

## CAIET DE SARCINI

**privind "Achiziția de pe piața liberă a 12 imobile din Cluj-Napoca, respectiv Zona Metropolitană Cluj (Gilău, Florești, Baciou, Apahida) imobile cu destinația de locuințe pentru persoane defavorizate"**

**Cod CPV: 70121200-7 - Servicii de achiziționare de imobile**

### I. INTRODUCERE

Prezentul caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică corespunzătoare cu necesitățile autorității contractante.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii. În acest sens vor fi luate în considerare toate ofertele care, prin propunerea tehnică, asigură un nivel egal sau superior cerințelor minimale din caietul de sarcini. Ofertele de imobile cu caracteristici tehnice inferioare celor prevăzute în prezentul caiet de sarcini vor fi declarate neconforme.

#### I.1 Informații privind autoritatea contractantă:

**Denumirea autorității contractante: Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj**

**Cod fiscal: 24922911**

**Adresa: Cluj Napoca, strada Zrinyi Miklos nr. 7, ap.2, județ Cluj**

**E-mail: office@clujmet.ro**

**Sursa de finanțare: "Intervenții integrate replicabile pentru locuire incluzivă și combaterea marginalizării în Zona Metropolitană Cluj", cod PN3007, Programul de Dezvoltare Locală finanțat prin Granturi SEE și Norvegiene 2014-2021.**

#### I.2 Obiectivul și scopul achiziției

Având în vedere necesitatea și oportunitatea achiziționării de bunuri imobile, pe care Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj intenționează să le achiziționeze din piața locală, cu destinația de locuințe care să poată fi atribuite spre utilizare beneficiarilor proiectului PN 3007, astfel cum a fost aprobată prin anexa la Hotărârea Adunării Generale a Asociațiilor nr. 10/05.07.2021, prin care s-a aprobat procedura privind achiziția de imobile în cadrul proiectului "Intervenții integrate replicabile pentru locuire incluzivă și combaterea marginalizării în Zona

Metropolitană Cluj ”” cod PN3007 finanțat prin Fondurile Norvegiene prezenta procedura a fost demarată, precum și Referatul nr. 995/21.07.2021.

### 1.3. Valoarea achiziției

Valoarea totală a achiziției pentru cele 12 (doisprezece) apartamente achiziționate în această primă etapă, nu poate să depășească valoarea de 3.790.147,28 lei, această valoare se împarte astfel:

- a. 2.312.922,64 lei pentru 8 apartamente din Zona Metropolitană Cluj (Gilău, Florești, Baci, Apahida).

Valoarea totală de plată a achiziției pentru un apartament în Zona Metropolitană Cluj (Gilău, Florești, Baci, Apahida) nu poate să depășească valoarea de 249.019,91 lei, respectiv 4,980,40 lei/mp util.

- b. 1.477.224,64 lei pentru 4 apartamente din Cluj-Napoca.

Valoarea totală de plată a achiziției pentru un apartament în Cluj-Napoca nu poate să depășească valoarea de 369.306,16 lei, respectiv 9232,65 lei/mp util.

Valoarea maximă/ mp construit pentru fiecare apartament în parte, din lotul 1 și 2 nu poate depăși 1850 euro, respectiv 9250 lei, la un curs euro care nu va depăși 5 lei.

Autoritatea Contractantă nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenții imobiliare sau oricărui alt intermediar, care se va prezenta cu ofertă, precum nici contravaloarea mobilierului sau a altor bunuri lăsate de proprietar în apartament.

### 1.4 Cerințe tehnice și funcționale minime:

Cerințele minime s-au stabilit pe baza studierii ofertelor existente pe piața (ziare, internet), în conformitate cu intervalul valoric în care trebuie să ne încadrăm.

- a) Cele 12 imobile trebuie să fie situate pe raza administrativă a localităților : Cluj-Napoca, Florești, Baci, Apahida, Gilău.
- b) Apartamentele trebuie să aibă 1 (una) cameră sau 2 (două) camere;
- c) Suprafața utilă a apartamentului de 1 cameră trebuie să fie de minim 35 mp.
- d) Suprafața utilă a apartamentului de 2 camere trebuie să fie de minim 45 mp,

Menționăm că din motive de integrare socială a grupului țintă nu vor fi achiziționate mai mult de 2 apartamente în același imobil. Se va ține cont și de imobilele în care Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj mai are apartamente proprietate.

