



CAIET DE SARCINI

privind achiziția serviciilor de evaluare a imobilului (teren și construcție) în suprafață de 2627 mp, identificat în CF nr. 56128 Bonțida, situat în sat Răscruți, comuna Bonțida, județul Cluj, în vederea stabilirii valorii de piață

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 imobilului (teren și construcție) în suprafață de 2627 mp, identificat în CF nr. 56128 Bonțida, situat în sat Răscruți, comuna Bonțida, județul Cluj, în vederea stabilirii valorii de piață.

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 propunerea financiară, propunerea tehnică, precum și alte documente stabilite prin documentația de atribuire;
- *ofertant* - orice operator economic care a depus o ofertă în cadrul unei proceduri de atribuire;
- *prestator* - ofertantul declarat câștigător și care va presta serviciile de evaluare.

Atribuirea contractului de achiziție publică 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.

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. Județul Cluj are calitatea de proprietar al obiectivului- monument istoric Castel Banffy, teren și construcții, conform CF nr. 50409 Bonțida, nr. cadastral 50409, 50409-C1, 50409-C2, 50409-C3, 50409-C4.

Județul Cluj a fost beneficiarul proiectului "Restaurarea, conservarea și punerea în valoare a Ansamblului monument istoric Castel Banffy, sat Răscruci, comuna Bonțida, județul Cluj", care a fost depus spre finanțare în cadrul Apelului de proiecte POR/2016/5/5.1/1 al Programului Operațional Regional 2014-2020, finanțat din Fondul European de Dezvoltare Regional. Obiectivul priorității de investiții 5.1 a avut în vedere conservarea, protejarea, promovarea și dezvoltarea patrimoniului natural și cultural, iar obiectivul general al proiectului l-a reprezentat restaurarea, conservarea și punerea în valoare a Ansamblului monument istoric Castel Banffy din satul Răscruci, comuna Bonțida.

Prin implementarea proiectului s-a dorit restaurarea și conservarea ansamblului monument istoric, format din clădirea castelului și parcul care-l înconjoară și deschiderea lui pentru vizitarea turiștilor, dar și pentru organizarea de evenimente culturale în vederea aducerii unui plus-valoare zonei, în vederea funcționării castelului ca și centru de evenimente culturale, creșterea potențialului turistic în comuna Bonțida și în zonele limitrofe.

Odată cu darea în folosință a obiectivului s-a constatat faptul că numărul existent de locuri de parcare situate în partea frontată a castelului, este insuficient chiar și pentru vizitatorii ocazionali.

Cu atât mai mult, în situația organizării unor evenimente de mare anvergură, locurile de parcare sunt insuficiente raportat la numărul mare de participanți care, datorită situării obiectivului (sat Răscruci, comuna Bonțida) nu pot călători cu un alt mijloc de transport decât autoturismul personal. Cu titlu de exemplu, precizăm că la Festivalul Internațional de Film Transilvania au participat peste 1.500 persoane, numărul autovehiculelor fiind de ordinul sutelor.

Pentru promovarea corespunzătoare a obiectivului a apărut necesitatea asigurării unui număr mai mare de locuri de parcare prin realizarea în vecinătatea Castelului a unei parcări adecvate.

Astfel, este necesară achiziționarea serviciilor de evaluare anterior menționate.

2 OBIECTUL ACHIZIȚIEI



Atribuirea contractului de achiziție publică de servicii de evaluare a imobilului (teren și construcție) în suprafață de 2627 mp, identificat în CF nr. 56128 Bonțida, situat în sat Răscruci, comuna Bonțida, județul Cluj, în vederea stabilirii valorii de piață.

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. BENEFICIAR

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/>

5. SURSA DE FINANȚARE

Bugetul local al Județului Cluj

6. DESCRIEREA SERVICIILOR

Prestatorul va întocmi un raport de evaluare a imobilului (teren și construcție) în suprafață de 2627 mp, identificat în CF nr. 56128 Bonțida, situat în sat Răscruci, comuna Bonțida, județul Cluj, pentru stabilirea valorii de piață a acestora, în vederea cumpărării.

7. 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.

8. 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, buna-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.

Pe toată perioada contractului de prestări servicii, la cererea beneficiarului, prestatorul va elabora o singură actualizare a raportului de evaluare după o perioadă de 6 luni dar nu mai mult de 1 an de la data realizării evaluării, fără plata unui tarif suplimentar.

Prestatorul se obligă să finalizeze întocmirea rapoartelor de evaluare, în termenul prevăzut în contractul de achiziție publică de servicii, prin întocmirea documentațiilor în 2 (două) exemplare pe suport fizic, și 1 (unu) exemplar pe suport electronic ce vor fi predate la sediul achizitorului, în baza unui proces-verbal de predare primire semnat și verificat de ambele părți.

