

CAIET DE SARCINI
achiziționarea serviciilor privind
**„Elaborarea Strategiei municipale privind organizarea gestionării condominiilor
cu destinație locativă din Chișinău”**

1. INTRODUCERE.

1.1 Denumirea procedurii de achiziții - **„Elaborarea Strategiei municipale privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău”**

1.2 Cod CPV - 73210000-7, „Servicii de consultanță în cercetare”.

1.3 Context general.

În scopul implementării Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu și competențelor atribuite Autorităților Publice Locale privind asigurarea transparenței și controlul activității gestionarilor și a asociațiilor de proprietari din condominiu, organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, a apărut necesitatea elaborării concepției gestionării condominiilor cu destinație locativă în mun. Chișinău, identificarea măsurilor concrete și etape distincte de implementare a reformelor. În contextul fixării precise a rezultatelor dorite, Concepția va asigura un grad sporit de flexibilitate managerială în găsirea și promovarea soluțiilor optime de asigurare a implementării scopului propus.

2. SCOPURI și OBIECTIVE.

2.1 Scopul general al investiției este de a sprijini autoritățile municipiului Chișinău în completarea cadrului general de reformă instituțională privind gestionarea condominiilor cu destinație locativă în orașul Chișinău, concretizarea măsurilor de asigurare calitativă a serviciilor de gestionare a acestor condominii, inclusiv și modificările normative planificate în domeniul dat.

2.2 Scopul specific al investiției este de a revizui și consolida noile roluri și funcții ale principalilor actori implicați în procesul gestionării condominiilor cu destinație locativă în corespundere cu principiile economiei de piață.

2.3 Obiective:

- crearea cadrului instituțional necesar asigurării prestării serviciilor comunale și necomunale calitative în cadrul condominiilor cu destinație locativă;
- susținerea proprietarilor din condominiile cu destinație locativă în vederea menținerii clădirilor în stare tehnică adecvată, menținerii unei ordini sanitare bune atât a clădirilor, cât și a terenurilor adiacente, ridicării confortului acestor clădiri.
- sprijinirea apariției și consolidării asociațiilor de proprietari din condominiu;
- dezvoltarea pieții libere și concurențiale de gestionare a condominiilor cu destinație locativă și prestarea serviciilor locative;
- dezvoltarea de instrumente normative/financiare de susținere a asociațiilor de proprietari din condominiu.

3. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

3.1 Elaborarea Strategiei municipale privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, cu determinarea celor mai avantajoase scenarii de implementare în baza unui Plan de acțiuni (Scopuri și Obiective) având următoarele sarcini principale:

- Analiza documentelor relevante elaborate anterior privind gestionarea condominiilor cu destinație locativă din mun. Chișinău;
- Analiza cadrului legal și actelor normative din domeniul gestionării condominiilor cu destinație locativă și formularea unor propuneri de îmbunătățire a acestuia, ținând cont de necesitatea armonizării legislației Republicii Moldova la cea a Uniunii Europene;
- Analiza situației privind organizarea gestionării fondului locativ la etapa actuală, evaluarea impactului asupra gestionării condominiilor cu destinație locativă în mun. Chișinău;
- Analiza experienței internaționale de succes privind gestionarea condominiilor cu destinație locativă, în cel puțin 3 orașe din cel puțin 3 țări din Europa de Est și fosta URSS;
- Realizarea unor previziuni economico-financiare privind implementarea Strategiei;
- Identificarea și formularea a cel puțin 2 scenarii/opțiuni de implementare a Strategiei;
- Elaborarea propunerilor privind cadrul instituțional responsabil de implementarea Strategiei;
- Planul de acțiuni privind realizarea Strategiei;
- Asistență la promovarea Strategiei.

4. PERIOADA de ELABORARE a CONCEPȚIEI.

- 4.1 Aspecte organizatorice: elaborarea va începe în termen de 30 zile din momentul înregistrării contractului;
- 4.2 Durata maximă a contractului: 12 luni;
- 4.3 Predarea Strategiei: 11 luni.
- 4.4 Varianta finală a Strategiei cu toate anexele, se prezintă Beneficiarului, pe suport de hârtie în 3 (trei) exemplare originale, precum și în format electronic în baza unui Act de primire-predare semnat de către Beneficiar și Prestatorul.
- 4.5 Pe parcursul derulării contractului de servicii, corespondența dintre Beneficiar și Prestator se va efectua în limba română. Documentele solicitate se vor redacta în limba română. Toată documentația aferentă, elaborată sub orice formă, este și va rămâne în proprietatea Beneficiarului în timpul și după finalizarea activităților. Prestatorul nu poate folosi sau dispune de această documentație fără un acord scris emis, în prealabil, de Beneficiar.

