

INSTRUCȚIUNI

privind aplicarea procedurii de atribuire a contractelor care au ca obiect cumpărarea sau închirierea de imobile pentru UAT Comuna Dobroești

Capitolul I – Instrucțiuni general aplicabile

Art. 1. - Procedura de atribuire a contractelor care au ca obiect cumpărarea sau închirierea de imobile pentru UAT Comuna Dobroești se face cu respectarea prezentelor instrucțiuni.

Art. 2. - (1) În cazul în care constată apariția unor situații cum ar fi cele prevăzute la art. 57 – 62 din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, autoritatea contractantă are obligația de a elimina, în cel mai scurt timp cu putință, efectele rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptând potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

Art. 3. - (1) Principalele responsabilități ale colectivului de coordonare desemnat pentru atribuirea fiecărui contract de cumpărare sau închiriere de imobile constau în:

- a) fundamentarea deciziei de cumpărare sau închiriere de imobile;
- b) elaborarea documentației de atribuire;
- c) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de cumpărare sau închiriere de imobile;

(2) Membrii colectivului de coordonare și specialiștii/expertii externi au obligația de a lua toate măsurile prin care să se asigure că elaborarea studiului de fundamentare, a documentației de atribuire și aplicarea procedurii de atribuire se realizează la un nivel corespunzător și că reflectă în totalitate cerințele și condițiile privind necesitățile obiective ale autorității contractante.

Capitolul II – Instrucțiuni privind nota de fundamentare a deciziei de cumpărare sau de închiriere de imobile

Art. 4. - Aspectele generale care determină necesitatea obiectivă de cumpărare sau de închiriere a unui imobil vor avea în vedere situația de fapt și, după caz, de drept pentru care se propune conducătorului autorității contractante aprobarea notei de fundamentare.

Art. 5. - (1) Fundamentarea necesarului de spațiu și/sau a suprafeței necesare de teren va avea în vedere, **ca dispoziții minimale**, prevederile hotărârii Guvernului nr. 866/1996 pentru actualizarea normativelor privind spațiile cu destinație de birou și se va raporta la:

a) numărul de personal existent și numărul de personal previzionat necesar pentru desfășurarea activității pentru care se achiziționează clădirea;

b) necesarul de spațiu pentru lucrul cu publicul;

c) necesarul de spațiu pentru: arhive, săli de ședință/cursuri, holuri, scări, grupuri sanitare, depozite precum și pentru alte anexe;

d) suprafețele necesare parcării unui număr de autoturisme raportat la numărul autoturismelor din parcul propriu și după caz, la cele aferente „publicului” previzionat care va apela la serviciile autorității contractante;

e) spații tehnice cum ar fi spații necesare pentru: instalarea echipamentelor de comunicații/rețelistică, lifturi, utilități.

(2) În vederea calculării necesarului de spațiu se poate utiliza metodologia orientativă prevăzută în anexa nr. 1. Calculul necesarului de spațiu se anexează la nota de fundamentare.

(3) În cazul în care se achiziționează terenul necesar realizării unei clădiri, suprafața totală a acesteia este determinată de calculul suprafeței construcției și de coeficientul de ocupare (utilizare) al terenului stabilit prin planul urbanistic general sau, după caz, prin planul urbanistic zonal, la care se adăuga suprafața liberă de construcții necesară pentru respectarea restricțiilor stabilite prin aceste planuri privind procentul maxim de ocupare al terenurilor în zonă.

Art. 6. - (1) Studiul de piață are ca scop identificarea preliminară a ofertanților, ofertelor și/sau prețurilor de pe piața de profil.

(2) În realizarea studiului pieții de profil se iau în considerare orice informații disponibile, cum ar fi dar fără a se limita la acestea, informații de specialitate publicate în presă și/sau dobândite în urma sondării pieții cu sau fără ajutorul unor agenții imobiliare.

