimate, ABADL va achizitiona un imobil care sa asigure o minima compartimentare, dar care sa permita compartimentarea si accesoriizarea ulterioara dupa cerintele si necesitatile Laboratorului ABADL(fara sa afecteze structura de rezistenta a cladirii).

3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR IMOBILULUI

3.1.Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se doreste a fi achizitionat

Imobilul (cladire plus teren aferent aproximativ 1.500 mp) trebuie corespunda necesitatilor pentru desfasurarea in conditii optime a activitatii compartimentelor LCA Constanta de preferat cu o compartimentare adecvata, compartimentare usoara minima sau de tip open-space.

Acesta trebuie si sa fie situat la limita zonei costiere, cuprinsa intre localitatile Navodari – Eforie. Pentru evaluare, zonele de amplasare a imobilului vor fi impartite astfel:

- A - zona aferenta municipiului Constanta;
- B - zona aferenta orasului Navodari si orasului Eforie;
- C - zona aferenta UAT Agigea (localitatiile Agigea sau Lazu).

Caracteristicile generale ale imobilului solicitat sunt:

- Suprafata totala imobil+teren intre 1200mp -1500mp;
- Suprafata utila necesara pentru birouri, spatii pentru activitati cu publicul, arhiva curenta si alte facilitati sa fie de peste 1200 mp; In aceasta suprafata sunt incluse holuri, accese, grupuri sanitare, etc.
- Suprafata totala construita la sol sediu si anexa, pentru Laborator: minim 500mp
- Existenta cel putin a unei anexe necesara pentru depozitarea ambarcatiunilor si a echipamentelor din dotare pe perioada in care nu sunt lansate la apa, in spatii adecvate, inchise, astfel incat sa fie ferite de intemperii 200-300mp.
- Suprafata teren parcare plus spatiu verde 500-700 mp.
- Scopul spatiilor este de birouri, activitati de laborator, lucru cu publicul, spatii de arhivare si spatii de depozitare. In cazul in care compartimentarea imobilului nu poate indeplini cerintele mai sus solicitate se va admite si spatiul de tip open-space.
- Anexa pentru depozitarea ambarcatiunilor sa fie dotata cu cel putin o usa acces pentru utilaje (minim 4 m latime pe 4 m inaltime), si sa poata incadra angrenaje de pana la 14 m lungime (barci plus peridoc).
- Anexa va fi obligatoriu dotata cu instalatie electrica de 220 V si 380V, iluminat, iluminat de urgenta;
- Holurile vor asigura o buna deplasare a personalului in cladire, latimea acestora va fi de minim 2m;

- In cazul in care imobilul este P+1 sau P+n, este necesar sa dispuna de un lift pentru personal si eventual un lift pentru transport produse laborator. In cazul lipsei lifturilor trebuie sa existe spatiu suficient pentru amplasarea acestora pe interior sau exteriorul cladirii;

- Imobilul trebuie sa aiba parcare proprie amenajata;

În situația în care alimentarea cu energie electrică nu asigură necesarul de putere maxim simultan absorbită de minim 200 kW, trebuie să existe posibilitatea de a se realiza un spor de putere dintr-un post de transformare aflat în proximitatea spațiului oferit.

Imobilul trebuie sa fie dotat cu urmatoarele tipuri de instalatii electrice: racorduri electrice exterioare, instalatie electrica de iluminat si prize, instalatie de iluminat de siguranta pentru evacuare, instalatie electrica de forta si comanda, instalatie de iluminat exterior, instalatie de detectie, semnalizare și avertizare la incendiu, sistem de detectie și alarmare la tentative de efracție și control acces, instalatie de telefonie, instalatie de distributie date, sistem de televiziune cu circuit inchis (monitorizare video), instalatie de paratraznet si instalatie de protectie prin legare la pamant.

Caracteristici energetice: Putere maxim simultan absorbita aprox. 200 kW si tensiune nominala 400V/230V. In cazul in care imobilul dispune de minim 100 kW putere maxim simultan absorbita si are un punct de transformare in apropiere, va fi luat in considerare.

