

ACHIZIȚIA DE PE PIAȚA LIBERĂ A UNUI IMOBIL

CU DESTINAȚIA DE SEDIU SOCIAL

- DOCUMENTAȚIE PENTRU OFERTANȚI -

- MAI 2021 -

CUPRINS

	PAGINA
FIȘA DE DATE	3
CAIETUL DE SARCINI	11
ANEXE	15
1. FORMULAR 1 – Declarație pe proprie răspundere	18
2. FORMULAR 2 - Scrisoare de înaintare	20

FIȘA DE DATE

Titlul proiectului	Achiziția de pe piața liberă a unui imobil (teren si constructii /constructii) cu destinația de sediu social
Calitatea achizitorului	ACVATERM SA

I. INFORMAȚII GENERALE

1. Achizitor

Denumire: ACVATERM SA		
Adresă: str. Unirii, nr. 23A, Ramnicu Sarat, jud. Buzau		
Localitate: Ramnicu Sarat	Cod poștal: 125300	Țara: România
Persoana de contact: Plestiu Rodica	Telefon/Fax: 0238-565356	
E-mail: acvaterm.rs@gmail.com		

2. Sursa de finanțare

Se specifică sursele de finanțare ale contractului ce urmează a fi atribuit	Contractul de vânzare-cumpărare ce urmează a fi încheiat este finantat din fonduri proprii ale ACVATERM SA.
---	---

3. Legislația aplicabilă

Hotărârea nr. 64/30.03.2021 a Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat ; Hotărârea nr. 95/ 10. 05 .2021 a Consiliului de Administratie al ACVATERM SA

4. Valoarea estimată a contractului

Valoarea estimată a contractului este 400.000 lei

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Denumire contract: Achiziționarea unui imobil , (teren si constructii /constructii) în baza Hotărârii nr.64/30.03.2021 a Consiliului Local al Municipiului Ramnicu Sarat si Hotărârea nr. 95/ 10.05 .2021 a Consiliului de Administratie al ACVATERM SA		
(a) Lucrări <input type="checkbox"/>	(b) Imobil <input checked="" type="checkbox"/>	(c) Servicii <input type="checkbox"/>
Execuție <input type="checkbox"/>	Cumpărare <input checked="" type="checkbox"/>	Categoria serviciului <input type="checkbox"/> 2A <input type="checkbox"/> 2B <input type="checkbox"/>
Proiectare și execuție <input type="checkbox"/>	Leasing <input type="checkbox"/>	<i>(se specifică din care categorie de servicii aparține obiectul contractului: fie din Anexa 2A , fie din Anexa 2B)</i>
Realizare prin orice mijloace corespunzătoare cerințelor specificate de achizitor <input type="checkbox"/>	Închiriere <input type="checkbox"/>	
	Cumpărare în rate <input type="checkbox"/>	
Principala locație a lucrării	Principalul loc de achizitie:	Principalul loc de prestare

2. Procedura se finalizează prin : Contract de vânzare-cumpărare imobil	
3. Divizare pe loturi	da <input type="checkbox"/> nu x
4. Ofertele alternative sunt acceptate	da <input type="checkbox"/> nu x

III. PROCEDURA

Raportat la prevederile art. 29, alin. 1, din Legea nr. 96/2016, potrivit căruia achiziția de imobile nu se supune legislației privind achizițiile publice, atribuirea contractului se va realiza ulterior parcurgerii următoarelor etape:

1. selectarea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime din documentația de atribuire;
2. ierarhizarea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime din documentația de atribuire în funcție de criteriile de selecție (evaluare) stabilite în cuprinsul documentației de atribuire, având în vedere procedura competitivă;
3. negocierea prețului propus de ofertantul situat pe primul loc în urma aplicării criteriilor de selecție (evaluare). În ipoteza în care negocierile cu ofertantul situat pe locul I eșuează, se va trece la negocierea prețului cu ofertantul situat pe locul II.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română.
2. Perioada de valabilitate a ofertei	90 de zile de la data deschiderii ofertelor
3. Garanția de participare	Nesolicitată <input checked="" type="checkbox"/> Solicitată <input type="checkbox"/>
4. Modul de prezentare a propunerii tehnice și financiare	Propunerile, tehnică și financiară, vor fi prezentate astfel încât să se asigure posibilitatea verificării conformității celor două propuneri cu cerințele din Caietul de sarcini (secțiunile II, III și IV). Propunerile tehnică și financiară vor fi întocmite în cadrul a două documente separate. Propunerea financiară se face în lei/imobil și va cuprinde prețul final de tranzacționare în lei/imobil (cu toate taxele incluse, mai puțin taxele notariale și de evaluare).
5. Prezentarea ofertelor. Data limită de depunere a acestora	Oferta fiecărui ofertant va conține 1 plic sigilat, care va cuprinde următoarele: - documente ce atestă îndeplinirea cerințelor minime de calificare (conform secțiunii II din Caietul de sarcini); - Propunerea tehnică (elaborată în conformitate cu secțiunea III din Caietul de sarcini) - Propunerea financiară (elaborată în conformitate cu secțiunea IV din Caietul de sarcini) - Fiecare pagină a ofertei va fi numerotată corespunzător. - Documentele care nu vor putea fi depuse în original vor fi depuse în copie semnată și, după caz, ștampilată de ofertant.

	<p>- Pe plic vor fi notate: numele ofertantului si mentiunea „Oferta pentru achiziția de pe piața liberă a unui imobil cu destinația de sediu social”</p> <p>- Oferta va fi însoțită de o scrisoare de înaintare, atașată plicului exterior (Formular 2).</p> <p>- Oferta se va depune la Registratura ACVATERM SA din sediul Primariei, str. Nicolae Balcescu nr. 1, Rm Sărat</p> <p>- Data limită de depunere a ofertelor este de 31.05.2021, ora 15⁰⁰. Orice ofertă primită după termenul limită de depunere a ofertelor menționat anterior sau la o altă adresă decât cea indicată mai sus nu va fi evaluată de Achizitor, fiind păstrată la sediul acesteia, nedeschisă.</p>
6.Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	<p>Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta numai înainte de data și ora limită stabilită pentru depunere. Modificarea sau retragerea ofertei se realizează prin solicitare scrisă în acest sens, depusă până la data limită stabilită pentru depunere.</p> <p>Pentru a fi considerate parte a ofertei, modificările trebuie prezentate cu amendamentul că pe plicul exterior se va marca, în mod obligatoriu, și inscripția "MODIFICĂRI".</p>
7. Deschiderea ofertelor	<p>Data deschiderii ofertelor se va anunța public pe www.primariarmsarat.ro , accesând secțiunea ACVATERM</p>

V. SOLICITĂRI DE CLARIFICĂRI

1. Solicități de clarificări	<p>Orice ofertant are dreptul de a solicita clarificări cu privire la prevederile documentației de atribuire. Data limită de primire a solicitărilor de clarificări este cu cel puțin 7 zile înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.</p>
2. Răspunsul la solicitările de clarificări	<p>Achizitorul are obligația de a transmite răspuns la orice solicitare de clarificări, dar numai la acele solicitări primite în termenul stabilit anterior, în termen de 5 zile de la primirea solicitării. Achizitorul are obligația de a transmite răspunsurile la clarificările solicitate, însoțite de întrebările aferente, către toți ofertanții care au obținut, în condițiile prezentei proceduri, documentația pentru ofertanți, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.</p>

VI. CERINȚE MINIME DE CALIFICARE

<p>- Cerințele minime de calificare sunt cele redate în cuprinsul Caietului de sarcini.</p> <p>- Neconformarea la aceste cerințe minimale atrage respingerea ofertelor ca inadmisibile.</p>	
1. Documente obligatorii	<p>Fiecare ofertant trebuie să prezinte documentele ce sunt enumerate în cuprinsul Caietului de sarcini (secțiunea II.1), documente care reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare al imobilului ofertat.</p>
2. Cerințe minime privind situația juridică	<p>Imobilul ofertat va trebui să prezinte</p>

a imobilului	caracteristicile expuse în Caietul de sarcini (secțiunea II.2)
3. Cerințe tehnice și funcționale minimale	În egală măsură, oferta propusă trebuie să îndeplinească cerințele minime tehnice și funcționale expuse în cuprinsul Caietului de sarcini (secțiunea II.3) din punct de vedere al suprafeței utile totale și al structurii, respectiv, încăperi, grupuri sanitare și care sunt obligatorii.