Art. 7. - (1) Valoarea estimată a contractului de cumpărare/închiriere de imobile se stabilește, de regulă, luând în considerare cea mai mare dintre valorile ofertelor preliminare disponibile pe piața de profil, identificate prin studiul pieții de profil, la care se adaugă contravaloarea taxelor și eventualelor comisioane care trebuiesc plătite în legătură cu contractul respectiv sau, după caz, prin raportarea la fondurile alocate în vederea îndeplinirii contractului.

(2) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (1), în cazul în care autoritatea contractantă își propune să atribuie un contract de închiriere de imobile pentru care nu se poate anticipa prețul total al chiriei, dar este posibilă estimarea unui preț al închirierii mediu lunar, atunci metoda de estimare a valorii variază în funcție de durata contractului respectiv, astfel:

a) când durata contractului este stabilită și nu depășește 24 de luni, atunci valoarea estimată trebuie calculată având în vedere întreaga durată a contractului;

b) când durata contractului nu poate fi determinată sau depășește 24 de luni, atunci valoarea estimată trebuie calculată multiplicând valoarea lunară cu 24.

Capitolul III – Instrucțiuni privind elaborarea documentației de atribuire

Art. 8. - Formularul care conține modelul orientativ al documentației de atribuire este prevăzut în anexa nr. 2.

Capitolul IV – Instrucțiuni privind aplicarea procedurii de atribuire

Art. 9. - (1) Autoritatea contractantă, din motive obiective, cum ar fi, dar fără a se limita la această situație, cererea motivată a unei persoane fizice/juridice care a solicitat documentația de atribuire și intenționează să participe la procedura de atribuire, poate prelungi perioada de elaborare a ofertelor stabilită inițial, cu condiția comunicării noului termen de depunere a ofertelor tuturor ofertanților care au solicitat documentația de atribuire.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), data limită de depunere a ofertelor se decalează cu o perioadă suficientă, astfel încât orice persoană interesată să participe la procedura de atribuire să dispună de un timp rezonabil necesar pentru pentru elaborarea ofertelor și pentru pregătirea documentelor de calificare care sunt solicitate prin documentația de atribuire.

Art. 10. - (1) Invitația de participare la procedura de atribuire cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) datele de identificare ale autorității contractante;
- b) o scurta descriere a obiectului contractului ce urmează să fie atribuit și a cerințelor obligatorii minimale referitoare la suprafața și amplasarea zonală a imobilului pe care trebuie să le întrunească o ofertă pentru ca să fie declarată admisibilă,
- b) termenul limită (data și ora) și locul de depunere al ofertelor;
- c) data, locul și ora de deschidere a ofertelor;
- d) limba în care trebuie elaborată oferta;
- f) modul de obținere a documentației de atribuire.

Art. 11. - (1) În cuprinsul procesului - verbal de deschidere al ofertelor se consemnează modul de desfășurare al ședinței de deschidere a ofertelor, aspectele formale constatate la deschiderea ofertelor, elementele principale ale fiecărei oferte precum și, dacă este cazul, motivele care stau la baza descalificării anumitor ofertanți.

(2) La cerere, colectivul de coordonare are obligația de a transmite un exemplar al procesul-verbal de deschidere tuturor ofertanților participanți la procedura de atribuire, indiferent dacă aceștia au fost sau nu prezenți la ședința de deschidere.

Art. 12. - (1) Metodologia de evaluare a ofertelor, împreună cu factorii de evaluare modul de acordare a punctajului pentru fiecare ofertă în parte, sunt prevăzute în anexa nr. 3.

(2) Factorii de evaluare și metodologia de calcul prevăzute la alin. (1) nu se pot modifica/completa decât la solicitarea colectivului de coordonare, prin Nota de fundamentare.

(3) În sensul prevederilor alin. (2) modificarea/completarea se aprobă numai dacă colectivul de coordonare este în măsură să demonstreze că factorii de evaluare stabiliți în anexa nr. 3

sunt neadecvați în raport cu specificul activității autorității contractante/unității din subordinea acesteia pentru care urmează să se cumpere/închiriereze un imobil.

