

CAIET DE SARCINI
pentru achiziționarea serviciilor:
ELABORAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE
pentru implementarea proiectelor investiționale
prin parteneriatul public-privat

1. INTRODUCERE

Denumirea procedurii de achiziții: Elaborarea Studiului de fezabilitate în vederea stabilirii oportunităților de inițiere/desfășurare a unui parteneriat public-privat în vederea *identificării soluțiilor privind amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun.*

Faza de proiectare: studiu de fezabilitate (S.F.), cod CPV: 79314000-8.

2. DATE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

- **Beneficiar:** *Primăria municipiului Chișinău.*
- **Autoritatea contractantă:** *Direcția generală economie, comerț și turism.*
- **Adresa:** MD 2012, mun. Chișinău, str. Columna, 106
- **Valoarea estimată:** 500 000 lei, fără TVA
- **Tip procedură achiziții:** *Licitație deschisă*
- **Obiectul achiziției:** *Elaborarea "Studiului de fezabilitate pentru realizarea procedurii de atribuire a unui contract de parteneriat public-privat în vederea identificării soluțiilor privind amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun".*
- **Finanțarea serviciului** - din contul bugetului municipal Chișinău.

3. CADRUL LEGAL

3.1. Scopul general al investiției este „de a îmbunătăți dezvoltarea economică și a crește calitatea vieții oamenilor din municipiu prin investiții comune în dezvoltare economică, infrastructură, educație, cultură, sănătate și asigurarea securității cetățenilor din localitate”.

3.2. Obiective:

(A) *Promovarea dezvoltării economice și sociale;*

(B) Concentrarea tuturor direcțiilor și Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău într-un singur edificiu;

(C) Crearea unui centru multifuncțional într-un singur edificiu pentru toate serviciile prestate de către Primăria municipiului Chișinău, precum și îmbunătățirea condițiilor de muncă a colaboratorilor Primăriei municipiului Chișinău.

4. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

4.1. Elaborarea studiului de fezabilitate care să demonstreze oportunitatea și necesitatea inițierii parteneriatului public-privat, justificarea tehnică și economică a proiectului, caracteristicile principale, indicatorii tehnico-economici și financiari ai parteneriatului, identificarea, analiza și partajarea riscurilor de proiect, precum și determinarea celei mai avantajoase opțiuni de implementare a parteneriatului.

4.2. Obiectul contractului de servicii, ce urmează a fi atribuit, constă în elaborarea unui *STUDIU DE FEZABILITATE pentru realizarea procedurii de atribuire a unui contract de parteneriat public-privat în vederea identificării soluțiilor privind amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun.*

4.3. Studiul de fezabilitate, trebuie să corespundă cu *conținutul-cadru al studiului de fezabilitate*, și este prezentat în anexă. Informații specifice cu privire la condițiile și necesitățile Primăriei municipiului Chișinău, vis-a-vis de implementarea proiectului inițiat, va fi solicitată de la *Direcția generală economie, comerț și turism, str. Columna, 106.*

4.4. La elaborarea Studiului de fezabilitate și întocmirea tuturor documentelor necesare în acest sens, prestatorul are obligația de a aplica/respecta toate actele normative și prescripțiile tehnice în vigoare, aplicabile specificului contractului, care face obiectul prezentei proceduri. De asemenea, prestatorul va aplica și respecta eventualele acte normative și prescripții tehnice aplicabile, care intră în vigoare pe parcursul îndeplinirii contractului, după caz.

4.5. Orice document/documentație/formular necesar de întocmit, pentru/sau în legătură cu realizarea obiectului contractului, va fi întocmit de către prestator, cu acceptul și în numele beneficiarului.

5. DATE DESPRE LOCAȚIA INVESTIȚIEI

O variantă optimală de amplasare/construcție a clădirii administrative a municipiului Chișinău urmează a fi identificată / propusă de către Prestatorul în cadrul examinării oportunității de inițiere/desfășurare a unui parteneriat public-privat.