- e) Apartamentele trebuie să fie finalizate, să fie racordate la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, să fie dotate cu centrală termică proprie sau să fie racordat la sistem de încălzire centralizată.

- f) Apartamentele trebuie să aibă instalațiile electrice, sanitare și termice funcționale, baia și bucătăria trebuie să fie dotate cu faianță și gresie sau alte suprafețe similare, iar dormitoare și camera de zi trebuie să fie dotate cu pardoseli din parchet sau alte suprafețe similare.
- g) Clădirea de locuințe în care este situat apartamentul trebuie să fie finalizată, să fie racordată la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, să fie dotată cu centrală termică proprie sau să fie racordată la sistem de încălzire centralizată
- h) Clădirea de locuințe în care este situat apartamentul trebuie să aibă instalațiile electrice, sanitare și termice funcționale.
- i) Apartamentele să nu fie situate la demisol.

### 1.5 Alte cerințe minime:

- a) Clădirea de locuințe din care fac parte apartamentele oferite trebuie să nu fie încadrate în categoria celor cu risc seismic.
- b) Apartamentele trebuie să fie situate în vecinătatea stațiilor pentru mijloacele de transport în comun (autobus, tramvai, troleibus), la o distanță de maxim 1 km, calculate pe un traseu practicabil pe jos cf. Google Maps.
- c) Apartamentele trebuie să aibă destinația de locuință, să corespundă minim grupei de confort I și să fie de comandate/ semidecomandate.
- d) Apartamentele să aibă o situație juridică clară:
- Dreptul de proprietate asupra Imobilului să fie dobândit de către ofertant cu respectarea tuturor prevederilor legale.
  - Toate dezvoltările, construcțiile și amenajările privitoare la imobil au fost efectuate cu emiterea și respectarea prevederilor aprobarilor, avizelor necesare, fără nicio încălcare a legislației aplicabile.
  - Ofertantul este proprietarul imobilului și proprietatea asupra imobilului este vândută în integralitate.
  - Sa fie înscris în cartea funciară, în acest sens urmând a fi prezentat în cadrul ofertei un extras de carte funciară, conform secțiunii II.1.A a) și b) din prezentul Caiet de Sarcini, care să certifice faptul că apartamentul supus vânzării nu este grevat de sarcini/ interdicții de altă natură sau un acord de descărcare ale acestora / acord al persoanei care are înscris în Cartea Funciară un drept de ipotecă pentru stopaj la sursă cu plata în contul acesteia și ridicarea ipotecii de îndată.
- NOTA: În cazul în care condițiile enunțate la punctul e) nu sunt îndeplinite la data depunerii ofertei, ofertantul poate depune o declarație pe proprie răspundere ca acestea vor fi îndeplinite cel mai târziu până la expirarea termenului de valabilitate al ofertei sau la semnarea Contractului, oricare dintre aceste evenimente are loc mai întâi.
- Imobilul nu este urmărit și nu este obiectul vreunei proceduri de retrocedare/ restituire sau al oricărei alte acțiuni în justiție.
  - Imobilul nu este supus unei proceduri de expropriere.

- Imobilul nu este ocupat de alte persoane fizice/ juridice sau materiale/ echipamente și accesul la imobil se face liber și neîngrădit, nefiind necesar niciun acord/ aprobare în acest sens.
- e) Imobilul nu figurează pe lista monumentelor istorice sau siturilor arheologice.
- f) Imobilele să nu figureze cu sume restante la asociațiile de proprietari de care aparțin, utilități, respectiv taxe și impozite. Vânzătorul trebuie să facă dovada achitării cheltuielilor administrative – întreținere, gaze, energie electrică, telefon, internet după caz, precum și a impozitelor și taxelor aferente în momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare. Alternativ, ofertantul va prezenta la momentul depunerii ofertei o declarație pe propria răspundere prin care se angajează să achite orice sume restante corespunzătoare imobilului, până la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare.
- g) Să aibă o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să nu necesite alte lucrări pentru a putea fi utilizat în bune condiții. Starea tehnică a apartamentului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, imobilul și clădirea de locuințe în care este situat să nu prezinte degradări structurale. Starea imobilului se apreciază de către comisia tehnică a autorității contractante. Proprietarul răspunde de viciile ascunse ale apartamentului.
- h) Imobilele să fie libere de sarcini în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- i) Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar vor fi declarate neconforme și vor fi respinse.