(4) În vederea aprobării modificării/completării factorilor de evaluare și a metodologiei de calcul, colectivul de coordonare va avea în vedere ca:

a) ponderile propuse pentru factorii de evaluare să nu conducă la distorsionarea rezultatului aplicării procedurii de atribuire;

b) metodologia de calcul propusă punctează în mod corect importanța caracteristicii considerate a reprezenta un avantaj calitativ ce poate fi punctat și/sau cuantumul valoric al avantajelor de natură financiară pe care ofertanții le oferă prin asumarea unor angajamente suplimentare în raport cu cerințele minime prevăzute în documentația de atribuire.

Art. 13. - (1) Raportul de clasare al ofertelor conține, pentru fiecare ofertă respinsă, motivele concrete pentru care aceasta a fost declarată inacceptabilă, detaliindu-se elementele care nu au corespuns caracteristicilor minimale solicitate prevăzute în specificațiile tehnice. De asemenea, raportul de clasare conține, pentru fiecare ofertă admisibilă dar care nu s-a clasat pe primul loc, caracteristicile și avantajele relative ale ofertei clasate pe primul loc în raport cu respectiva ofertă.

(2) Raportul de clasare a ofertelor se comunică tuturor ofertanților, cât mai curând posibil dar nu mai târziu de 10 zile lucrătoare de la data întocmirii lui.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite ofertantului a cărui ofertă a fost clasată pe primul loc, odată cu raportul de clasare a ofertelor, invitația de participare la etapa de negociere a aspectelor financiare, tehnice și juridice, precizând în acest sens data, ora și locul la care se va desfășura negocierea.

Art. 14. - (1) În cuprinsul raportului privind rezultatul negocierii se consemnează cel puțin următoarele elemente:

a) toate aspectele negociate în cursul etapei de negociere;

b) dacă este cazul, motivele pentru care colectivul de coordonare nu a putut ajunge la un acord unul sau mai mulți ofertanți;

c) dacă este cazul și autoritatea contractantă a ajuns la un acord cu unul din ofertanți, procesul – verbal de negociere în care se stipulează prețul și clauzele contractuale negociate, inclusiv termenul limită de predare – primire, situația fizică a imobilului la momentul predării – primirii, condițiile și modul de plată. Procesul - verbal se semnează toți membrii colectivului de coordonare, inclusiv de specialiștii/experti externi care au participat la negocieri precum și de respectivul ofertant.

d) recomandarea către Consiliul Local Dobroești de a încheia contractul de cumpărare/închiriere de imobile sau, după caz, de a dispune anularea procedurii de atribuire.

(2) Raportul privind rezultatul negocierii se semnează de membrii colectivului de coordonare.

Art. 15. - În cazul inițierii unei noi proceduri de atribuire ca urmare a anulării unei proceduri de atribuire, colectivul de coordonare poate modifica, după caz, anumite elemente ale documentației de atribuire elaborate inițial, cum ar fi: extinderea zonei geografice de amplasare a imobilului sau alte caracteristici minimale solicitate.

Capitolul V – Instrucțiuni privind modul de lucru al colectivului de coordonare

Art. 16. - (1) Atribuțiile și responsabilitățile specialiștilor/expertiilor externi în cadrul procedurii de atribuire se rezumă, după caz la:

- a) verificarea și evaluarea ofertelor din punct de vedere al caracteristicilor minime solicitate;
- b) analiza documentelor de calificare a ofertanților sau clarificarea/analiza efectelor pe care le pot determina anumite elemente ale ofertei sau clauze contractuale propuse de ofertant;
- c) analiza efectelor de natură juridică pe care le pot determina anumite elemente ale ofertei sau anumite clauze contractuale propuse de ofertant.

(2) În vederea facilitării deciziilor ce urmează a fi luate de colectivul de coordonare pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, experții/specialiștii externi pot elabora câte un raport de specialitate, aferent fiecărei etape în care au fost implicați. După caz, raportul de specialitate se atașează la documentele întocmite de colectivul de coordonare.