VII. FACTORI DE EVALUARE

Factori de evaluare	Detalii privind aplicarea factorilor de evaluare
1. Prețul ofertei	“Prețul ofertei” se prezintă în lei/imobil, iar adjudecarea se va face la prețul cel mai scăzut.
2. Caracteristici tehnice și funcționale:	Caracteristicile tehnice și funcționale care vor fi avute în vedere cu ocazia evaluării ofertelor reprezintă criterii eliminatorii. Se consideră inadmisibile ofertele care nu îndeplinesc caracteristicile tehnice și funcționale.

VIII. PROPUNEREA TEHNICO-FINANCIARĂ. DETALII PRIVIND CARACTERISTICILE IMOBILULUI ȘI PREȚUL OFERTAT

Fiecare dintre ofertanți este obligat să prezinte informații detaliate cu privire la caracteristicile imobilului și de asemenea cu privire la prețul ofertat, care va fi exprimat în lei/imobil și va cuprinde prețul final de tranzacționare (inclusiv TVA acolo unde este cazul), în funcție de reperatele oferite în cuprinsul Caietului de sarcini.

IX. ATRIBUIREA CONTRACTULUI

<p>1. Criterii de atribuire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prețul cel mai scăzut ■ - Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic ■
<p>2. Modalitatea de atribuire a contractului</p> <p>a) Contractul va fi atribuit ofertantului a cărui ofertă, declarată admisibilă, s-a situat pe primul loc în urma evaluării sale conform factorilor de evaluare și al negocierii. Etapele ce vor fi parcurse sunt următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primirea și deschiderea ofertelor. - În vederea stabilirii dacă imobilele ofertate prezintă caracteristicile minime prevăzute în documentația de atribuire se va stabili o dată și o oră la care urmează să fie vizitate imobilele de către membrii Comisiei de evaluare și negociere, ofertanții fiind informați în acest sens. Vor fi vizitate doar acele imobile care, potrivit documentelor prezentate de ofertant, îndeplinesc cerințele minime. - Membrii Comisiei de evaluare și negociere pot decide să coopteze în echipa însărcinată cu vizitarea imobilelor un expert evaluator, în măsură să ofere o opinie de specialitate cu privire la: starea tehnică și valoarea imobilului. Valoarea stabilită de expert va fi avută în vedere de către Comisie la momentul negocierii.

- Vor fi supuse procesului de evaluare și, ulterior, de negociere, doar ofertele declarate admisibile (cele care îndeplinesc cerințele minime de calificare). Stabilirea ofertelor admisibile se va realiza în urma coroborării documentelor depuse de ofertanți cu situația concretă a imobilelor, stabilită în urma vizitei efectuate de membrii Comisiei de evaluare și negociere.

- Evaluarea ofertelor declarate admisibile se va realiza în funcție de factorii de evaluare tehnici și de prețul oferat.

- Se consideră inadmisibilă oferta a cărei valoare exprimată în lei/imobil depășește suma de 400.000 lei/imobil.

- Ofertantul situat pe locul I în urma evaluării va fi invitat la sediul Achizitorului în vederea parcurgerii etapei de negociere a prețului în lei/imobil oferat.

- Comisia de evaluare și negociere va trece la etapa de negociere a prețului în lei/imobil cu ofertantul care a obținut cel mai mare punctaj în urma evaluării, în funcție de caracteristicile concrete ale imobilului și de modul în care acesta este în măsură să satisfacă cerințele Achizitorului. Scopul negocierii este acela de a asigura o utilizare optimă a fondurilor ce stau la baza prezentei achiziții.

- În situația în care există mai mulți ofertanți calificați ca urmare a îndeplinirii condițiilor tehnice, care au oferit același preț, negocierea se va purta simultan cu ofertanții respectivi;

- Dacă în negocieri ofertanți au același oferte, se vor departaja în funcție de poziția imobilului fata de zona centrala a orasului și de sediul Primariei .

- În ipoteza în care, în urma negocierii, Comisia și ofertantul clasat pe locul I în urma evaluării nu vor putea ajunge la un consens cu privire la prețul în lei/imobil propus de către comisie, Comisia de evaluare și negociere va putea demara negocierea cu ofertantul situat pe locul 2 în urma evaluării.