## **I.6. Legislație aplicabilă**

Atribuirea contractului se realizează în conformitate cu prevederile art. 29, alin. 1, lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu normele de aplicare aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.395/2016, care precizează faptul că acest act normativ nu se aplică pentru atribuirea contractului care are ca obiect cumpărarea prin orice mijloace financiare de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora. Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor.

## **II. CONȚINUTUL OFERTEI TEHNICO - FINANCIARE**

**II.1** Documentele tehnice ce reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

### II.1.A. Pentru persoane juridice:

- a) Actul de proprietate asupra apartamentului ofertat și extras de carte funciară cu situația juridică actuală a imobilului original sau copie conform cu originalul. Ofertanții trebuie să aibă în vedere că autoritatea contractantă va solicita prezentarea extrasului de carte funciară într-o etapă ulterioară, având în vedere evoluția etapelor de negociere a prezentei proceduri de atribuire.
- b) În cazul în care apartamentele sunt deținute în coproprietate, ofertantul/coproprietarul desemnat să participe la procedură, trebuie să prezinte o împuternicire în acest sens, de la ceilalți coproprietari – original, în forma autentică sau copie conform cu originalul. În cazul prezentării în copie conform cu originalul al împuternicirii, acest document trebuie prezentat în original în formă autentică la notar, în momentul semnării contractului de vânzare – cumpărare.
- c) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociațiilor sau a Consiliului de Administrație (după caz), prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului – copie conform cu originalul;
- d) Certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului – copie conform cu originalul;
- e) Certificatul de performanță energetică al apartamentului – copie conform cu originalul;
- f) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului de drept (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară) –original;
- g) Declarație pe propria răspundere privind inexistența, sau existența unor contracte de locațiune, ori a altor drepturi deținute de către terțe părți asupra imobilului, care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea oricăror și tuturor prerogativelor dreptului de proprietate - original;
- h) Declarație pe propria răspundere prin care vânzătorul îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut. Din declarație va rezulta în mod explicit faptul că imobilul supus vânzării nu face obiectul unei succesiuni, revendicări, proceduri judiciare de orice natură sau unui litigiu – original.

Ofertantul desemnat câștigător trebuie să prezinte declarația în formă autentică înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

- i) Formularul de ofertă tehnică completat.

### II. 1.B Pentru persoane fizice:

- a) Actul de proprietate asupra apartamentului ofertat și extras de carte funciară cu situația juridică actuală a imobilului (original sau copie conform cu originalul). Ofertanții trebuie să aibă în vedere că autoritatea contractantă va solicita prezentarea extrasului de carte funciară într-o etapă ulterioară, având în vedere evoluția etapelor de negociere a prezentei proceduri de atribuire.
- b) În cazul în care apartamentele sunt deținute în coproprietate, ofertantul/coproprietarul desemnat să participe la licitație, trebuie să prezinte o împuternicire în acest sens, de la ceilalți coproprietari – original, în forma autentică sau copie conform cu originalul. În cazul prezentării în copie conform cu originalul al împuternicirii, acest document trebuie prezentat în original în formă autentică la notar, în momentul semnării contractului de vânzare – cumpărare.

- c) Certificatul de performanță energetică al apartamentului – copie conform cu originalul;
- d) Cartea de identitate din partea proprietarului imobilului – copie conform cu originalul;
- e) Certificat de căsătorie al proprietarilor imobilului (dacă este cazul) – copie conform cu originalul;
- f) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului de drept (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară) – original;
- g) Declarație pe propria răspundere privind inexistența, sau existența unor contracte de locațiune, ori a altor drepturi deținute de către terțe părți asupra imobilului, care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea oricăror și tuturor prerogativelor dreptului de proprietate– original;
- h) Persoanele fizice trebuie să aibă cont bancar deschis la momentul încheierii contractului.
- i) Declarație pe propria răspundere prin care vânzătorul îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut. Din declarație va rezulta în mod explicit faptul că imobilul supus vânzării nu face obiectul unei succesiuni, revendicări, proceduri judiciare de orice natură sau unui litigiu – original.

