

CAIET DE SARCINI
pentru atribuirea contractului de servicii de evaluare a imobilelor
în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă,
în vederea stabilirii valorii de piață și a redevenței pentru o perioadă de 5 ani

Autoritatea contractantă: **JUDEȚUL CLUJ**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, jud. Cluj, telefon/ fax: 0372.640030/ 0372640070, cod fiscal 4288110, reprezentat în conformitate cu dispozițiile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare de către Președinte, domnul Alin Tișe;

Sursa de finanțare: bugetul local al Județului Cluj

Cod CPV: 79419000-4 Servicii de consultanță în domeniul evaluării

Contact: Neamțu Daniela-Carmen

Ștefan Letiția Maria

Telefon: 0372-640091

Fax: 0372-640091

1. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul caietului de sarcini îl constituie atribuirea contractului de servicii de evaluare a unor imobile și a redevenței pentru o perioadă de 5 ani, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare și Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor beneficiarului. Acesta este elaborat în concordanță cu necesitățile obiective ale autorității contractante și cu respectarea regulilor de bază precizate în documentația de atribuire.

Raportul de evaluare va fi întocmit de către un evaluator ANEVAR acreditat și va conține valoarea de piață a imobilului și a redevenței, după aprecierea motivată a acestuia.

Raportul de evaluare se va preda pe baza unui proces-verbal încheiat între părți, după verificarea acestuia de către beneficiar.

Imobilele care urmează să fie evaluate sunt situate în municipiul Cluj-Napoca, se află în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Direcției de Administrare a Patrimoniului Public și Privat a Județului Cluj.

2. VALOAREA ESTIMATĂ

Valoarea estimată pentru prestarea serviciilor este de 12.000 lei fără TVA.

3. DURATA PRESTĂRII SERVICIILOR :

Durata de execuție a serviciilor de evaluare este de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de servicii.

Durata contractului se poate prelungi pentru situații neprevăzute intervenite independent de voința părților, la perfectarea contractului, cu maxim 30 de zile, încheindu-se în acest sens un act adițional.

4. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTIVELE

Imobilele sunt situate în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și se află în proprietatea Județului Cluj și administrarea Consiliului Județean Cluj, în temeiul prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 867/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din

administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective cu modificările și completările ulterioare.

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Băița nr. 9**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă acesteia;
- imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 286646 Cluj-Napoca și are regim de înălțime D+P+E;
- suprafață: 371 mp suprafață utilă (cabinete medicale) + 264, 88 mp părți comune (suprafețe conform contractelor de concesiune și respectiv închiriere);

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 40**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă acesteia;
- imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 260037 Cluj-Napoca și are regim de înălțime D+P+3E;
- suprafață: 561,02 mp suprafață utilă (cabinete medicale) + 211 mp părți comune; (suprafețe conform contractelor de concesiune și respectiv închiriere);

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. G. Alexandrescu nr. 5**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă acesteia;
- imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 315240 Cluj-Napoca și are regim de înălțime D+P+E;
- suprafață: 563,74 mp suprafață utilă (cabinete medicale) + 109,8 mp părți comune; (suprafețe conform contractelor de concesiune);

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Galaxiei nr. 13**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă acesteia;
- imobilul este înscris în Cartea funciară sub nr. 264190 Cluj-Napoca și are regim de înălțime D+P
- suprafață: 183 mp suprafață totală cabinete medicale + părți comune (suprafețe conform contractelor de concesiune);

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Padin nr. 20**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă acesteia;
- imobilul NU este întabulat și cabinetele medicale se află la parter;
- suprafață: 328,95 mp suprafață totală cabinete medicale + părți comune (suprafețe conform contractelor de concesiune și respectiv închiriere);

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. V. Babeș, nr.1**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală
- imobilul NU este întabulat și are regim de înălțime D+P+E, spațiile medicale sunt la etajul 1 al imobilului.
- suprafață: 233,15 mp suprafață totală cabinete medicale + părți comune; (suprafețe conform contractelor de concesiune și contractului de închiriere).

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Fântânele nr. 3**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă acesteia;
- imobilul NU este întabulat și are regim de înălțime D+P+E;
- suprafață: 626,46 mp suprafață totală cabinete medicale + părți comune; (suprafețe conform contractelor de concesiune);

➤ **Imobil situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26**

Referințe:

- în imobil se desfășoară activitate medicală și conexă acesteia ;
- întabulat , înscris în Cartea funciară sub nr. 316748 Cluj-Napoca și are regim de înălțime D+P;
- *suprafață*: 262,46 mp suprafață totală cabinete medicale + părți comune (suprafețe conform contractului de concesiune respectiv contractului de închiriere);

5 . ACTE NORMATIVE APLICABILE

Atribuirea contractului de servicii va respecta prevederile următoarelor acte normative:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare ;
 - Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.
 - Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la momentul elaborării raportului
- Autoritatea contractantă va pune la dispoziție ofertanților toate informațiile pe care le deține cu privire la imobilele în cauză, necesare prestării serviciilor, în urma depunerii unei solicitări scrise.