- Procedura de negociere se va putea desfășura și dacă a existat un singur ofertant a cărui ofertă a fost declarată admisibilă.

- Ofertantul câștigător va fi acela cu care, ulterior parcurgerii procesului de apreciere a conformității ofertei și evaluării acesteia și al negocierii , Achizitorul va putea ajunge la o intelegere cu privire la prețul în lei/imobil oferat.

b) Ulterior stabilirii ofertantului câștigător, Comisia de evaluare și negociere va elabora raportul procedurii, care va fi semnat de către toți membrii Comisiei și îl va supune aprobării Consiliului de administratie si Consiliului Local, după împlinirea termenului de contestații/de soluționare a acestora.

c) Comunicarea rezultatului procedurii se va realiza către toți ofertanții participanți la procedură, după semnarea Procesul Verbal al Comisiei de evaluare și negociere. Aceștia pot formula contestații, iar termenul în care acestea pot fi formulate este de 5 zile de la momentul comunicării. Soluționarea acestora se face în termen de 5 zile.

d) Contractul de vânzare-cumpărare va fi semnat cu ofertantul declarat câștigător doar după împlinirea termenului de contestații, de soluționare a acestora și aprobarea Consiliului Local privind tranzactia.

e) În urma atriburii contractului către ofertantul câștigător va fi publicat anunțul de atribuire a contractului pe site-ul Achizitorului, în termen de maxim 5 zile de la finalizarea procedurii de atribuire.

3. Ajustarea prețului contractului da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>	Prețul convenit în urma negocierii nu se modifică.
4. Refuzul de a semna contractul de către ofertantul clasat pe locul I	Dacă ofertantul în favoarea căruia a fost atribuit contractul de achiziție refuză semnarea contractului în termenii stabiliți, Comisia poate decide ca ofertantul clasat pe locul următor să fie invitat la negocieri sau poate decide anularea și apoi reluarea procedurii de achiziție.
5. Modalități de plată acceptate	Plata către ofertantul declarat câștigător se va face prin virament, după cum urmează: a) în cont deschis la Trezorerie pentru persoane

	juridice și persoane fizice autorizate; b) în cont deschis la o bancă comercială pentru persoane fizice.
--	---

X. COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE

1. Atribuțiile Comisiei

Comisia de evaluare și negociere, numită prin Hotărâre a Consiliului de administrație, are următoarele atribuții:

- validarea documentației de licitație;
- vizitarea imobilelor oferite;
- întocmirea proceselor-verbale în urma vizitelor efectuate;
- stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse prin documentația de atribuire;
- aplicarea criteriilor de selecție (evaluare) în conformitate cu prevederile documentației de atribuire în baza rapoartelor tehnice de specialitate ;
- ierarhizarea ofertelor în funcție de punctajul primit de ofertanți în urma aplicării criteriilor de selecție (evaluare);
- negocierea prețului în funcție de evaluările imobilelor;
- elaborarea raportului procedurii , privind achiziția de pe piața liberă a unui imobil cu destinația de sediu social;
- comunicarea rezultatului procedurii către toți ofertanții participanți la procedură.

2. Obligația de confidențialitate și imparțialitate

Membrii Comisiei au obligația de a semna o declarație pe proprie răspundere anterior începerii ședinței de negociere, conform căreia:

- a) se angajează să respecte confidențialitatea asupra negocierilor, precum și asupra tuturor informațiilor furnizate de ofertanți;
- b) nu se află în niciuna din următoarele situații:
 - este soț sau rudă/afin până la gradul al doilea inclusiv cu vreunul dintre ofertanți;
 - în ultimii 3 ani a avut contracte de muncă/colaborare cu unul dintre ofertanți sau a făcut parte din Consiliul de administrație al acestora sau din orice alt organ de conducere/administrație al acestora;
 - deține părți sociale/acțiuni din capitalul social al unuia dintre ofertanți.

XI. ANULAREA PROCEDURII

Achizitorul are dreptul de a anula procedura de achiziție dacă se află într-una dintre următoarele situații:

- niciuna dintre ofertele primite nu îndeplinește cerințele minime de calificare expuse în Caietul de sarcini (secțiunea II);
- deși sunt îndeplinite cerințele minime, prețul în lei/imobil inclus în propunerea financiară depășește pragul valoric estimat pentru contract conform raportului de evaluare al imobilului;
- chiar dacă există oferte admisibile, în urma negocierii nu s-a putut ajunge cu niciunul dintre ofertanți la un consens cu privire la prețul în lei/imobil .