Ofertantul desemnat câștigător trebuie să prezinte declarația în formă autentică înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare

- j) Formularul de ofertă tehnică completat.

**II. 2.** Propunerea financiară va fi elaborată conform Formular nr. 2 - pentru persoane fizice și conform Formular nr. 3 - pentru persoane juridice și va cuprinde:

- a) prețul în lei (inclusiv TVA pentru persoane juridice)/metru pătrat suprafață utilă;
- b) preț total apartament, în lei (inclusiv TVA pentru persoane juridice);

#### **IV. ELIGIBILITATE**

Va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de achiziție orice ofertant care se află în una din situațiile următoare:

- a) intră în stare de faliment ori lichidare după începerea negocierilor;
- b) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.
- c) prezintă un imobil grevat de sarcini și nu se poate ridica sarcina înainte sau cel târziu la semnarea contractului autentic de vânzare-cumpărare, având în vedere că se achiziționează doar apartamente libere de sarcini în momentul încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare, dacă situația unor asemenea cazuri nu se poate rezolva în timp util și se amână din această cauză încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentic.

## V. PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA ATRIBUIRII CONTRACTULUI

- Libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant să aibă dreptul de a deveni în condițiile legii, contractant.
- Transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați informațiile referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de achiziție imobile.
- Tratat egal, respectiv aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție și a criteriilor pentru atribuirea contractului.
- Confidențialitatea, garantarea protejării secretelor comerciale, a datelor cu caracter personal și a informațiilor declarate ca și confidențiale de către ofertant, precum și a oricăror alte informații care pot aduce atingere drepturilor acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretul comercial.
- Eficiența utilizării fondurilor, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractelor .
- Nediscriminarea – asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru orice persoană, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de atribuire și să aibă șansa de a devenii contractant.
- Proportionalitatea- asigurarea corelației între necesitatea autorității contractante, obiectul contractului și cerințele solicitate a fi îndeplinite.
- Asumarea răspunderii – determinarea clară a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de achiziție urmărindu-se asigurarea: profesionalismului, imparțialității, independenței deciziilor adoptate pe parcursul derulării acestui proces.

## VI. EVITAREA SITUAȚIILOR DE CONCURENȚĂ NELOIALĂ

Pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție imobil, ADI-ZMC va lua toate măsurile legale necesare pentru a combate apariția eventualelor situații de concurență neloială sau conflict de interese și orice alte fapte considerate contravenții ori infracțiuni potrivit legii. În măsura în care aceste situații se produc se vor lua toate măsurile legale pentru contracararea lor.

## VII. EVALUAREA OFERTELOR. DESEMNAREA OFERTELOR CÂȘTIGĂTOARE

### VII.1 Deschiderea ofertelor

Termenul limită de depunere a ofertelor (atât componenta tehnică cât și cea financiară) este **11.10.2021 ora 15:30**.

Autoritatea contractantă va proceda la deschiderea ofertelor tehnice și financiare depuse de participanți, în data de **11.10.2021, ora 16:00**, în acest sens urmând a fi întocmit un proces-verbal ce va fi transmis tuturor ofertanților ce au depus oferte în cadrul prezentei proceduri, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data întocmirii acestuia. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertelor, autoritatea contractantă are obligația de a preciza această modificare printr-un alt anunț de participare, care trebuie publicat cu cel puțin 3 zile calendaristice înainte de data anunțată inițial pentru depunerea ofertelor. La ședința de deschidere a ofertelor pot participa și reprezentanții ofertanților.

## **VII.2 Etapa de evaluarea ofertelor**

Etapa de evaluare a ofertelor care constă în identificarea ofertelor pe baza propunerilor tehnice și financiare, respectiv, în vizitarea imobilului de către reprezentanții autorității contractante, ori de către experți desemnați de către autoritatea contractantă și stabilirea ofertelor cu situația juridică clară, care îndeplinesc cerințele minime impuse prin procedura de atribuire, are ca finalitate etapa de negociere a prețului cu ofertanții a căror oferte îndeplinesc condițiile din prezenta procedură de atribuire. Încheierea negocierii se produce doar atunci când comisia de evaluare și negociere și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale.

