

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 înt 199;  
0752.10.30.67 fax: +(40)-268-415273

[www.brasovcity.ro](http://www.brasovcity.ro);

**DIRECȚIA TEHNICĂ**

**Serviciul Administrare Patrimoniu și Urbanism Comercial**



**Nr. înregistrare: 148.548/09.12.2022**

Urmare solicitării de clarificări înregistrată la Primăria Municipiului Brașov sub nr. 148.548/05.12.2022 formulate de un agent economic privind procedura de ” **Închiriere spațiu/spații pentru relocarea temporară a activității școlare (învățământ primar, gimnazial sau liceal), pentru școlile din Municipiul Brașov al căror sediu urmează să fie reabilitat**”, vă comunicăm următoarele:

**I. Referitor la Cap.IV ( Condiții minime obligatorii)**

**1.** La pct.1 (Amplasare), distanța solicitată față de Livada Poștei este de aproximativ 4-5 km, imobilul societății noastre se află situat în Municipiul Brașov dar la o distanță mai mare de 5 km de Livada Poștei. Se încadrează imobilul în cerințe (atașăm extras CF)?

**Răspuns:** Da, imobilul poate fi amplasat la o distanță mai mare de 5 km de centrul Brașovului, conform prevederilor cuprinse la Secțiunea 1.7 Criterii de atribuire a contractului P1 – Propunere Tehnică din Documentația de atribuire a contractului de închiriere.

Analiza de conformitate este etapă în procesul de evaluare a ofertelor și nu ține de etapa de clarificare a Documentației de atribuire a contractului.

**2.** La punctul 2 (Accesibilitate) Construcția nu dispune actual de acces persoane cu dizabilități dar poate dispune de amenajări pentru accesul persoanelor cu dizabilități în termenul solicitat doar la parterul clădirii, nu și la etajele superioare.

Este suficientă realizarea accesului persoanelor cu dizabilități doar la parterul clădirii?

**Răspuns:** Accesibilitatea în clădire trebuie să se facă astfel cum este prevăzut la alin.(2) de la punctul 2 - Accesibilitate și alin.(11) de la punctul 3 -Compartimentare, ambele din Caietul de sarcini.

În orice caz este obligatorie îndeplinirea obligațiilor minime impuse de legislație privitoare la accesibilitatea în imobile în raport cu destinația acestora.

**3.** La pct. 4 lit.a ( Sistem de încălzire) Acest sistem poate fi făcut și cu pompe de căldură ( deservite parțial de un sistem de panouri fotovoltaice) ?

**Răspuns:** Imobilul trebuie să se încadreze în prevederile cuprinse la Cap.IV – Condiții minime Obligatorii – Caracteristici tehnice generale – punct 4 – Dotări lit.a) din Caietul de sarcini.

**4.** La pct.4 lit.b), Climatizarea pe timp de vară, este prevăzută ca și cerință obligatorie a întregului imobil nefiind individualizată pe categorii de spații:

Se poate asigura doar în spațiile cu destinația:

- Săli de clasă
- Laboratoare
- Cancelarie
- Bibliotecă și sală de lectură
- Birouri administrative (director/ director adjunct, contabilitate, secretariat)
- Cabinet medical
- Cabinet psihologic.

Se pot excepta cele din categoria:

- Hol de intrare, holuri, casa scării
- Zonă dulapuri/lockere
- Depozite pentru material didactic
- Arhivă
- Deposit mobilier și componente IT
- Oficiu personal auxiliar (6 persoane) – vestiar și grup sanitar
- Oficiu curățenie
- Grupuri sanitare pentru fere (minim 8 cabine)/fiecare etaj
- Grupuri sanitare pentru băieți (minim 4 cabine și 4 pisoare)/fiecare etaj
- Grupuri sanitare pentru cadre didactice (minim 4 cabine pentru femei, minim 2 cabine pentru bărbați și 2 pisoare)
- Sală multifuncțională – suprafață aprox. 120-180 mp
- Spații tehnice (centrală termică, camera tablou electric, server room, etc)
- Alte spații (optional) , sală de sport, terenuri de sport ?

În opinia noastră spațiile care le dorim exceptate nu necesită climatizare pe timp de vară, prin excluderea lor realizându-se de altfel și o economie a energiei electrice necesare climatizării acestor spații.

**Răspuns:** Interesul autorității publice este acela de a asigura condițiile optime de funcționare și climatizare. Operatorii economici ofertanți au libertatea să probeze îndeplinirea cerințelor prin orice mijloace consideră oportune și adecvate în raport cu destinația imobilului.

**5.** La punct 4 lit.m) este precizată obligativitatea ca rețeaua de canalizare să fie bransată la sistemul public de canalizare.

Imobilul este racordat la rețelele de energie electrică, gaz, apa/canal ale fostei platforme ROMAN SA, care la rândul său este racordată la rețelele furnizorilor de servicii publice/private.

Este permisă racordare utilităților imobilului la terți, alții decât operatorii publici?

**Răspuns:** Interesul autorității publice este ca sistemul de canalizare să fie asigurat în condiții optime și continue în raport cu destinația lui fiind la latitudinea ofertanților să demonstreze acest aspect prin soluții cuprinse explicit în ofertele prezentate.

**6.** La punctul 6 este prevăzută dotarea sălilor de clasă cu pardoseli. Imobilul actualmente are pardoselile etajelor acoperite cu gresie.

