



CAIET DE SARCINI

privind achiziționarea unor servicii de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă aflate în proprietatea al Județului Cluj în vederea actualizării redevenței aferente contractelor de concesiune, pentru o perioadă de 5 ani

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

1. GENERALITĂȚI

1.1. Prezentul caiet de sarcini se aplică la elaborarea ofertei privind achiziția serviciilor de evaluare a unor imobile cu destinația de cabinete medicale situate în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă aflate în proprietatea Județului Cluj, în vederea actualizării redevenței aferente contractelor de concesiune, pentru o perioadă de 5 ani conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 884 din 2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea de piață actualizată în urma evaluării va fi bază de referință la stabilirea redevenței pentru contractele de concesiune încheiate pe spațiile cu destinație medicală din imobilele evaluate.

În sensul prezentului caiet de sarcini, pentru achiziționarea serviciilor de evaluare a spațiilor cu destinația de cabinete medicale, definim următorii termeni:

- *achiziție sau achiziție publică* - achiziția de lucrări, de produse sau de servicii prin intermediul unui contract de achiziție publică de către una ori mai multe autorități contractante de la operatori economici desemnați de către acestea, indiferent dacă lucrările, produsele sau serviciile sunt destinate ori nu realizării unui interes public;
- *contract de achiziție publică* - contractul cu titlu oneros, asimilat, potrivit legii, actului administrativ, încheiat în scris între unul sau mai mulți operatori economici și una ori mai multe autorități contractante, care are ca obiect execuția de lucrări, furnizarea de produse sau prestarea de servicii
- *contract de achiziție publică de servicii* - contractul de achiziție publică care are ca obiect prestarea de servicii
- *zile*: se precizează modul de calcul a termenului exprimat în zile; termenul începe să curgă de la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului; nu va intra în calculul termenului ziua în cursul căreia a avut loc un eveniment sau s-a realizat un act al autorității contractante; în ipoteza în care ultima zi a unui termen exprimat altfel decât în ore este o zi de sărbătoare legală, o duminică sau o sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare;
- *ofertă* - actul juridic prin care operatorul economic își manifestă voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de achiziție publică. Oferta cuprinde

- *concesionar* - este persoana fizică sau juridică care a dobândit dreptul de a exploata anumite bunuri, prin încheierea unui contract de concesiune.

Atribuirea contractului de achiziție publică de servicii de evaluare a spațiilor cu destinația de cabinete medicale pe baza prezentei documentații se va face cu respectarea strictă a următoarelor acte normative:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 884 din 2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare.

Notă: Ofertele care nu satisfac cerințele caietului de sarcini se resping ca fiind neconforme.

Cerințele prezentului caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toți participanții și nu absolvă pe prestatorul serviciilor de responsabilitatea de a realiza și alte sarcini pe care le consideră necesare pentru asigurarea calității serviciilor.

1.2. 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, Județul Cluj deține în proprietate un număr de 8 imobile situate în municipiul Cluj-Napoca.

În aceste spații au fost încheiate contracte de concesiune în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare.

În baza prevederilor art. 4 alin. (3) din această hotărâre, nivelul redevenței se stabilește de către concedent, pornind de la prețul pieței, preț sub care redevența nu poate fi acceptată.

Prin urmare este necesară achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexasă aflate în proprietatea Județului Cluj, în vederea actualizării redevenței aferente contractelor de concesiune, pentru o perioadă de 5 ani.

2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Atribuirea contractului de achiziție publică de servicii de evaluare a spațiilor cu destinația de cabinete medicale din imobilele situate în municipiul Cluj-Napoca aflate în proprietatea Județului Cluj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestora pentru o perioadă de 5 (cinci) ani valoare care va sta la baza stabilirii redevenței pentru spațiile concesionate.

3. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

JUDEȚUL CLUJ, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, telefon 0264598801 interior 23, cod fiscal 4288110, cont RO09TREZ24A510103200130X, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, e-mail: infopublic@cjcluj.ro, website: <https://cjcluj.ro/>

4. SURSA DE FINANȚARE

Bugetul local al Județului Cluj

5. DESCRIEREA SERVICIILOR

Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 884 din 2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare sunt aplicabile pentru 8 imobile. Va fi întocmit un Raport de evaluare care va cuprinde valoarea de piață pentru fiecare din următoarele imobile:

- Imobilul situat pe str. Horea nr.40, înscris în Cartea funciară sub nr. 260037-C1 are un regim de înălțime $D+P+3E$;
- Imobil situat pe str. Băița nr. 9, înscris în Cartea funciară sub nr. 286646-C1 și are regim de înălțime $D+P+E$;
- Imobil situat pe str. G. Alexandrescu nr.5, înscris în Cartea funciară sub nr. 315240-C1 și are regim de înălțime $D+P+E$;
- Imobil situat pe str. Galaxiei nr. 13 înscris, în Cartea funciară sub nr. 264190-C1 și are regim de înălțime $D+P$;
- Imobil situat pe str. Padin nr. 20 înscris în Cartea funciară sub nr. 250608-C1-U74 și are regim de înălțime P ;
- Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1 înscris în Cartea funciară sub nr.337362-C1 și are regim de înălțime $D+P+E$;
- Imobil situat pe str. Fântânele nr. 3 înscris în Cartea funciară sub nr. 340352-C1 și are regim de înălțime $D+P+E$;
- Imobil situat pe str. Traian Vuia nr. 26 înscris în Cartea funciară sub nr. 316748-C1, regim de înălțime $D+P$;

6. OBLIGAȚIILE ACHIZITORULUI

Achizitorul va furniza prestatorului toate informațiile și/sau documentele pe care le deține, considerate necesare pentru prestarea corespunzătoare a serviciului sus menționat. Aceste informații nu pot fi utilizate de către prestator în alte scopuri decât cel pentru care au fost furnizate;

Achizitorul are obligația de a verifica modul de prestare a serviciilor pentru a stabili conformitatea lor cu prevederile tehnice și cu legislația în vigoare;

Achizitorul va coopera cu prestatorul pentru rezolvarea operativă a neajunsurilor constatate, precum și pentru îmbunătățirea calității serviciului prestat;

Achizitorul va numi un reprezentant care să însoțească evaluatorul pe teren.

7. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

Se obligă să presteze întocmai toate obligațiile, prevederile și cerințele stabilite prin caietul de sarcini și prin contractul de prestări servicii.

Prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor cu obiectivitate, bună-credință, în mod profesional, în condițiile și în termenele prevăzute în contractul de prestări servicii, caietul de sarcini și în documentele acestuia.

Prestatorul are obligația de a asigura resursele umane, materialele, utilajele, instalațiile și echipamentele necesare îndeplinirii obiectului contractului de prestări servicii.

Să asigure prestația cu respectarea tuturor reglementărilor legale în vigoare care conțin prevederi referitoare la protecția muncii, siguranța muncii, P.S.I. și protecția mediului, specifice activităților în domeniu, prin luarea tuturor măsurilor ce se impun în vederea îndeplinirii obiectului contractului de prestări servicii, precum și de protejarea personalului propriu și al beneficiarului.

Se obligă ca serviciile prestate să respecte cel puțin calitatea prevăzută în propunerea tehnică.

Se obligă să presteze serviciile, în termenul stabilit în contract.

Se obligă să păstreze secretul profesional referitor la orice aspect al cauzei care i-a fost încredințat pentru prestarea serviciului.

Se obligă să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

Prestatorul se obligă să finalizeze întocmirea raportului de evaluare, în termenul prevăzut în contractul de achiziție publică de servicii, prin întocmirea documentațiilor în 2 (două) exemplare pe suport fizic, ce vor fi predate la sediul achizitorului, în baza unui proces-verbal de predare primire semnat și verificat de ambele părți.

8. CONDITII DE PARTICIPARE

Cerințe minime obligatorii pentru ofertanți

- să aibă în obiectul de activitate al firmei activități compatibile cu activitatea de evaluare proprietăți imobiliare;
- personalul firmei care va întocmi raportul de evaluare să fie membru titular ANEVAR și să aibă legitimația ANEVAR valabilă pentru anul 2024 ;
- personalul firmei care va întocmi raportul de evaluare să aibă asigurare profesională pentru nivelul I recomandat de ANEVAR;
- personalul firmei să fie atestat ANEVAR.
- experiență similară în ultimii 3 ani raportați la data limită de depunere a ofertelor, prin realizarea de servicii de evaluare proprietăți imobiliare pentru două proprietăți imobiliare.

9. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI

Oferta are caracter ferm și obligatoriu, din punct de vedere al conținutului pe toată durata de valabilitate a ofertei și va avea următoarele componente:

- Certificatul unic de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului, statutul societății, act adițional la statut, act constitutiv) din care să rezulte că are în obiectul de activitate evaluări de proprietăți imobiliare;
- Legitimația de evaluator, valabilă pe anul 2024;
- Asigurare profesională recomandat de ANEVAR, valabilă pentru minim 6 luni de la data stabilită pentru primirea ofertelor;
- Certificat care atestă calitatea de evaluator proprietăți imobiliare;

- procese verbale de predare – primire a rapoartelor de evaluare care au avut ca obiect evaluarea de proprietăți imobiliare, încheiate în ultimii 3 ani raportați la data limită de depunere a ofertelor.

9.1 OFERTA TEHNICĂ

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii de piață a imobilelor cu destinația de cabinete medicale în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexasă, aflate în proprietatea Județului Cluj, în vederea stabilirii unui nivel actualizat al redevenței pentru contractele de concesiune încheiate pe spațiile din imobilele menționate la Punctul 5 – DESCRIEREA SERVICIILOR.

Raportul de evaluare va respecta obligatoriu Standardele de Evaluare (SEV) și Ghidurile de evaluare (GEV) în vigoare, cu accent pe următoarele elemente:

- a) obiectul evaluării — tipul proprietății, adresa, amplasament (vecinătăți), descriere, identificare;
- b) scopul evaluării;
- c) proprietarul bunului evaluat și a documentelor prezentate;
- d) prezentarea elementelor juridice de tip excepțional, constatate la vizionare (ex. drept de servitute, utilități asigurate în comun pentru mai multe unități individuale, contracte de închiriere, etc.);
- e) data inspecției și persoana delegată din partea autorității contractante în prezența căreia s-a efectuat inspecția;
- f) data raportului;
- g) ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative;
- h) analiza de piață;
- i) baza de evaluare;
- j) aplicarea abordărilor și metodelor considerate adecvate pentru bunul evaluat;
- k) precizarea surselor de informații și a documentațiilor folosite;
- l) alegerea valorii finale, exprimată în euro; valorile de piață finale pentru fiecare din imobilele evaluate, exprimate în euro, vor fi înscrise într-un centralizator la începutul raportului de evaluare;
- m) numele și prenumele, în clar, al celui/celor care a/au întocmit raportul de evaluare, semnătura și stampila aferentă bunului evaluat;
- n) raportul de evaluare va cuprinde, obligatoriu, declarația evaluatorului cu privire la lipsa conflictelor de interese în raport cu clientul și/sau cu proprietățile supuse evaluării;
- o) obligatoriu raportul de evaluare va fi redactat în limba română;
- p) în cuprinsul raportului de evaluare trebuie să se facă o descriere clară și completă a bunurilor evaluate,
- r) în cazul nerespectării exigentelor menționate anterior, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul, fără nici o altă formalitate legală;
- s) este interzisă subcontractarea contractului de prestări servicii;

9.2 OFERTA FINANCIARĂ

Prețul raportului de evaluare prezentat în oferta financiară, se va exprima în lei, fără TVA. Ofertantul va menționa clar dacă este, sau nu, plătitor de TVA.



- r) în cazul nerespectării exigentelor menționate anterior, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul, fără nici o altă formalitate legală;
s) este interzisă subcontractarea contractului de prestări servicii;

9.2. OFERTA FINANCIARĂ

Prețul raportului de evaluare prezentat în oferta financiară, se va exprima în lei, fără TVA. Ofertantul va menționa clar dacă este, sau nu, plătitor de TVA.

10. DURATA CONTRACTULUI

Durata de execuție a serviciilor de evaluare este de 30 de zile de la data semnării și înregistrării contractului de către ambele părți.

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

11. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Decontarea serviciilor se va face pe baza procesului-verbal de recepție, semnat de ambele părți și a facturii/facturilor emise în termen de prestator.

Factura/facturile va/vor fi decontată/e de către achizitor în termen de 30 zile calendaristice de la data înregistrării la sediul achizitorului.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan Iliescu

Șef BAP : Alin Danci
Întocmit : consilier Carmen Neamtu
consilier Ștefan Letiția

Nr.ex.: 2