Ofertele se vor evalua pe baza documentelor depuse și pe baza vizitelor pe teren, astfel:

- Se vor elimina considerand ca fiind neeligibile ofertele pentru apartamentele ale căror cerințe tehnice nu corespund cu cerințele tehnice minime, astfel cum sunt acestea prevăzute în cadrul secțiunii I.4, respectiv I.5, din prezentul caiet de sarcini.
- Se vor elimina considerand ca fiind neeligibile ofertele a căror valoare este mai mare decât valoarea maximă permisă în oferta financiară.
- Se vor elimina considerând ca fiind neeligibile ofertele, unde situația de fapt constatată la fața locului, nu corespunde cu situația din documentația depusă în cadrul ofertelor.

După finalizarea etapei de evaluare, apartamentele considerate eligibile (acceptate) se vor ierarhiza în funcție de prețul pe mp și se vor stabili ofertele eligibile.

Autoritatea contractantă va invita spre negociere ofertanții ale căror oferte au îndeplinit criteriile minime de calificare prevăzute în documentația de atribuire.

## **VII.3 Etapa de negociere a ofertelor și desemnare a ofertelor câștigătoare**

În cadrul etapei de negociere, autoritatea contractantă va organiza o negociere cu fiecare dintre ofertanții eligibili și va întocmi un proces-verbal al negocierii în care se va specifica prețul final al fiecărei oferte. Se vor elimina considerând ca fiind neeligibile ofertele a căror valoare, după etapa de negociere este mai mare decât valoarea maximă permisă în caietul de sarcini.

Apartamentele astfel selectate se vor evalua de către un evaluator independent, iar dacă din raportul acestuia reiese faptul că prețul solicitat este unul conform, se va putea finaliza achiziția prin semnarea unui contract de vânzare-cumpărare cu ofertanții ce au depus ofertele desemnate drept câștigătoare.

Având în vedere că se achiziționează doar apartamente libere de sarcini în momentul încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare, dacă situația unor asemenea cazuri nu se poate rezolva în timp util și se amână din această cauză încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentic, comisia poate să decidă excluderea ofertantului în cauză din procedura.

După finalizarea etapei de negociere autoritatea contractantă va transmite în cel mult 2 zile lucrătoare ofertanților câștigători o comunicare în scris, în care se va preciza faptul că oferta a fost aleasă câștigătoare și termenul în care trebuie să se prezinte la notar pentru semnarea contractului. Notarul care va perfectă contractul de vânzare-cumpărare va fi indicat de ADI-ZMC.

În cazul ofertanților care au depus oferte eligibile, dar care nu au fost declarați câștigători, comunicarea va preciza motivul pentru care oferta depusă a fost declarată necâștigătoare.

#### **VII.4. Etapa de contestații.**

- a) termenul maxim pentru depunerea contestațiilor este de 5 lucrătoare zile de la comunicare.
- b) soluționarea contestațiilor va fi realizată de către autoritatea contractantă în termen de 5 zile lucrătoare.

**VII.5. Etapa de obținere al acordului Operatorului de Program,** în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică la notar. Cumpărarea bunului imobil și/sau a terenului va fi aprobată anterior achiziției, în mod explicit, de Operatorul de Program.

### **VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ACHIZIȚIE IMOBILE**

ADI-ZMC are obligația de a încheia contractul de achiziție imobil, în formă autentică, cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă a fost acceptată de către comisia de evaluare și negociere și declarată câștigătoare, respectiv aprobată de Operatorul de Program. Plata prețului aferent imobilului urmând a fi efectuată de către autoritatea contractantă în contul bancar indicat de vânzător, deschis pe numele acestuia. În situația în care niciuna din ofertele primite sau găsite nu îndeplinește cerințele minime sau caracteristicile de natură tehnică descrise în documentația pentru ofertanți, sau, deși sunt îndeplinite cerințele minime, oferta financiară depășește pragul valoric estimat pentru contractul de achiziție publică, achizitorul are dreptul să anuleze prezenta procedură de achiziție.

ADI-ZMC va încheia contracte de vânzare-cumpărare cu ofertanții a căror oferta va fi declarată conformă și acceptată, chiar dacă nu va reuși achiziționarea numărului total de apartamente menționat în documentația de atribuire.

**Director General**

**Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj**

**Zoltan-Csaba Coraian**