XII. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare ce urmează a fi încheiat ulterior finalizării prezentei proceduri de achiziție va conține prevederi referitoare cel puțin la următoarele aspecte:

1. Identificarea imobilului

Identificarea bunului vândut/cumpărat, teren și construcție, prin precizarea numărului de carte funciară, respectiv a numărului topografic/cadastral.

Descrierea imobilului (suprafață, amprentă la sol, categorie de folosință etc.) și anexarea extrasului de carte funciară ca parte integrantă a contractului.

2. Regimul juridic/ situația juridică a imobilului

Precizarea de către vânzător a regimului juridic/ situației juridice actuale exacte a imobilului (titlu de proprietate, sarcini, litigii etc.) pentru care acesta îl garantează pe cumpărător.

3. Transferul dreptului de proprietate

Proprietatea se transferă la cumpărător ulterior încheierii contractului în formă autentică și realizării formalităților de publicitate prin intabularea în cartea funciară.

4. Riscurile bunului

Între momentul încheierii contractului în formă notarială și momentul efectuării formalităților de publicitate riscurile bunului îi revin cumpărătorului, chiar dacă predarea (punerea imobilului la dispoziția cumpărătorului) a avut loc anterior intabulării în cartea funciară.

5. Suportarea cheltuielilor legate de publicitatea imobiliară

Cheltuielile legate de încheierea contractului, îndeplinirea formalităților de publicitate (inclusiv radierea oricăror sarcini sau alte drepturi înscrise anterior vânzării) se vor realiza conform procedurilor notariale.

6. Predarea conformă

Bunul vândut se pune la dispoziția cumpărătorului, obligația de predare devine scadentă de la momentul încheierii contractului.

Conformitate materială. Bunul vândut se pune la dispoziția cumpărătorului în starea în care se găsea la momentul încheierii contractului, împreună cu toate accesoriile și toate bunurile destinate folosinței sale. Orice abatere de la această obligație, indiferent de gravitatea ei, semnifică predare neconformă și atrage răspunderea vânzătorului.

Suprafața imobilului mai mică decât cea stipulată în contract semnifică predare neconformă, indiferent de modalitatea de identificare a imobilului.

Conformitate juridică. Bunul vândut se transmite având întocmai situația juridică stipulată în contract. Orice litigii, sarcini sau alte diferențe existente și nedeclarate de vânzător la momentul încheierii contractului semnifică predare neconformă și atrag răspunderea vânzătorului.

Conformitate funcțională. Bunul vândut și pus la dispoziția cumpărătorului trebuie să fie apt de a îndeplini utilitatea avută în vedere de cumpărător, respectiv aceea de sediu social, ocupabil imediat. Inaptitudinea totală sau parțială a bunului de a îndeplini această utilitate semnifică predare neconformă și atrage răspunderea vânzătorului.

7. Recepția

Recepția fără rezerve valorează probă a predării conforme exclusiv cu privire la *conformitatea materială* și doar în ce privește viciile aparente ale bunului care puteau fi constatate la o verificare sumară, fără a necesita cunoștințe de specialitate. În aceleași condiții și cu aceeași valoare probatorie se încheie procesul verbal de recepție.

8. Garanția de evicțiune

Vânzătorul îl garantează pe cumpărător pentru orice restrângere a drepturilor care au făcut obiectul contractului de vânzare. Garanția funcționează indiferent dacă restrângerea se datorează (i) unor drepturi invocate de terți și născute anterior vânzării sau (ii) faptei vânzătorului, chiar ulterioară momentului încheierii contractului de vânzare. Este irelevant dacă fapta vânzătorului a fost culpabilă sau nu, respectiv dacă vânzătorul a cunoscut sau nu la momentul încheierii contractului de vânzare existența respectivelor drepturi în favoarea unor terți. În toate aceste ipoteze de evicțiune totală, cumpărătorul are posibilitatea de a invoca rezoluțiunea convențională (în temeiul pactului comisoriu) a contractului de vânzare, cu restituirea integrală a prețului în lei/imobil din ziua restituirii și acordarea de daune-interese pentru toate pierderile suferite.