Art. 17. - În cazul în care unul sau mai mulți membrii ai colectivului de coordonare nu își poate/pot exercita atribuțiile și responsabilitățile specifice, președintele colectivului de coordonare va convoca în locul acestuia/acestora unul sau mai mulți din membrii locțiitori.

Art. 18. - (1) Colectivul de coordonare are dreptul de a corecta erorile aritmetice numai cu acceptul ofertantului.

(2) Erorile aritmetice se corectează după cum urmează:

- a) dacă există o discrepanță între ofertă și documentele de calificare depuse de un ofertant se iau în considerare informațiile din aceste documente;
- b) dacă există o discrepanță între litere și cifre, trebuie luată în considerare valoarea exprimată în litere, iar valoarea exprimată în cifre se corectează în mod corespunzător.

Art. 19. - (1) Membrii colectivului de coordonare și specialiștii/expertiții externi au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate și prin care confirmă că nu se află într-o situație care implică existența unui conflict de interese. Formularul conținând modelul declarației este prevăzut în anexa nr. 4.

(2) Declarația prevăzută la alin. (1) trebuie semnată înainte de începerea etapei de vizitare a imobilelor ofertate.

(3) În cazul în care unul dintre membrii colectivului de coordonare sau unul dintre experții cooptați, constată că se află într-o situație de incompatibilitate, atunci acesta are obligația de a solicita, de îndată, înlocuirea sa din componența colectivului cu o altă persoană. Situațiile de incompatibilitate pot fi sesizate autorității contractante și de către terți.

(4) În cazul în care sunt sesizate astfel de situații, autoritatea contractantă are obligația de a verifica cele semnalate și, dacă este cazul, de a adopta măsurile necesare pentru evitarea/remedierea oricăror aspecte care pot determina apariția unui conflict de interese.

Art. 20. - Punctajul final obținut de o ofertă este dat de media aritmetică a punctelor acordate de fiecare membru al colectivului de coordonare pentru respectiva ofertă.

Capitolul VII – Instrucțiuni finale

Art. 21. - (1) În cazul în care contractul de cumpărare/închiriere de imobile urmează să fie atribuit unui ofertant a cărui clădire se află în faza de execuție superioară primei recepții parțiale, autoritatea contractantă, înainte de a încheia contractul final poate încheia un antecontract de vânzare-cumpărare/închiriere.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), autoritatea contractantă are dreptul de a efectua plăți în avans a căror quantum se stabilește cu respectarea prevederilor legale aplicabile, primind în același timp garanții reale și/sau garanții bancare din partea ofertantului.

(3) Contractul final de vânzare cumpărare se poate încheia numai după efectuarea recepției finale a clădirii.

(4) Pentru acele clădiri aflate în faza primei recepții parțiale și care vor fi extinse ulterior, prin modificarea proiectului inițial, proprietarul va trebui să facă dovada cel puțin a depunerii documentației în vederea obținerii noii autorizații de construire și va prezenta toate documentele relevante aferente acesteia, din care să rezulte noile caracteristici tehnice ale clădirii.

Metodologia orientativă de calcul al necesarului de spațiu

Prezenta metodologie de calcul al necesarului de spațiu este orientativă și se adaptează de la caz la caz, în funcție de specificul activității autorității contractante sau a unităților din subordinea acesteia.

În vederea stabilirii suprafeței utile se vor lua în calcul următoarele elemente de calcul a spațiilor:

- Desfășurarea activității curente a personalului: minim 6 mp. \pm 10% / salariat;
- Zonă de lucru cu publicul: între 100 și 300 mp;
- Arhiva: între 100 și 500 mp;
- Casierie: între 10 și 50 mp;
- Sala ședințe, cursuri, consfătuiri: între 200 și 400 mp;
- Spații tehnice: între 100 și 300 mp;
- Magazii/depozite: între 50 și 300 mp;
- Parcare autoturisme: între 8 – 10 mp/autoturism
- Alte anexe: între 100 și 300 mp;
- Coeficient de majorare a suprafeței utile pentru alte spații neprevăzute (holuri, scări, grupuri sanitare etc.): între 20 – 30 %.

