



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100

Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314

E-mail: apl@primariatechirghiol.ro

Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Nr. 7369/25.03.2025



CAIET DE SARCINI

evaluari tehnice pentru stabilirea valorii unor imobile (cladiri si/sau terenuri) apartinand domeniului privat al orasului, ce se vor inchiria/concesiona/vinde/cumpara prin hotararile Consiliului Local Techirghiol si punerea in aplicare a unor legi speciale (compensari), hotarari ale instantelor judecatoresti definitive si irevocabile

2025

Autoritate Contractantă : ORAȘ TECHIRGHIOI, cu sediul în Str. Doctor Victor Climescu nr.24, CP 906100, CUI: 4300540, Tel.0040-(0)241-735622; fax.0040-(0)241.735314; e-mail: apl@primariatechirghiol.ro.

Sursele de finantare a contractului de servicii care urmeaza sa fie atribuit: bugetul local

Valoare estimata: 33.900 lei fara TVA

Cod C.P.V.: 71324000-5 Servicii de estimare (Rev.2)

Legalitatea: Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice; H.G. nr.395/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la contractele de achizitie publica/acordului cadru din Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice



1. Introducere

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică.

Prezentul caiet de sarcini conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de achiziție publică, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de prestări servicii.

2. Obiectul contractului de achiziții publice prestări servicii și pretul

Obiectivul general al contractului constă în achiziția de Servicii de evaluări tehnice pentru stabilirea valorii unor imobile (clădiri și/sau terenuri) aparținând domeniului privat al orașului, ce se vor închiria/concesiona/vinde/cumpăra prin hotărârile Consiliului Local Techirghiol și punerea în aplicare a unor legi speciale (compensări), hotărâri ale instanțelor judecătorești definitive și irevocabile.

Serviciile de evaluare vor fi prestate în conformitate cu standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și cu respectarea legislației române în vigoare.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea profesională de a respecta standardele, procedurile profesionale și normele de comportament etic, conform standardelor ANEVAR.

Evaluatorul este obligat să realizeze o lucrare de bună calitate și, de asemenea, să răspundă conform normelor legale în vigoare pentru exactitatea datelor înscrise în raportul de evaluare.

3. Intocmirea Raportului de evaluare

Raportul de evaluare va fi întocmit în conformitate cu standardele ANEVAR și va conține:

- descrierea proprietății imobiliare, cu specificarea vecinătăților și a impactului amplasamentului asupra valorii proprietății (accese, utilități, restricții urbanistice, etc);
- prezentarea rezultatelor evaluării: valoarea actualizată (de piață) recomandată;
- analiza pieței imobiliare cu luarea în considerare a amplasamentului efectiv al proprietăților evaluate;
- prezentarea detaliată a situației privind determinarea valorii actualizate a imobilelor supuse evaluării;
- descrierea ipotezelor tehnico-economice și sociale care stau la baza scenariilor de evaluare avute în vedere, pentru fiecare în parte, precum și calculele aferente fiecărei abordări utilizate.



Beneficiarul va transmite prestatorului Nota de comanda in care va specifica concret fiecare teren sau constructie ce urmeaza sa fie evaluata.

Prestatorul are obligatia ca in termen de cel mult 20 zile lucratoare de la solicitarea scrisa a achizitorului sa efectueze raportul de evaluare.

Raportul de evaluare insotit de Proces-Verbal se depune la Serviciul de Urbanism din cadrul Primariei Techirghiol in 2 exemplare originale.

Serviciul de Urbanism va formula eventuale obiectiuni dupa caz, si va prezenta punctul de vedere comisiei de receptie.

Pretul aferent raportului de evaluare se va achita in termen de max. 30 zile de la emiterea facturii si acceptarea la plata a acesteia.

4. Alte conditii impuse de beneficiar

Raspunderea evaluatorului consta, pe de o parte, in asumarea continutului raportului de evaluare si, pe de alta parte, in respectarea confidentialitatii in privinta datelor si informatiilor existente in raport sau incredintate de beneficiar.