6. DESCRIEREA GENERALĂ A INVESTIȚIEI

- Identificarea necesităților optime a spațiilor, necesare pentru asigurarea funcționalității normale a subdiviziunilor structurale a Primăriei municipiului Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău;
- Un potențial teren pentru construcții sau un potențial bun imobil, amplasat preponderent în sectorul Centru al mun. Chișinău, pe/în care se propune a fi construit/amplasat sediul administrativ al Primăriei municipiului Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău, dotat cu toată infrastructura necesară, inclusiv posibile propuneri ale potențialilor parteneri privați în acest sens, care pot fi identificate prin organizarea unui proces consultativ, etc.
- Lucrări de proiectare a clădirii administrative municipiului Chișinău (după caz);
- Lucrări de construcție/reconstrucție (după caz);
- Date privind bunurile imobile în care la moment sunt amplasate direcțiile structurale ale Primăriei și care, după caz, pot fi transmise partenerului privat pe perioada derulării parteneriatului (adresa, date cadastrale, teren aferent, supragfața totală și utilă, ș.a) vor fi prezentate Prestatorului după semnarea *Contractului de Servicii de elaborare a Studiului de fezabilitate pentru realizarea procedurii de atribuire a unui contract de parteneriat public-privat în vederea identificării soluțiilor privind amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun*”

7. PERIOADA DE ELABORARE A STUDIULUI

7.1. Data de începere.

Termenul pentru începerea îndeplinirii obligațiilor contractuale de către Prestator va fi de cel mult 3 zile calendaristice de la data înregistrării contractului.

7.2. Durata contractului

7.2.1. În termen de 60 zile calendaristice de la data indicată în p.7.1, Prestatorul va elabora și prezenta Beneficiarului *proiectul Studiului de fezabilitate (Draft 1)*.

7.2.2. În termen de 10 zile calendaristice, Beneficiarul va formula și prezenta Prestatorului obiecțiile asupra proiectului Draft 1.

7.2.3. În termen de 10 zile calendaristice, Prestatorul va prezenta Beneficiarului **Draft 2** al Studiului de fezabilitate, elaborat în baza obiecțiilor Beneficiarului formulate conform p.7.2.2. .

7.2.4. În termen de 5 zile calendaristice Beneficiarul va înainta *Draft 2* al Studiului de fezabilitate în adresa Agenției Proprietății Publice pentru obținerea unui aviz, în conformitate cu art. 25(c) al Legii nr. 179 din 10.07.2008 ”Cu privire la parteneriatul public-privat”,

7.2.5. În termen de 10 zile calendaristice din data primirii Avizului Agenției Proprietății Publice cu privire la *Draftul 2* al Studiului de fezabilitate, Prestatorul va definitiva și prezenta în adresa Beneficiarului varianta finală a ”*Studiului de fezabilitate pentru realizarea procedurii de atribuire a unui contract de parteneriat public-privat în vederea identificării soluțiilor privind amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun*”.

7.3. Prestatorul își va asuma răspunderea pentru forma și conținutul Studiului de fezabilitate elaborat, inclusiv pentru estimarea valorilor de investiții și determinarea termenului limită de derulare a contractului de parteneriat public-privat.

7.4. Achitarea se va efectua în 3 tranșe, în funcție de prezentarea livrabilelor (*Draft1, Draft2 și varianta finală a Studiului de Fezabilitate*) și este descrisă în capitolul 10.

7.5. Operatorul economic contractat va acorda consultanță partenerului public (1) în procesul de elaborare a caietului de sarcini pentru desfășurarea concursului de selectare a partenerului privat în cadrul PPP, precum și (2) în timpul desfășurării procedurii de examinare a ofertelor-participante la concursul de selectare a partenerului privat și atribuire a contractului de parteneriat public-privat, obiect al căruia va fi implementarea proiectului de parteneriat public-privat privind *amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun*.

8. PREDAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE

8.1. Varianta finală a Studiului de fezabilitate 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.

8.2. Pe parcursul derulării contractului de servicii, corespondența dintre Beneficiar și Prestator se va efectua în limba de stat. Documentele solicitate se vor redacta în limba de stat. 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.

9. CAPACITATEA TEHNICĂ ȘI/SAU RPOFESIONALĂ A OFERTANTULUI

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

- dovada înregistrării persoanei juridice cu indicarea genurilor de activitate;
- oferta (Formularul 3.1);
- garanție bancară pentru ofertă – 2% din suma contractului;
- garanție de bună execuție – 5% din suma contractului (Formularul 3.3);
- specificația tehnică (Formularul 4.1);
- specificația de preț (Formularul 4.2);
- certificat de atribuire a contului bancar;
- declarație privind confirmarea identității beneficiarilor efectivi și neîncadrarea acestora în situația condamnării pentru participarea la activități ale unei organizații sau grupări criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani (conform anexei din Ordinul Ministerului Finanțelor Nr. 145 din 24-11-2020);
- certificatul cu privire la lipsa datoriilor față de bugetul de stat (eliberat de către Inspectoratul Fiscal de Stat);
- informații cu privire la experiența similară cu prezentarea Listei studiilor de fezabilitate elaborate anterior pe parcursul perioadei de 3 ani (2018-2020), inclusiv prezentarea listei studiilor de fezabilitate sau experienței de elaborare și proiectare a construcțiilor sediilor administrative și/sau de birouri cu o suprafață nu mai puțin de 6500 m²;
- CV-urile și informații suplimentare referitoare la studiile, pregătirea profesională și calificarea experților care vor fi antrenați în elaborarea Studiului de fezabilitate, inclusiv a experților în (a) *”construcții de clădiri și (sau) de instalații ingineresti și de rețele tehnico-edilitare,”*, precum și (b) *inginerie, drept și evaluarea imobilelor*.