5. LIVRABILE și TERMENI de REALIZARE.

Nr.	Termeni	Livrabile
1	30 zile după semnarea contractului	Raport de începere, care va include Planul de acțiuni de implementare a activităților, precum și Structura Strategiei.
2	2 luni după aprobarea Planul de acțiuni de implementare a activităților	Raport privind experiența internațională de succes privind gestionarea fondului locativ și a condominiilor, în cel puțin 3 orașe din cel puțin 3 țări din Europa de Est și fosta URSS.

3	6 luni după aprobarea Planul de acțiuni de implementare a activităților	Raport privind opțiuni/sarcini de reformare a gestionării condominiilor locative în mun. Chișinău.
4	8 luni după aprobarea Planul de acțiuni de implementare a activităților	Versiune DRAFT a Strategiei.
5	9 luni după aprobarea Planul de acțiuni de implementare a activităților	Raport privind propunerile formulate la modificarea cadrului legal și de reglementare normativă, precum și a cadrului instituțional cu privire la gestionarea condominiilor locative în mun. Chișinău.
6	30 zile după recepționarea obiecțiilor	Strategia municipală privind organizarea gestionării fondului locativ din Chișinău.
7	La solicitare	Participarea la consultările publice și ședința de aprobare a Concepției actualizate a Reformei Gestunii Blocurilor de locuințe în orașul Chișinău de către Consiliul municipal de Chișinău.

6. CERINȚE ȘI CRITERII DE CALIFICARE

6.1 Eligibilitatea ofertantului: Persoană juridică (cu sau fără scop comercial) sau mai multe persoane juridice asociate în scopul depunerii unei oferte comune, a cărei condiții statutare prevăd activitatea de consultanță, de administrarea a condominiului, prestări servicii comunale și în calitate de **intermediar la decontări**, rezident (e).

6.2 Capacitatea de exercitare a activității profesionale (experiență):

- minim 3 ani în domeniul de consultanță de profil în administrarea condominiilor. În cazul unui consorțiu, se va lua în calcul experiența cea mai mare al unuia din membrii consorțiului;

- minim 2 Concepții/Strategii/Programe în domeniul gestionării fondului de locuințe, administrării condominiilor și/sau prestării serviciilor comunale, realizate în ultimii 10 ani. În cazul unui consorțiu, se va lua în calcul experiența cea mai mare al unuia din membrii consorțiului;

- minim 3 ani de experiență în prestarea serviciilor de administrare a condominiilor și altor servicii comunale, inclusiv în calitate de intermediar la decontări, pentru:

- minim 2 condominii (Asociații de proprietari în condominiu), cu cel puțin 2000 de apartamente administrate;

- experiență în consultare publică, consultarea sau activitate în cadrul Autorității Publice Locale sau de gestionare a fondului de locuințe, participarea la elaborarea /avizarea /coordonarea proiectelor de acte normative /instrucțiuni /regulamente în domeniul administrării condominiilor și prestării serviciilor comunale;

- lista proiectelor implemmentate cu succes.

În cazul unui consorțiu – se va lua în calcul experiența cea mai mare al unuia din membrii consorțiului.

6.3 Capacitatea economică și financiară:

- cifra de afaceri medie pe ultimii 3 ani de activitate în domeniul consultanță sau

prestării serviciilor de administrarea a condominiilor, serviciilor comunale sau în calitate de intermediar la decontări, - minim 1 mil. MDL;

- situație de profit pozitivă pentru fiecare din ultimii 3 ani de activitate (perioade fiscale încheiate);

- lipsa datoriilor la bugetul public național la momentul depunerii ofertei.

6.4 Capacitatea tehnică (Experți cheie):

- ***Manager de Proiect:***

• Master în domeniul Business și Administrare, Economie, Administrație Publică, Servicii Publice, Drept;

• Minim 6 ani de experiență în domeniul consultanței;

• Experiență confirmată în proiecte similare.