In acest sens, vor exista in Raport urmatoarele tipuri de declaratii ale evaluatorilor:

- afirmatiile din raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile trase sunt nepartinitoare si decurg din ipotezele limitative prezentate;
- declaratie de obiectivitate și independenta fata de client si rezultatele evaluarii și de absenta a vreunui interes actual sau de perspectiva în proprietate sau afacere și ca remunerarea nu depinde de marimea valorilor prezentate in raport sau de anumite interese ale clientului;
- clauza de nepublicare si de confidentialitate asupra informatiilor continute in raport;
- declinarea oricarei responsabilitati a evaluatorilor fata de alte parti decat beneficiarul raportului, fie pentru scopul raportului, fie pentru orice alt scop.

5. Evaluare a ofertelor

Procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică - achizitie directa, potrivit art.7 alin.5) din Legea 98/2016 actualizata, autoritatea contractanta are dreptul de a achizitiona direct produse sau servicii in cazul in care valoarea estimata a achizitiei, fara TVA, este mai mica de 270.120 lei, respectiv lucrari, in cazul in care valoarea estimata a achizitiei, fara TVA, este mai mica de 900.400 lei."



Eligibilitate, înregistrare, capacitate tehnică și capacitate economico-financiară

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Propunerea financiară se elaborează în așa fel încât să asigure furnizarea tuturor informațiilor necesare în vederea evaluării financiare.

Oferta financiara se va intocmi dupa cum urmeaza :

Nr. Crt.	Categorie raport de evaluare	U.M.	Oferta lei/ Raport fara TVA	Oferta lei/ Raport cu TVA
1.	Terenuri	Raport		
2.	Terenuri + Cladiri	Raport		
3.	Locuinte fond locativ	Raport		
TOTAL GENERAL				

Nota – Rapoartele de evaluare mai sus mentionate vor fi elaborate pe baza de Nota de comanda separat, pe lucrare, in functie de necesitatea autoritatii contractante fara a se depasi valoarea totala estimata a contractului de prestari servicii.

Conditii de calificare/Documente minime obligatorii:

- Documente care dovedesc o forma de inregistrare /atestare ori apartenenta din punct de vedere profesional;
- Evaluatorul trebuie să fie autorizat de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (“ANEVAR”) in evaluarea proprietatilor imobiliare. Evaluatorul va prezenta la data depunerii ofertei dovada autorizatiei de către ANEVAR insotita de legitimatie;
- Experienta similara prin prezentarea unei liste a serviciilor realizate in ultimii 2 ani insotita de recomandari, procese verbale de receptie pentru lucrarile cele mai importante.

Oferta are caracter ferm și obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritatea contractantă de minim 60 zile și trebuie să fie semnată, pe propria răspundere, de către ofertant sau de către o persoană împuternicită legal de acesta.

Documentele de calificare, oferta tehnica si oferta financiara se vor depune in plic inchis la sediul Primariei Oras Techirghiol in termenul indicat in Publicatia privind intentia de a achizitiona.

Pentru intocmirea ofertei, Caietul de sarcini si Publicatia privind intentia de a achizitiona vor fi publicate pe site-ul Primariei Techirghiol in sectiunea “achizitii”.



Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea stabilită de către aceasta sau, după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Criteriul de atribuire: "oferta cu pretul cel mai scazut"/ "Raport evaluare /Total categorii rapoarte de evaluare" cu respectarea cerintelor din caietul de sarcini.

Garantia de buna executie: Nu se constituie.

6. Încheierea, îndeplinirea și finalizarea contractului de achiziție publică

Oras Techirghiol se obliga sa încheie contractul de achiziție publică de prestari servicii cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Obligatiile contractuale vor fi stabilite prin Contractul de prestari servicii.

7. Evitarea concurenței neloiale

Persoanele fizice sau juridice care au participat în orice fel la întocmirea documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei nu au dreptul să fie ofertant, ofertant asociat sau subcontractant, sub sancțiunea nulității contractului în cauză.

Contractantul nu are dreptul de a angaja cu carte de muncă sau prin convenție civilă, în scopul îndeplinirii contractului de achiziție publică, persoane fizice sau juridice care au participat la întocmirea documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei sau care au făcut parte din comisia de evaluare constituită pentru atribuirea contractului în cauză, pe parcursul unei perioade de cel puțin 6 luni de la încheierea contractului, sub sancțiunea rezilierii acestuia de către autoritatea contractantă.

Vizat,
Arhitect Sef,
Ing. Jifcu Marius

Intocmit
Insp. Fenin Gabriela