9.2. Formularele vor fi încărcate de către Ofertant prin Sistemul informațional automatizat **Registrul de Stat al Achizițiilor Publice (SIA RSAP)**, originalele fiind prezentate Beneficiarului pe suport de hârtie, confirmate prin aplicarea semnăturii persoanei responsabile și ștampilei umede agentului economic. În cazul prezentării unor copii de pe documentele în original, copiile vor fi confirmate prin aplicarea ștampilei umede a Ofertantului.

10. CONDIȚII DE PLATĂ

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

10.1. **30 %** din suma totală a contractului de achiziție în termen de 10 zile calendaristice din data recepționării proiectului Studiului de fezabilitate (*Draft 1*);

10.2. **30 %** din suma totală a contractului de achiziție în termen de 10 zile calendaristice din data prezentării Beneficiarului a *Draft 2 al Studiului de fezabilitate*, elaborat în baza obiecțiilor Beneficiarului formulate conform p.7.2.2;

10.3. **40 %** din suma totală a contractului de achiziție în termen de 5 zile calendaristice din data prezentării în adresa Beneficiarului a variantei finale a ”*Studiului de fezabilitate pentru realizarea procedurii de atribuire a unui contract de parteneriat public-privat în vederea identificării soluțiilor privind amplasarea unităților structurale ale organelor administrației publice a municipiului Chișinău într-un singur edificiu/spațiu comun*”, cu modificările operate drept urmare a recepționării Avizului de la Agenția Proprietăți Publice.

11 . CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

Evaluarea ofertelor și ulterior atribuirea contractului de servicii se va face respectând criteriul "prețul cel mai scăzut". Va fi considerată câștigătoare oferta cu prețul cel mai scăzut. Modelul contractului (Formularul 5.1).

Conducătorul grupului de lucru
Semnătura

CONȚINUTUL STUDIULUI DE FEZABILITATE¹

I. Date generale

- 1) scopul și obiectivele studiului de fezabilitate;
- 2) date despre partenerul public;
- 3) date despre persoana fizică/juridică care elaborează studiul de fezabilitate.

II. Descrierea cadrului general de realizare a proiectului de parteneriat public-privat

- 1) denumirea proiectului de parteneriat public-privat;
- 2) scopul și obiectivul proiectului de parteneriat public-privat;
- 3) forma contractuală și modalitatea de realizare a proiectului de parteneriatul public-privat;
- 4) scurtă prezentare privind situația existentă, cu elucidarea deficiențelor / carențelor majore ale situației actuale și problemelor identificate, descriere din care să rezulte necesitatea investiției, cu includerea, după caz, a tabelelor, hărților grafice, planșelor desenate, fotografiilor etc., care să explice/demonstreze situația existentă și necesitatea investiției;
- 5) oportunitatea promovării proiectului de parteneriat public-privat cu justificarea tehnică și economică care demonstrează necesitatea și imperativitatea proiectului de parteneriat public-privat;
- 6) încadrarea obiectivului parteneriatului în politicile de investiții generale, sectoriale sau regionale pe termen mediu și scurt;
- 7) beneficiarii proiectului de parteneriat public-privat și analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării obiectivului proiectului de parteneriat public-privat;
- 8) procedurile organizaționale și de implementare a proiectului de parteneriat public-privat;
- 9) cadrul normativ care reglementează domeniul specific activității parteneriatului și serviciilor prestate în cadrul acestuia, precum și a fiecărei de etape de implementare.

III. Caracteristicile principale ale proiectului de parteneriat public-privat

- 1) obiectivele proiectului de parteneriat public-privat;
- 2) bunurile/serviciile publice antrenate în implementarea proiectului de parteneriat public-privat, contribuția partenerului public și partenerului privat;
- 3) date privind suprafața/terenul pe care urmează să se amplaseze obiectul, statutul juridic al terenului, dotarea și accesul la utilități, modalitatea/procedura prin care urmează să fie transmis partenerului privat; suprafața estimată a terenului;

¹ Conținutul Studiului de fezabilitate este elaborat de către autoritatea contractantă în conformitate cu *conținutul-cadru al studiului de fezabilitate*, prevăzut în Anexa nr.1 la Regulamentul privind procedurile standard și condițiile generale de selectare a partenerului privat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.476 din 04.07.2012.