Imobilele ce dispun de o putere maxim simultan absorbita mai mica de 100 kW nu vor fi luate in considerare.

- Instalatia electrica de iluminat normal si prize va fi executata diferentiat. Nivelul de iluminare mediu va fi:
 - laboratoare: 500lux – 1000lux
 - spatii tehnice: 300lux-500lux
 - grupuri sanitare si holuri: 100lux-200lux

Comanda iluminatului va fi local prin intreruptoare si centralizat, de la tabloul electric de comanda.

Tablourile electrice vor fi in carcase metalice sau din policarbonat, in montaj ingropat si vor fi echipate cu aparatura de tip modular, de protectie impotriva curentilor de scurtcircuit (intreruptoare automate) si a curentilor de defect (intreruptoare diferentiale)..

- Constructia trebuie sa dispuna de sistem P.S.I. conform P118/2015, la momentul ocuparii imobilului;
- Imobilul sa fie amplasat cat mai aproape de strazile principale cu trasee de transport in comun. Distanța maxima fata de statia de transport in comun va fi de maxim 500m. Imobilele care nu au cel puțin o statie de transport in comun la o distanta de maxim 500m nu vor fi luate in considerare.
- Imobilul nu trebuie sa prezinte degradari structurale, sa fie finisat la exterior, sa aiba in dotare grupuri sanitare;
- Sa fie racordat la retelele de energie electrica, apa, telefonie, internet, sistem canalizare, sa fie dotat cu centrala termica proprie cu combustibil gazos sau posibilitatea de racordare la sistemul de distributie gaze naturale, sistem de racire independent sau cu sistem de climatizare. Se vor depune copii după contractele de furnizare pentru utilități;
- Imobilul va avea un bransament la un operator de telefonie si internet din zona sau posibilitatea de bransare de la un operator din apropierea imobilului .
- Imobilul va avea o instalatie de distributie a datelor sub forma unei retele structurale LAN cu fibra optica, cablu UTP si wireless. Se va avea in vedere indepartarea interferentelor cu cablurile de forta.
- Imobilul va fi dotat cu instalatie de monitorizare video, va fi prevazuta cu camere monitorizare video minim IR 30 pentru supravegherea intrarilor. Instalatia va cuprinde

toate cablajele necesare, un sistem de stocare a imaginilor, vizualizare la distanta si functie de alarmare in caz de patrundere in zona.

- Imobilul trebuie sa dispuna de certificat de performanta energetic de preferinta clasa A.
- Imobilul trebuie sa dispuna de Autorizatie de Securitate la Incendiu sau de conditii optime pentru emiterea acesteia;
- Imobilul trebuie sa dispuna de documentele si instalatiile necesare obtinerii autorizatiei de functionare pentru birouri si depozitare materiale si accesorii;
- Se exclud de la participare cladirile cu risc seismic;
- Toate cerintele specificate in Caietul de Sarcini vor fi verificate de Comisia de Evaluare prin deplasare la amplasamentele prezentate de ofertanti;
- Acolo unde Comisia de Evaluare constata ca nu sunt clarificate in totalitate aceste cerinte, poate solicita clarificari ofertantilor.
- Acolo unde Comisia de Evaluare constata ca nu sunt clarificate in totalitate aceste cerinte, aceasta are dreptul sa solicite parerea expertilor tehnici in domeniile ce vor fi solicitate spre analizare.

4. PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Documentele pentru calificarea ofertantilor

In vederea calificarii, ofertantii depun obligatoriu urmatoarele documente, valabile la data depunerii ofertei:

- 4.1.1. Certificat de inregistrare la Registrul Comertului sau documente echivalente – numai pentru persoane juridice;
- 4.1.2. Aprobarea de instrainare a imobilului, data de organele abilitate, in conditiile legii, pentru persoane juridice;
- 4.1.3. Actul de proprietate asupra imobilului ofertat si dovada ca acesta nu este grevat de ipoteca sau purtator de alte sarcini sau notari ale unor presupuse acte sau fapte prin care terte persoane tind sa afecteze dreptul de proprietate;
- 4.1.4. Actul de proprietate asupra terenului aferent constructiei;
- 4.1.5. Certificat privind plata taxelor si impozitelor la bugetul local pentru imobilul ofertat si dovada inregistrarii lui in evidenta organului fiscal teritorial;
- 4.1.6. Certificat eliberat de catre organele abilitate care sa ateste plata obligatiilor catre bugetul general consolidat;
- 4.1.7. Declaratie pe propria raspundere ca imobilul si terenul nu sunt ocupate de alte persoane, firme sau materiale si poate fi ocupat imediat dupa semnarea contractului si achitarea pretului;
- 4.1.8. Dovada de la institutia abilitata de lege din care sa rezulte ca imobilul nu este revendicat sau posibil de revendicat de catre fostii proprietari;
- 4.1.9. Avizul schimbarii destinatiei imobilului, in cazul in care a avut o alta destinatie.
- 4.1.10. Imobilul si terenul nu trebuie sa fie proprietate comuna (leasing/ concesiune etc) sau sa fie in orice procedura de achitare in rate nefinalizata.
- 4.1.11. Poze cu interiorul si exteriorul imobilului;
- 4.1.12. Declaratie pe proprie raspundere din care sa rezulte ca imobilul si terenul va fi disponibil pana la data 30 zile dupa incheierea contractului;

4.2. Propunerea tehnica va fi elaborata in conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, va contine in mod obligatoriu, un comentariu articol cu articol a punctului 3.1. – **"Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se doreste a fi achizitionat"**, precum si informatii referitoare la :

- zona de amplasare a imobilului si adresa exacta a acestuia ;
- situatia privind compartimentarea imobilului, suprafata construita, suprafata utila si suprafata desfasurata;
- situatia privind anexa, suprafata construita, suprafata utila si suprafata desfasurata;
- suprafata terenului libermp;
- suprafata parcare mp;
- numarul de locuri de parcare;
- anul edificarii constructiei;
- consolidari efectuate la imobil (daca este cazul);
- accesul la mijloacele de transport in comun;
- instalatii de incalzire;
- instalatii de ventilatie/ aerisire;
- instalatii de climatizare;
- instalatii de monitorizare video;
- instalatii sanitare;
- instalatii electrice;
- instalatii de P.S.I. si paratragnet
- retea de telefonie fixa;
- retea de internet;
- gradul de finisare a imobilului: se vor prezenta informatii privind placari cu faianta si gresie, grupuri sanitare, vopsit cu vopsea lavabila a peretilor interiori, placarea pardoselii cu parchet, mocheta, linoleum, mosaic etc. , Izolatii termica si vopsit pereti exteriori, alte dotari.

Pe langa informatiile mai sus solicitate, propunerea tehnica va fi insotita obligatoriu de urmatoarele documente:

- Cartea tehnica a constructiei continand procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor si toate documentele prevazute de lege, completata la zi;
- Expertiza tehnica a cladirii facuta de un expert tehnic atestat;
- Expertiza de evaluare realizata de un evaluator atestat de ANEVAR;
- Certificat de performanta energetica;
- Ofertantul va depune o declaratie pe proprie raspundere din care sa rezulte ca imobilul nu se incadreaza la cele cu risc seismic;
- Autorizatie de construire (in cazul in care cladirea nu are receptie finala);
- Extras carte funciara;
- Planurile de instalatii, pe nivele, cu pozitionarea echipamentelor;
- Plan de incadrare in zona scara 1:2000 , vizat de Serviciu de Urbanism al Primariei;
- Plan de situatie scara 1:5000, vizat de Serviciul de Urbanism al Primariei;
- Planurile de arhitectura ale nivelelor, scara 1:50 sau 1:100 ;
- Sectiunile caracteristice de arhitectura si fatade la o scara convenabila;

- Document emis de Serviciul de Sistemizare si Urbanism local, din care sa reiasa faptul ca amplasamentul nu este inclus in sistemul de sistemizare a zonei.