Este necesară schimbarea/acoperirea acestora cu alte tipuri de pardoseală sau se pot păstra cele existente ?

**Răspuns:** Cu privire la pardoseli acestea trebuie să fie optime, cu îndeplinirea condițiilor și avizul ISU și DSP în raport cu destinația imobilului.

Pardoseala holurilor de acces în clădire, precum și a caselor scării este din plăci de granit. Este conform acest tip de pardoseală cu cerințele pentru spațiile de circulație?

**Răspuns:** Pardoseala holurilor de acces în clădire, precum și a caselor scării trebuie să fie optime cu îndeplinirea condițiilor și avizul ISU și DSP în raport cu destinația imobilului.

**7.** La punct 6 este prevăzută cerința ca imobilul să fie dotat cu tâmplărie cu geam termopan. Ținând cont că actualmente clădirea este dotată cu tâmplărie cu geam termopan realizată din PVC, se poate păstra această tâmplărie PVC ( respectă cerințele normativelor Ministerului Sănătății, ISU, etc) ?

**Răspuns:** Tâmplăria trebuie să funcționeze optim și să îndeplinească cerințele de avizare și securitate impuse de legislația specifică în raport cu destinația imobilului. Agenții economici ofertanți au posibilitatea să probeze acest lucru prin cele descrise în oferte.

## **II. Referitor la Cap.V.9 ( Serviciile minime de mentenanță care vor fi asigurate de locator, reparații aduse clădirii/ imobilului)**

**1.** La pct. 1 este prevăzută obligativitatea oferirii de către proprietarul clădirii a serviciilor de reparare, curățare, întreținere a clădirii, curții, acoperișului și exteriorului clădirii, parcării, spațiilor verzi, etc.

Am dori să ni se specifice mai detaliat ce servicii anume ne sunt solicitate a efectua

pe durata contractului, în mod particular cele referitoare la repararea și întreținerea clădirii.

Considerăm că după data predării-primirii clădirii, obligativitatea întreținerii și a reparațiilor curente ale suprafețelor interioare ale clădirii și a mobilierului cad în sarcina locatarului ( cele datorate ca urmare a folosirii în condiții normale a clădirii). De asemenea considerăm că întreținerea /reparația daunelor accidentale aduse clădirii sau mobilierului de către elevi/personal sau a unor eventuale acte de vandalism nu cad în sarcina proprietarului clădirii.

**Întrebare:** Ce reparații asupra interiorului clădirii, instalațiilor sanitare, electrice, incalzire, climatizare, ale mobilierului și a dotarilor clădirii, cad în sarcina proprietarului?

**Răspuns:** Răspunsul se regăsește la Cap. V – Serviciile minime de mentenanță care vor fi asigurate de locatar, reparații aduse clădirii/imobilului din Caietul de sarcini. În cazul în care vor fi necesare clarificări acestea vor fi solicitate de Comisia de evaluare.

2. La puntele referitoare la întreținere spații verzi, curățare ferestre pe exterior, serviciile de deratizare și dezinsecție, considerăm că trebuie prevăzută o periodicitate a serviciilor (de ex. o data la 3-4 luni).

Ne puteti preciza un punct de vedere referitor la periodicitatea acestor servicii ?

**Răspuns:** Aceste servicii se vor realiza conform normativelor în vigoare în raport cu destinația imobilului.

3. Referitor la obligatia de dezapezire și curățirea gheții, de asemenea considerăm că trebuiesc stabilite anumite coordonate referitoare la aceste servicii (de ex. Nu considerăm ca un strat de 1-2 cm de zăpadă necesită interventie).

Am prefera ca acest serviciu să nu fie prestat de către proprietar din cauza predictibilității.

**Răspuns:** În cazul în care proprietarul nu este în măsură să efectueze acest serviciu precizăm că acesta se va putea realiza de locatar, cu analiza structurală a compunerii prețului.

### **III. Referitor la Cap.IX.9 ( Predarea spațiului închiriat)**

1. Considerăm că termenul de maxim 10 luni de la semnarea contractului pentru predarea -primirea spațiului este unul foarte strict, tinând cont de necesitatea

eventualelor recompartimentări, realizarea de accese, parcaje, a sistemelor de avertizare incendiu, CCTV, a instalațiilor de utilități, de obligativitatea proiectării și avizării/autorizării tuturor acestora, de obținerea avizelor ISU etc.

În opinia noastră lucrările de amenajare, realizare instalații, mobilare spații interioare, se pot realiza în termenul de 10 luni dar este posibil ca avizările necesare ( în mod special avizarea ISU ) să nu poată fi realizate în termenul stabilit. În cazul în care acest termen va fi depășit (cu obligativitatea proprietarului de a justifica aceste depășiri ale termenului) se vor percepe penalități de întârziere , care va fi cuamantumul acestora?

Va fi posibilă prelungirea termenului de predare-primire ( ce termen maxim de prelungire se poate acorda)?

**Răspuns:** Puntajul pentru acest termen se regăsește la Secțiunea 1.7 Criterii de atribuire a contractului -P1 – Propunere Tehnică din Documentația de atribuire a contractului de închiriere.

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	<b>Aprobat:</b>	Administrator Public	Adriana Miron	09.12.2022	
2.	<b>Vizat</b>	Director Executiv D.T.	Doru Telembeci	09.12.2022	
3.	<b>Elaborat</b>	Șef SAPUC	Protopopescu Maria Magdalena	09.12.2022	