Documentația de atribuire

Cap. I. – Instrucțiuni pentru ofertanți

A. Informații generale

- 1. Denumirea autorității contractante:**
- 2. Adresa autorității contractante împreună cu datele și persoanele de contact:**
- 3. Obiectul contractului și codul CPV al contractului:**

[descrierea sumară a obiectului contractului și, după caz, unul din următoarele coduri CPV:

70121200-7 Servicii de achiziționare de imobile

70122200-4 Servicii de achiziționare de teren

70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile

- 4. Data limită de primire a solicitărilor de clarificări:**
- 5. Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări:**
- 6. Termenul limită (data și ora) și locul de depunere al ofertelor:**
- 7. Data, locul și ora de deschidere a ofertelor:**
- 8. Limba în care trebuie elaborată oferta:**
- 9. Perioada minimă de valabilitate a ofertei:**

[minim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor]

- 10. Factorii de evaluare a ofertei utilizați și ponderea acestora:**

[se completează cu informațiile prevăzute în anexa nr. 3]

- 11. Echivalența leu/euro:**

[se precizează că echivalența leu/euro se va face la cursul B.N.R. din ziua stabilită pentru depunerea ofertelor]

- 12. Sursa de finanțare:**

[se precizează venituri proprii]

- 13. Mijloacele de comunicare cu autoritatea contractantă acceptate de către aceasta:**

[se precizează mijloacele de comunicare acceptate de autoritatea contractantă]

- 14. Prevederile legale aplicabile pe parcursul procedurii de atribuire:**

[Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr.....]

B. Documentele de calificare a ofertanților

Prezentarea documentelor solicitate în cadrul acestei secțiuni este obligatorie. În cazul neprezentării unuia dintre acestea, autoritatea contractantă are dreptul de a descalifica ofertantul respectiv din procedura de atribuire.

1. Declarație pe proprie răspundere

Declarația pe proprie răspundere va face referire la faptul că ofertantul este de acord să permită evaluatorului autorității contractante să evalueze/expertizeze imobilul și să comunice raportul de evaluare/expertizare exclusiv către autoritatea contractantă.

Ofertantul care nu este de acord sau nu precizează în mod explicit că este sau nu de acord cu evaluarea/expertizarea imobilului va fi descalificat.

2. Documentele care dovedesc identitatea/forma de înregistrare a ofertantului

- a) **Pentru persoane juridice române:** certificat de înmatriculare în copie (semnat și ștampilat, cu mențiunea „conform cu originalul”).
- b) **Pentru persoane fizice române:** documentul de identitate (carte de identitate/buletin de identitate/pașaport), în copie (semnată, cu mențiunea „conform cu originalul”).
- c) **Pentru persoane fizice/juridice străine:** documentul/documentele edificatoare care să dovedească identitatea persoanei fizice/forma de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident, în copie (semnată/ștampilată, cu mențiunea „conform cu originalul”).

3. Documente privind imobilul

- a) copia după documentația cadastrală avizată de către OCPI.

În cazul clădirilor existente documentația va fi însoțită și de: autorizația de construire și de procesele verbale de recepție finale, sau după caz, parțiale, semnate de cei în drept, atât pentru clădirea inițială cât și, dacă este cazul, pentru extinderile ulterioare. Pentru acele clădiri aflate în faza primei recepții parțiale și care vor fi extinse ulterior, prin modificarea proiectului inițial, proprietarul va trebui să facă dovada cel puțin a depunerii documentației în vederea obținerii noii autorizații de construire și va prezenta toate documentele relevante aferente acesteia, din care să rezulte noile caracteristici tehnice ale clădirii.

- b) copie legalizată după documentele care atestă dreptul de proprietate a imobilului ofertat și/sau dreptul de utilizare a sa (dacă este cazul contract de concesiune asupra terenului aferent construcției).
- c) extras de Carte Funciară aflat în termen de valabilitate (nu mai vechi de 30 de zile față de data stabilită deschiderii ofertelor), prin care se dovedește că imobilul nu este grevat de sarcini.
- d) în cazul ofertelor depuse prin intermediul unor reprezentanți legali/intermediari, mandatul legal de reprezentare.