Indiferent de buna sau reaua-credință a vânzătorului, acesta datorează despăgubirea integrală a vânzătorului, cumpărătorul asumându-și integral riscurile presupuse de orice cauză de evicțiune.

Neexecutare parțială esențială. Evicțiunea parțială este asimilată sub aspectul consecințelor juridice unei evicțiuni totale: neconformitatea materială, funcțională sau juridică parțială este

asimilată unei neexecutări totale a obligației de predare conformă.

Aducerea la cunoștința cumpărătorului a eventualelor riscuri de evicțiune la momentul încheierii contractului nu echivalează cu asumarea riscului de evicțiune de către acesta și nu înlătură/restrânge răspunderea vânzătorului, chiar dacă au fost explicit identificate.

Garanția pentru evicțiune o include și pe aceea pentru orice limitări sau sarcini administrative care afectează exploatarea imobilului (PUZ, situare în intravilan, procent construibil din suprafața totală etc.).

9. Garanția de vicii ascunse

Vânzătorul răspunde față de cumpărător pentru orice vicii ascunse ale bunului vândut.

Sunt considerate vicii ascunse orice deficiențe ale imobilului-construcție sau ale terenului, care fac imposibilă sau restrâng posibilitatea de exploatare a acestora în scopul urmărit de către cumpărător și care nu puteau fi constatate cu ocazia verificării sumare de la momentul recepției. Vânzătorul răspunde pentru viciile pe care le-a cunoscut la momentul vânzării și își asumă integral riscul pentru consecințele viciilor pe care nu le-a cunoscut și nu le-a putut cunoaște la momentul vânzării.

Neconformitatea juridică este asimilată viciilor ascunse sub aspectul consecințelor juridice pe care le atrage.

10. Clauză penală

Părțile evaluează anticipat prejudiciul cauzat cumpărătorului în caz de evicțiune, vicii ascunse sau alte ipoteze asimilate acestora.

Această clauză nu transformă obligația cumpărătorului într-o obligație alternativă.

11. Pact comisoriu

Contractul de vânzare se desființează de plin drept și fără punere în întârziere în caz de predare neconformă, totală sau parțială, în caz de evicțiune, totală sau parțială, respectiv în cazul descoperirii unor vicii ascunse.

Prezenta clauză este un beneficiu exclusiv al cumpărătorului și poate fi invocată exclusiv de către acesta.

XIII. CĂI DE ATAC

1. Împotriva rezultatului procedurii se poate formula plângere prealabilă în termen de 5 zile de la comunicare.
2. Plângerea prealabilă va fi soluționată în termen de maxim 5 zile de la înregistrare de o comisie constituită prin decizie a Consiliului de Administrație, din care nu au dreptul să facă parte membrii Comisiei de evaluare și negociere.
3. Ofertanții nemulțumiți de soluția dată de această comisie se pot adresa instanței judecătorești, conform legii contenciosului administrativ.

CAIET DE SARCINI



I. OBIECTIVE

S.C. ACVATERM S.A. Ramnicu Sarat, intentioneaza achizitia unui sediu (imobil) curti-constructii de pe piata libera, cu destinatia de sediu social pentru desfasurarea activitatii de birou pentru societate.

Intentia si necesitatea privind achizitia vine ca urmare a lipsei unui sediu social adecvat desfasurarii activitatii de birou.

SC ACVATERM SA, ca urmare imposibilității desfasurarii activitatii de birou la sediul din str. Unirii, nr. 23 A, a primit in baza HCL nr. 156/27.09.2012, urmata de incheierea Contractului de comodat nr. 4717/27.03.2013, spatiu din str. Victoriei nr. 95-107 (etaj), unde si-a desfasurat activitatea pana la data de 15.09.2015, data de la care prin adresa nr. 19832/14.09.2015, a fost reziliat contractul de comodat si i s-a propus pentru o perioada sa-si desfasoare activitatea in cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat.