4.3. Propunerea financiara, va fi elaborate conform Anexei nr. 2 – pentru persoane fizice sau conform Anexei nr. 3 – pentru persoane juridice , si va cuprinde:

- valoarea totala in lei, inclusiv TVA;

Propunere financiara trebuie sa includa pretul imobilului, pretul terenului aferent constructiei si a anexelor cat si preturile tuturor accesoriilor si dotarilor existente sau care vor fi amenajate pana la data intrarii in posesie.

Propunere financiara va include orice cheltuieli ocazionate de documentele cadastrale necesare perfectarii vanzarii-cumpararii, si orice alte taxe sau impozite aferente vor cade in sarcina exclusiva a ofertantului.

Pentru evaluarea ofertelor primate autoritatea contractanta va stabili un punctaj care va fi prezentat in cadrul documentatiei de achizitie.

Acest punctaj va asigura departajarea ofertelor tinand cont de indeplinirea caracteristicilor tehnice, dar si din punct de vedere financiar.

Cerintele Caietului de Sarcini sunt minimale si obligatorii.

Ofertantii care vor propune un imobil cu caracteristici superioare, vor fi acceptati cu conditia ca valoarea ofertei sa nu depaseasca valoarea estimata de autoritatea contractanta. Caracteristicile tehnice superioare (suprafete, dotari), vor fi acceptate dar nu vor fi punctate suplimentar.

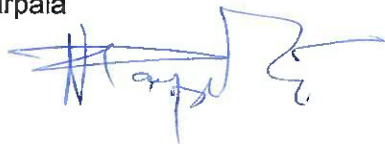
Intocmit,
Serviciu FSTUICI,
George Costea



Birou EMISNGA,
Constantin Cerneaga



Birou ELH SGA Constanta,
Viorel Parpala



OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. _____/_____

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră din data de _____ prin care vă exprimați dorința de a achiziționa un imobil cu destinația de sediu administrativ pentru Sistem de Gospodărire a Apelor Constanta și Laborator Calitatea Apelor ABADL + teren, noi _____

(denumirea/numele ofertantului)

vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând:

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Data completării

Cu stima,

Ofertant,

(semnătura autorizată)

FORMULAR DE OFERTĂ PENTRU PERSOANE FIZICE

Subsemnatul _____, nascut la data de _____, in localitatea _____, posesor al BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat/a de _____ la data de _____, CNP _____, cu domiciliul in localitatea _____, jud./sector _____, str. _____, nr _____, bl _____, sc _____, et _____, ap _____, cod postal _____, proprietar al imobilului din str _____, nr _____, localitatea _____, jud _____, prezint urmatoarea oferta:

OFERTA DE PRET
PENTRU VANZAREA IMOBILULUI
 DIN STR _____, NR _____, LOCALITATEA _____

Nr.crt.	Denumire	U.M.	CANT.	Pret unitar cu TVA inclus	Total valoare cu TVA inclus
1.	Teren	Metru Patrat			
2.	Imobil	Metru Patrat/ Suprafata desfasurata			
3.	Valoare totala teren si imobil	x	x	x	

OFERTANT

 (Numele si Prenumele)

 (Semnatura)

FORMULAR DE OFERTĂ PENTRU PERSOANELE JURIDICE

_____ ,
 _____ reprezentata de _____, avand calitatea de
 _____, cod fiscal _____ număr de înregistrare la
 Registrul Comerțului _____,
 cod IBAN _____, deschis
 la _____, cu sediul in localitatea _____,
 jud./sector _____, str _____, nr _____,
 bl _____, sc _____, et. _____, ap _____, cod postal _____, proprietar
 al _____ imobilului _____ din
 str _____, nr _____,
 localitatea _____ jud. _____ prezint următoarea ofertă:

OFERTA DE PRET

PENTRU VANZAREA IMOBILULUI

DIN STR _____, NR _____, LOCALITATEA _____

Nr.crt.	Denumire	U.M.	CANT.	Pret unitar cu TVA inclus	Total valoare cu TVA inclus
1.	Teren	Metru Patrat			
2.	Imobil	Metru Patrat/ Suprafata desfasurata			
3.	Valoare totala teren si imobil	x	x	x	

OFERTANT

(Numele si Prenumele Persoanei Autorizate)_____
(Semnatura si stampila)