- 4) efectuarea măsurărilor necesare în vederea stabilirii suprafeței totale și suprafeței utile (fără suprafețele destinate utilizării publice, ca ex.: scări, coridoare, grupuri sanitare, ș.a) care urmează a fi antrenată în lucrările de reconstrucție;
- 5) elaborarea unei schițe de proiect (vederea de ansamblu) cu descrierea succintă a obiectelor plasate;
- 6) rezultatele atinse prin realizarea proiectului de parteneriat public-privat;
- 7) cel puțin două scenarii/opțiuni tehnico-economice de realizare a obiectivelor proiectului de parteneriat public-privat;
- 8) programul activităților de implementare a proiectului de parteneriat public-privat (inițierea / proiectarea / executarea lucrărilor investiționale / operarea);
- 9) estimarea de costuri și cheltuieli a fiecărui element și componentă din cadrul programului de implementare a proiectului de parteneriat public-privat pentru fiecare scenariu/opțiune de realizare a proiectului;
- 10) investițiile necesare pentru realizarea proiectului de parteneriat public-privat și modalitatea de recuperare a acestora;
- 11) opțiuni de transferuri unice sau periodice de beneficii către partenerul public (transferuri financiare sau materiale sub formă de servicii/bunuri/ș.a.);
- 12) justificarea termenului de implementare a proiectului de parteneriat public-privat (perioada de realizare/finalizare a contractului de parteneriat public-privat);
- 13) condițiile de predare către partenerul public a obiectului sau serviciului după perioada de finalizare a contractului, cu stabilirea gradului de uzură (fizică/morală/contabilă) la momentul transmiterii, luând în considerare amortizarea efectivă a investiției;
- 14) alte elemente necesare demonstrării fiabilității și viabilității proiectului.

IV. Identificarea și analiza opțiunilor de partajare a riscurilor după capacitatea de administrare a acestora

- 1) identificarea riscurilor de proiect în conformitate cu Ordinul Ministerului Economiei nr. 143/02.08.2013 cu privire la aprobarea Matricei preliminare de repartitie a riscurilor de proiect;
- 2) analiza și cuantificarea lor în termeni economici și financiari, cu utilizarea tehnicilor de atenuare și gestionare a riscurilor respectivi;
- 3) opțiunea de partajare/alocare a riscurilor de proiect în dependență de abilitatea fiecărui partener de proiect de a gestiona riscul în maniera cea mai eficientă, astfel încât costul pe termen lung al proiectului să fie cel mai mic posibil raportat la analiza cost-beneficiu;
- 4) impactul financiar în expresie valorică al fiecărui risc identificat cu stabilirea partenerului de proiect care va suporta consecințele financiare în cazul în care riscul se materializează în practică, inclusiv cu identificarea și descrierea măsurilor de atenuare a acestuia.

V. Factorii care asigură durabilitatea proiectului de parteneriat public-privat (pentru fiecare scenariu în parte)

1) principalii indicatori tehnico-economici ai investiției (valoarea totală a investiției; eşalonarea investiției; identificarea investiției și definirea obiectivelor, inclusiv specificarea perioadei de referință);

2) sursele de finanțare a investiției (fonduri proprii; credite bancare; fonduri de la bugetul de stat/bugetul local; credite externe garantate sau contractate de stat; fonduri externe nerambursabile; alte surse legal constituite);

3) analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulativ, rata internă de rentabilitate, raportul cost-beneficiu, analiza cost-eficacitate, valoarea actualizată netă, precum și alți indicatori relevanți proiectului de parteneriat public-privat;

4) analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: grafice de implementare a proiectului folosind modelul GANTT, PERT, SWOT etc.;

5) analiza comparatorului sectorului public;

6) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea proiectului de parteneriat public-privat, după caz;

7) impactul social și cultural;

8) impactul asupra mediului și soluții de atenuare a acestuia, inclusiv costurile aferente.

VI. Concluzii.

1) selecția și justificarea celui mai bun scenariu identificat;

2) concluzii și recomandări către partenerul public în vederea determinării celei mai fezabile și sustenabile opțiuni de implementare a proiectului de parteneriat public-privat în coraport cu interesul public..