9. CONDIȚII 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 rapoartele de evaluare să fie membru titular ANEVAR și să aibă legitimația ANEVAR valabilă pentru anul 2024 ;
- personalul firmei care va întocmi rapoartele de evaluare să aibă asigurare profesională pentru nivelul I recomandat de ANEVAR;
- personalul firmei să fie atestat ANEVAR.
- experiență similară în perioada 01.01.2022 – 31.03.2024 prin realizarea de servicii de evaluare proprietăți imobiliare pentru două proprietăți imobiliare.

10. 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:



10.1 DOCUMENTE DE CALIFICARE

- Documentul oficial (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 recomandată de ANEVAR, valabilă pentru minim 6 luni de la data stabilită pentru primirea ofertelor;
- Certificat care atestă calitatea de evaluator proprietăți imobiliare;
- Specimen ștampilă, valabil pe anul 2024;
- 2 procese verbale de predare – primire a rapoartelor de evaluare care au avut ca obiect evaluarea de proprietăți imobiliare, încheiate în perioada 01.01.2022 – 31.03.2024.

10.2 OFERTA TEHNICĂ

Scopul rapoartelor de evaluare este determinarea valorii de piață a imobilului, menționate la **punctul 6 – DESCRIEREA SERVICIILOR**.

10.2.1 Rapoartele de evaluare vor respecta obligatoriu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare, cu accent pe următoarele elemente (nu neapărat în ordinea menționată):

- 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 rapoartelor cu menționarea cursului valutar BNR utilizat în acestea;
- 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;
- m) numele și prenumele, în clar, al celui/celor care a/au întocmit rapoartele de evaluare, semnătura și stampila aferentă bunului evaluat;

10.2.2 Este obligatorie aplicarea abordării prin comparația vânzărilor pentru bunuri de același tip în localitățile în care piața este activă;

10.2.3 Este obligatorie ștampilarea fiecărei pagini a rapoartelor de evaluare;

10.2.4 Rapoartele de evaluare vor cuprinde, obligatoriu, declarația evaluatorului cu privire la lipsa conflictelor de interese în raport cu clientul și/sau cu proprietățile supusă evaluării;

10.2.5 Anexarea la rapoartele de evaluare a fotografiilor, interior și exterior, după caz, pentru fiecare bun evaluat;

10.2.6 Evaluatorul va întocmi rapoartele de evaluare pentru fiecare unitate individuală distinct, în 2 exemplare originale complete în format fizic și 1 exemplar în format electronic ce vor fi predate la sediul achizitorului, în baza unui proces-verbal de predare primire semnat și verificat de ambele părți;

10.2.7 Valoarea finală recomandată a proprietăților imobiliare va fi defalcată pe cele două elemente componente — teren și construcții;

10.2.8 În cuprinsul rapoartelor de evaluare se va evidenția și valoarea investițiilor efectuate de către solicitant/concesionar, pe bază de acte justificative. Valoarea investițiilor efectuate se poate deduce numai dacă acestea au fost realizate cu acordul proprietarului, al deținătorului dreptului de administrare sau în baza contractului de concesiune, după caz, valoare ce nu poate depăși jumătate din prețul stabilit în raportul de evaluare.

10.2.9 Obligatoriu rapoartele de evaluare vor fi redactate în limba română;

10.2.10 În rapoartele de evaluare trebuie să se facă o descriere clară și completă a bunurilor evaluate, astfel încât la prezentarea ofertelor de cumpărare să se poată furniza ofertanților detalii ample în privința caracteristicilor tehnice și funcționale ale bunurilor;

10.2.11 În cazul nerespectării exigentelor menționate anterior, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul, fără nici o altă formalitate legală;

10.2.12 Este interzisă subcontractarea totală a contractului

Raportul de evaluare trebuie să permită utilizatorului să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării.

Pe toată perioada contractului de prestări servicii, la cererea beneficiarului, prestatorul va elabora o singură actualizare a raportului de evaluare după o perioadă de 6 luni dar nu mai mult de 1 an de la data realizării evaluării, fără plata unui tarif suplimentar.

Termenul de realizare al rapoartelor de evaluare este de 20 zile de la data semnării și înregistrării contractului de către ambele părți.

10. OFERTA FINANCIARĂ

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

11 CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

Criteriul de atribuire a contractului de achiziție publică de servicii este prețul cel mai scăzut conform dispozițiilor art. 187 alin. (3) lit. d) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

12 DURATA CONTRACTULUI

Prestarea serviciilor de evaluare, se va executa pe baza unui contract de achiziție publică de servicii cu o durată de un an de zile de la data semnării și înregistrării acestuia de către ambele părți.



Termenul de realizare al rapoartelor de evaluare este de 20 zile de la data semnării și înregistrării contractului de către ambele părți.

11. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
ȘTEFAN ILIESCU