



CAIET DE SARCINI

privind achiziționarea serviciilor de evaluare pentru unele imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 151, județul Cluj, în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului de sub construcții și a valorii de piață a unei cote dintr-un imobil

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

1 GENERALITĂȚI

1.1. Prezentul caiet de sarcini se aplică la elaborarea ofertei privind achiziționarea serviciilor de evaluare pentru unele imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 151, județul Cluj, în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului de sub construcții și a valorii de piață a unei cote dintr-un imobil.

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.
- *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.

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 este proprietar tabular asupra terenului în suprafață totală de 36.068 mp, înscris în CF nr. 265841 Cluj-Napoca, nr. cad. 265841, precum și asupra cotei de 787817/834483 din construcția C4 înscrisă sub A1.4 - anexe suprafața construită compusă din cale rulare avioane, platforma parcare avioane, rampa auto, bazin îngropat depozit materiale construcții sc=8344mp, în administrarea Consiliului Județean Cluj prin Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj R.A.

SC TRANSEURO CONSTRUCT SRL este proprietar al construcțiilor C1, C2, C3 și parțial C4, aflate pe terenul susmenționat, înscrise în același CF sub :

A1.1 - hangar 97 sc = 864.19mp construcție cu fundații de beton, pereți din caramida acoperis cu planșeu beton, compus din: 1 hangar 1 hol, 2 grupuri sanitare, 1 nisa și 13 încăperi, în cotă de 1/1;

A1.2 - magazie 100 sc = 42.57mp construcție cu fundațiile din beton, pereți din caramida, acoperis cu planșeu beton compusă din 1 încăpere, în cotă de 1/1.

A1.3 - magazie materiale 104, sc=39.38mp. construcție cu fundații de beton, pereți din caramida, acoperis cu planșeu beton compusă din 1 încăpere, în cotă de 1/1.

A1.4 anexe suprafața construită compusă din cale rulare avioane, platforma parcare avioane, rampa auto, bazin îngropat depozit materiale construcții sc=8344, în cotă actuală de 46666/834483.

Prin Hotărârea Consiliului de Administrație al Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A nr. 12.10/19.12.2014, s-a emis acordul acestuia *"pentru retragerea dreptului de administrare al Aeroportului asupra terenului ce a făcut obiectul dosarului nr. 489/117/2023", "teren ce reprezintă amprenta la sol a construcțiilor înscrise în CF nr. 265841 Cluj-Napoca, având suprafața de 1.412,66 mp. și este inclus în suprafața totală de 36.068 mp."*

Prin adresa nr. 2532/21.02.2025 înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 7505/21.02.2025, Aeroportul a comunicat faptul că acordul său privește retragerea dreptului său de administrare, strict asupra terenului pe care se află imobilele aflate în proprietatea SC TRANSEURO CONSTRUCT SRL.

În ceea ce privește dreptul de acces la aceste imobile, așa cum reiese din procesul – verbal al ședinței din data de 24.03.2025, Consiliul de administrație al Aeroportului a constatat că nu se impune reglementarea acestuia, întrucât nu le este refuzat accesul și drumul de acces poate fi utilizat.

Astfel, terenurile susmenționate vor fi trecute în administrarea Consiliului Județean Cluj, urmând ca SC TRANSEURO CONSTRUCT SRL să plătească taxa pentru lipsa de folosință aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 130/2011.



În considerarea faptului că de la data aprobării hotărârii au trecut 14 ani și ținând cont de fluctuațiile prețurilor de închiriere a terenurilor, este necesară actualizarea taxei.

În ceea ce privește construcțiile înscrise în Cartea funciară nr. 265841 Cluj-Napoca, nr. cadastral 265841, sub A1.4 - anexe suprafata construita compusa din cale rulare avioane, platforma parcare avioane, rampa auto, bazin ingropat depozit materiale constructii sc=8344, precizăm faptul că cota actuală de 46666/834483 este proprietatea Transeuro Construct S.R.L.

Cu privire la această cotă, Transeuro Construct S.R.L și-a exprimat acordul pentru sistarea stării de indiviziune și atribuirea în proprietatea exclusivă a Județului Cluj a cotei de 46666/834483, cu plata sumei aferente.

Astfel, este necesară achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea:

- **taxei pentru lipsa de folosință a terenului** ocupat de construcția C1 în suprafață de 864 mp, a terenului ocupat de construcția C2 în suprafață de 43 mp și a terenului ocupat de construcția C3 în suprafață de 43 mp, identificate în Cartea funciară nr. 265841 Cluj-Napoca, nr. cadastral 265841;

- **valorii de piață a cotei de 46666/834483** din imobilul înscris în Cartea funciară nr. 265841 Cluj-Napoca, nr. cadastral 265841, sub A1.4 - *anexe suprafata construita compusa din cale rulare avioane, platforma parcare avioane, rampa auto, bazin ingropat depozit materiale constructii sc=8344*, aflat în proprietatea Transeuro Construct S.R.L.

2 **OBIECTUL ACHIZIȚIEI**

Atribuirea contractului de achiziție publică de servicii de evaluare pentru unele imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 151, județul Cluj, în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului de sub construcții și a valorii de piață a unei cote dintr-un imobil

3 **AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

JUDEȚUL CLUJ, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, telefon 0372640011, 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 0372640011, 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**

Se va întocmi un raport de evaluare pentru stabilirea:



- taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcția C1 în suprafață de 864 mp, a terenului ocupat de construcția C2 în suprafață de 43 mp și a terenului ocupat de construcția C3 în suprafață de 43 mp, identificate în Cartea funciară nr. 265841 Cluj-Napoca, nr. cadastral 265841;

- valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul înscris în Cartea funciară nr. 265841 Cluj-Napoca, nr. cadastral 265841, sub A1.4 - *anexe suprafata construita compusa din cale rulare avioane, platforma parcare avioane, rampa auto, bazin ingropat depozit materiale constructii sc=8344*, aflat în proprietatea Transeuro Construct S.R.L.

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 raportului de evaluare, în termenul prevăzut în contractul de achiziție publică de servicii, prin întocmirea



documentațiilor în 1 (unu) 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 2025 ;
- 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 – 31.12.2024 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 2025;
- 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;
- 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 – 31.12.2024.

10.2 OFERTA TEHNICĂ

10.2.1 Raportul de evaluare va 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 raportului 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 raportul 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 Raportul 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 raportul de evaluare a fotografiilor, interior și exterior, după caz, pentru fiecare bun evaluat;
- 10.2.6 Evaluatorul va întocmi raportul de evaluare, într-un exemplar original complet 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 Obligatoriu raportul de evaluare va fi redactat în limba română;
- 10.2.8 În cazul nerespectării exigentelor menționate anterior, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul, fără nici o altă formalitate legală;
- 10.2.9 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.

11. 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.

12. 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.

13. DURATA CONTRACTULUI

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

Durata contractului va fi de 20 de zile de la data semnării și înregistrării acestuia de către ambele părți



14. 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 facturii la sediul achizitorului.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan Iliescu