6. SERVICII SOLICITATE

Pentru realizarea evaluării imobilului, se vor parcurge cel puțin următoarele etape și activități, conform Standardelor Internaționale de Evaluare:

- a) identificarea proprietății implicate în evaluare, inclusiv prin deplasare în teren, obligație esențială în procesul de evaluare a imobilului,
- b) definiția tipului de valoare cerut (baza de evaluare, standard de valoare),
- c) data evaluării (la care este valabilă valoarea estimată) și data raportului de evaluare,
- d) colectarea și analiza datelor și a informațiilor relevante,
- e) centralizarea și analiza datelor și informațiilor,
- f) aplicarea abordărilor, metodelor, tehnicilor sau procedurilor de evaluare adecvate,
- g) formularea concluziilor asupra valorii,
- h) elaborarea raportului de evaluare,
- i) intenția de utilizare a evaluării și orice limitări sau abateri în acest sens, stabilirea conformității cu standardele și a surselor de informare,
- j) identificarea oricăror ipoteze posibile și condiții limitative care au stat la baza evaluării.

7. CERINȚE MINIME OBLIGATORII PENTRU PRESTATORUL DE SERVICII:

- să fie membru ANEVAR sau echivalent, pentru categoria de bunuri evaluate;
- să aibă legitimația ANEVAR sau echivalent, valabilă pentru anul 2019;
- să aibă asigurare profesională pentru nivelul I recomandat de ANEVAR sau echivalent;

- să aibă experiență de minim 1 an în evaluare, experiență probată prin atestatele ANEVAR sau echivalent și cel puțin doua rapoarte de evaluare efectuate în ultimul an;
- să dețină echipamente și instrumente minime necesare pentru efectuarea serviciilor de expertiză și evaluări de bunuri imobile;

8. EXIGENȚE IMPUSE DE CĂTRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

- Evaluatorul va depune la sediul autorității contractante, urmatoarele documente în două exemplare:
 - a) Raportul de evaluare care va respecta Standardele Internationale de Evaluare în vigoare.
 - Raportul de evaluare va fi redactat în limba română, stampilat pe fiecare pagină;
 - Alte documente.
 - Participarea la procedură este permisă oricărei persoane fizice sau juridice/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate de către ANEVAR.
 - Ofertantul câștigător va prezenta documentele de calificare în original înaintea de semnarea contractului.
 - Se vor lua în considerare actele depuse de ofertanți până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data și ora limită stabilite prin invitația de participare. Eventualele clarificări și documente suplimentare solicitate nu sunt considerate completări ale ofertei depuse. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul va fi descalificat.

Lucrările de evaluare se vor executa cu respectarea principiilor codului de deontologie profesională a prevederilor Legii sănătății și securității în muncă nr. 319/2006, actualizată, precum și ale tuturor actelor normative subsecvente (norme specifice de protecție a muncii).

9. OBLIGAȚIILE ACHIZITORULUI

Autoritatea contractanta va pune la dispoziția evaluatorului urmatoarele documente strict necesare efectuării evaluării:

- a) cererea de evaluare cu indicarea imobilelor ce urmează a fi evaluate.
- b) extrase CF pentru informare
- c) numirea unui reprezentant al Consiliului Județean Cluj , care să însoțească evaluatorul pe teren
- d) alte documente, legate strict de imobilul evaluat

10. RECEPȚIA LUCRĂRII DE EVALUARE

Recepția documentației de evaluare se va face de către comisia de recepție numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Cluj .

11.COMUNICĂRI

Comunicările între părți se vor face prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii acestora, la adresele comunicate de părți. Orice comunicare între autoritatea contractantă și ofertant, trebuie înregistrată atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii ei.

12.ELABORAREA ȘI MODUL DE PREZENTAREA A OFERTEI

Oferta financiară va include toate costurile aferente îndeplinirii obligațiilor contractuale.
Oferta de preț va include cheltuielile prestatorului cu personalul, materialele și instrumentele folosite, deplasările în teren și cazarea aferentă (dacă este cazul).

Propunerea financiară trebuie să conțină valoarea serviciilor reprezentată în RON, fără TVA.

Ofertantul va elabora propunerea financiară astfel încât acesta să furnizeze toate informațiile solicitate cu privire la preț, precum și să acopere posibilele situații neprevăzute ce ar presupune costuri suplimentare pentru beneficiar.

13.CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI: prețul cel mai scăzut.

14. TERMENUL DE REALIZARE AL LUCRĂRILOR: 60 zile calendaristice de la data încheierii contractului.

15. MODALITATEA DE PLATĂ

Plata se va onora prin virarea sumelor convenite în contul prestatorului serviciului achiziționat.

**Director executiv
ȘTEFAN ILIESCU**



Întocmit/redactat:
consilier Carmen Neamțu