- ***Expert în domeniul economic:***

• Master în domeniul Business și Administrare, Economie, Contabilitate;

• Minim 6 ani de experiență confirmată în analiză economică și financiară, prioritar, fiind activitatea în cadrul administrației publice locale sau serviciilor comunale - segmentul comercial și de facturare;

- ***Expert în domeniul juridic:***

• Master în domeniul Drept;

• Minim 6 ani de experiență confirmată în practica juridică, prioritar, fiind activitatea în cadrul administrației publice locale, administrarea condominiilor, prestarea serviciilor comunale;

- ***Expert în domeniul urbanismului:***

• Licențiat în domeniul urbanismului;

• Minim 6 ani de experiență confirmată în domeniul urbanismului, prioritar, fiind activitatea în cadrul administrației publice locale;

6.5 În cazul unei asocieri, cerințele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de calificare și de selecție referitoare la situația economică și financiară sau a capacităților tehnice și profesionale pot fi îndeplinite prin cumul proporțional sarcinilor ce le revin fiecărui asociat.

6.6 În ceea ce privește criteriile privind cifra de afaceri (condiție valabilă pentru organizațiile cu scop comercial), în cazul unei asocieri, cifra de afaceri medie anuală luată în considerare este valoarea generală, rezultată prin însumarea cifrelor de afaceri medii anuale corespunzătoare fiecărui membru al asocierii.

6.7 În ceea ce privește experiența, pentru a se califica conform cerințelor stabilite, asociațiile trebuie să demonstreze o experiență proporțională sarcinilor ce revin fiecărui asociat.

7. LISTA DOCUMENTELOR CE URMEAZĂ SĂ FIE INCLUSE ÎN OFERTĂ.

7.1 Pentru ca oferta să fie declarată admisibilă, ca cerințe obligatorii, ofertantul trebuie să prezinte, următoarele documente:

- Oferta tehnică, inclusiv metodologia de lucru și referințele persoanei juridice;

- Oferta financiară;

- Documente ce confirmă experiența declarată: contracte de prestare a serviciilor

corespunzătoare, livrabile pe lucrările/proiectele executate, etc.

- CV-urile experților cheie și actelor aferente calificării;
- Dovada înregistrării persoanei juridice cu indicarea genurilor de activitate;
- Garanție bancară pentru ofertă – 1% din suma contractului;
- Garanție de buna execuție – 3% din suma contractului;
- Informații privind Asocierea;
- Certificat de atribuire a contului bancar;
- Certificatul cu privire la lipsa datoriilor față de bugetul de stat (eliberat de către Inspectoratul Fiscal de Stat).
- Dovada înregistrării profitului pentru ultimii 3 ani de activitate;
- Dovada pentru înregistrarea cifrei de afaceri medie pe ultimii 3 ani de activitate în domeniul prestării serviciilor de administrarea a condominiilor și serviciilor comunale în RM (perioade fiscale încheiate), minim 1 mil. MDL;

8. CONDIȚII DE PLATĂ.

8.1 Achitarea sumei aferente contractului se va efectua în 3 tranșe, după cum urmează:

- 10% din suma totală a contractului de achiziție în termen de 10 zile calendaristice din data recepționării proiectului Concepției actualizate;
- 40% din suma totală a contractului de achiziție în termen de 10 zile calendaristice din data prezentării Beneficiarului a Proiectului al Strategiei municipale privind organizarea gestionării fondului locativ din Chișinău, elaborate în baza obiectiile formulate de Beneficiar;
- 50% din suma totală a contractului de achiziție în termen de 5 zile calendaristice din data prezentării în adresa Beneficiarului a variantei finale a Strategiei municipale privind organizarea gestionării fondului locativ din Chișinău, pentru a fi înaintată Consiliului municipal de Chișinău pentru aprobare.

9. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

9.1 Evaluarea ofertelor va fi realizată conform Legii nr.131/2015 privind achizițiile publice, iar la baza evaluării ofertelor va sta principiul: „cel mai bun raport calitate-preț”.

9.2 Criteriile de evaluare vor fi după cum urmează:

- Experiența persoanei juridice (în consorțiu se va calcula cumulativ) și CV-urile experților (se va acorda punctaj mai mare ofertanților cu experiență mai mare în domeniul cercetărilor și analizelor/studiilor realizate în diferite domenii legate direct sau indirect de gestionarea fondului locativ), stabilită în conformitate cu cerințele expuse la pct. 7.2 și 7.4: **60%**.
- Preț: **40%**;

Formula aplicată:

Nr.	Factori de evaluare	Punctajul maxim alocat	Metodologie de evaluare	Punctajul de referință
1	Prețul ofertei	40	Oferta cu cel mai scăzut preț	40

			Oferta cu alt preț	(Prețul cel mai scăzut/preț ofertă)*punctaj maxim
2	Experiența Ofertanților și CV-urile experților	60	Oferta cu experiența cea mai mare a Ofertanților și Experților	60
			Oferta cu altă experiență	(experiența cea mai mare/experiența oferta)*punctaj maximal