Necesitatea achizitiei unui spatiu (imobil) corespunzator desfasurarii activitatii de birou se impune intr-un regim de urgenta pentru societate, motivat de faptul ca:

- În conformitate cu Ordinul nr. 2853/2017 privind modificarea și completarea Ordinului președintelui ANAF nr. 3845/2015, se impune înregistrarea domiciliului fiscal la locul unde se exercită gestiunea administrativă și conducerea efectivă a SC ACVATERM SA.
- În spatiul (un birou) actual isi desfasoara activitatea un numar de 5 compartimente (birou de relatii cu clientii, casierie, personal tehnic, financiar-contabilitate, director), acest lucru face ca intreg procesul de activitate pentru fiecare salariat sa fie excesiv de stresant si de obositor avand repercursiuni asupra eficientei muncii.
- Extinderea activitatii societatii, privind activitatea principala de colectare a deseurilor nepericuloase, prin preluarea in operare si a altor unitati administrativ teritoriale ca: Grebanu, Murgesti, duce la necesitatea de spatiu de birouri pentru Compartimentul de salubritate si cel de Monitorizare - protectia mediului.
- Administrarea locurilor de parcare de resedinta, duce la prezenta fizica unui numar crescut de cetateni la sediul societatii, drept pentru care ar trebui sa existe o zona speciala amenajata pentru relatii cu publicul;
- Casieria societatii trebuie sa aiba un spatiu special amenajat care sa respecte conditiile impuse de securitatea banilor si a valorilor, conform legislatiei in vigoare.

SC ACVATERM SA dorește achizitionarea unui spatiu (imobil) construcții, pentru sediu social necesar bunei desfășurări a activității , motivat și de faptul că dorește să asigure funcționarea permanentă și de calitate a serviciilor prestate, ținând cont de faptul că serviciile sale se adresează populației, fiind servicii de utilitate publică.

SC ACVATERM SA dorește ca imobilul să fie format din minim 5 încăpări și doua grupuri sanitare, cu acces facil la strada, zonă centrală, zonă sediu Primaria Ramnicu Sarat, cu acces la mijloacele de transport în comun. Vânzătorul (ofertantul) trebuie să dețină toate documentele legale din punct de vedere al proprietății, să dețină carte funciară , să fie liber de sarcini, imobilul să dispună de toate utilitățile (ex. apa curenta, canalizare, gaze, curent electric).

Achiziția imobilului se va face din fonduri proprii ale SC ACVATERM SA, fonduri cumulate din rezultatul financiar al anilor anteriori.

Procedura de achiziție se va desfășura conform celor stabilite în acest Caiet de Sarcini.

II. CERINȚELE MINIME DE CALIFICARE

Pentru ca o ofertă să fie supusă evaluării de către membrii Comisiei de evaluare, aceasta trebuie să îndeplinească unele cerințe minime, atât în ceea ce privește situația juridică a imobilului și îndeplinirea condițiilor pentru ca acesta să poată fi vândut de îndată ce un anumit ofertant ar fi declarat câștigător, cât și din perspectiva caracteristicilor tehnice/funcționale ale imobilului care îl fac eligibil pentru proiectul vizat de Achizitor.

II.1. Documentele 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 imobilului ofertat (construcție+teren aferent) și extras CF valabil la data depunerii;
- b) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociațiilor sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului (dacă este cazul);
- c) Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie;
- d) Adeverință-tip din partea Asociației de Proprietari care să ateste plata la zi a datoriilor (dacă este cazul);
- e) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- f) Cartea tehnică a construcției (dacă există);
- g) Fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- h) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară);
- i) Declarație pe proprie răspundere că imobilul și terenul aferent nu sunt ocupate de alte persoane fizice/juridice sau materiale, acesta putând fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului;

II.1.B. Pentru persoane fizice:

- a) Actul de proprietate asupra imobilului ofertat (construcție+teren aferent) și extras CF valabil la data depunerii;

- b) Adeverință-tip din partea Asociației de Proprietari care să ateste plata la zi a datoriilor, dacă este cazul;
- c) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul oferat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial (certificat de atestare fiscală)
- d) Cartea tehnică a construcției(dacă există);
- e) Fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- f) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară/terț);
- g) Declarație pe proprie răspundere că imobilul și terenul aferent nu sunt ocupate de alte persoane fizice/juridice sau materiale, acesta putând fi ocupat imediat după semnarea contractului și achitarea prețului;

II.2. Cerințe minime privind situația juridică a imobilului

Imobilul oferat va trebui să prezinte următoarele caracteristici:

- a) să se afle în proprietatea ofertantului, înscris în Cartea Funciară;
- b) să fie liber de sarcini ;
- c) să nu existe litigii cu privire la imobil;
- d) să fie branșat la utilități și să prezinte contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități : apă, canal, energie electrică, gaz;

II.3. Cerințe tehnice si funcționale minimale

- a) Imobilul să fie situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cu acces facil la stradă, într-o zonă circulată, în apropierea sediului Primăriei Râmnicu Sărat, cu acces la mijloacele de transport în comun ;
- b) Suprafața utilă a imobilului să fie de minim 160 mp, să cuprindă 5 încăperi decomandate și 2 grupuri sanitare;
- c) Imobilul să fie finalizat, să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior;
- e) Imobilul să fie racordat la rețelele de utilități, de energie electrică, apă, canalizare, gaz și pentru care există contracte de furnizare;

III. PROPUNEREA TEHNICĂ

Pe lângă informațiile inerente aprecierii conformității ofertei (cele oferite potrivit secțiunii

II din prezentul Caiet de sarcini), fiecare ofertant poate să ofere informații detaliate cu privire la caracteristicile tehnice și funcționale ale imobilului. Aceste detalii vor avea în vedere, pe lângă detalierea reperelor prevăzute în secțiunea II.3 din prezentul Caiet de sarcini (Cerințe tehnice și funcționale minimale) și următoarele aspecte:

- a) informații privind suprafața construită, suprafața utilă și suprafața desfășurată a imobilului;
- b) suprafața terenului aferent imobilului;
- c) anul edificării construcției;
- d) consolidări efectuate la imobil (dacă este cazul);
- e) instalații de încălzire – cu indicarea contractului de furnizare;
- f) instalații sanitare;
- g) instalații electrice – cu indicarea contractului de furnizare;
- h) rețea de telefonie fixă/internet/cablu TV;
- i) gradul de finisare a imobilului - se vor prezenta informații cu privire la placări cu faianță și gresie; grupuri sanitare; vopsit cu vopsea lavabilă a pereților interiori; placarea pardoselii cu parchet, mochetă, linoleum, mozaic etc., vopsit pereți exteriori; alte dotări.

IV. PROPUNEREA FINANCIARĂ

Propunerea financiară va cuprinde:

- a) prețul în lei/imobil pentru construcție;
- b) prețul în lei/ pentru teren (dacă este cazul);
- c) prețul total în lei al întregului imobil (construcție+teren).

În cazul în care oferta este depusă de o agenție imobiliară, Achizitorul nu se obligă să achite vreun comision.

Ierarhizarea ofertelor se va face în funcție de prețul ofertat stabilit în lei/imobil după ce au fost validate ca fiind conforme din punct de vedere al cerințelor tehnice. Ulterior se va trece la etapa de negociere.

Nu se consideră admisibile ofertele care depășesc prețul de 400.000 lei/imobil și cele care nu îndeplinesc cerințele tehnice.

Intocmit,
Ec. Ghizdeanu Marcela

FORMULAR 1

Declarație pe proprie răspundere

Subsemnatul/Subsemnata....., identificat/ă cu actul de identitate seria....., nr....., eliberat de.....la data de....., CNP....., cu domiciliul în loc....., str....., nr....., bl....., sc....., ap....., sectorul/județul....., în calitate de reprezentant legal al.....(dacă este cazul),

cunoscând că falsul în declarații este pedepsit de legea penală, declar pe proprie răspundere că:

- a) Nu am furnizat informații false în documentele prezentate care fac parte din oferta propusă;
- b) Nu am comis o greșeală gravă în materie profesională/mi-am îndeplinit obligațiile asumate printr-un contract de achiziție publică.

Data semnării

Semnătura

FORMULAR 2

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul

Achizitorului

nr /.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către ACVATERM SA

Ca urmare a intenției dvs de a achiziționa un imobil cu destinația de sediu social și aplicarea procedurii având ca obiect **Achiziția de pe piața liberă a unui imobil cu destinația de sediu social,**

noi _____ (denumirea/numele
ofertantului)

Vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil,

conținând:

- a) documentele ce atestă îndeplinirea cerințelor minime de calificare
- b) oferta tehnică
- c) oferta financiară

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării: _____

Cu stimă,

Ofertant,

(semnătura autorizată)