C. Modul de elaborare a ofertei

Oferta trebuie să fie semnată/ștampilată pe fiecare pagină și va conține în mod obligatoriu următoarele elemente:

1. Ofertele pentru contractele care au ca obiect vânzarea de imobile, reprezentând construcții finalizate, vor cuprinde cel puțin:

- valoarea de vânzare a imobilului clădire, fără TVA și perioada de valabilitate a ofertei;
- data calendaristică de predare a imobilului către cumpărător;
- suprafața utilă a construcției;
- suprafața desfășurată a clădirii;
- suprafața liberă de construcții;
- amplasarea zonală a imobilului (adresa poștală a imobilului și vecinătățile);
- numărul căilor de acces rutier;
- distanța până la cel mai apropiat mijloc de transport în comun și numărul total al mijloacelor de transport disponibile;
- copii ale contractelor de utilități sau, după caz, lista cu utilitățile la care imobilul are acces/ poate fi bransat;
- lista cu dotările incluse în valoarea de vânzare a imobilului, altele decât caracteristicile facultative;
- dacă este cazul, caracteristicile facultative.

2. Ofertele pentru contractele care au ca obiect vânzarea de imobile, reprezentând construcții aflate în faza de execuție superioară primei recepții parțiale, vor cuprinde cel puțin:

- valoarea de vânzare a imobilului clădire, fără TVA și perioada de valabilitate a ofertei;
- data calendaristică de predare a imobilului către cumpărător, exprimată ca dată estimată pentru finalizarea lucrărilor;
- suprafața utilă a construcției;
- suprafața desfășurată a clădirii;
- suprafața liberă de construcții;
- amplasarea zonală a imobilului (adresa poștală a imobilului și vecinătățile);
- numărul căilor de acces rutier;
- distanța până la cel mai apropiat mijloc de transport în comun și numărul total al mijloacelor de transport disponibile;
- lista cu utilitățile la care imobilul are acces/ poate fi bransat;
- lista cu dotările care vor fi incluse în valoarea de vânzare a imobilului, altele decât caracteristicile facultative;
- dacă este cazul, caracteristicile facultative;
- în cazul clădirilor aflate în faza primei recepții parțiale și care vor fi extinse ulterior, prin modificarea proiectului inițial, dovada depunerii documentației în vederea obținerii noii autorizații de construire. Se vor prezenta toate documentele relevante, din care să rezulte noile caracteristici tehnice ale clădirii.

3. Ofertele pentru contractele care au ca obiect vânzarea de imobile, reprezentând terenuri construibile, vor cuprinde cel puțin:

- valoarea de vânzare a imobilului teren, fără TVA și perioada de valabilitate a ofertei;
- data calendaristică de predare a imobilului către cumpărător;
- suprafața terenului;
- coeficientul de ocupare (utilizare) a terenului;
- procentul de ocupare a terenului;
- amplasarea zonală a imobilului (adresa poștală a imobilului și vecinătățile);
- numărul căilor de acces rutier;
- distanța până la cel mai apropiat mijloc de transport în comun și numărul total al mijloacelor de transport disponibile;
- lista cu utilitățile la care imobilul are acces/poate fi bransat;
- dacă este cazul, caracteristicile facultative.

4. Ofertele pentru contractele care au ca obiect închirierea de imobile, reprezentând construcții finalizate, vor cuprinde cel puțin:

- valoarea chiriei exprimată în sumă fixă pe lună/mp, fără TVA și perioada de valabilitate a ofertei;
- data calendaristică de predare a imobilului către chiriaș;
- suprafața utilă oferită spre închiriere;
- suprafața desfășurată aferentă suprafeței utile oferite spre închiriere;
- suprafața liberă de construcții aferentă suprafeței utile oferite spre închiriere (dacă este cazul);
- amplasarea zonală a imobilului (adresa poștală a imobilului și vecinătățile);
- numărul căilor de acces rutier;
- distanța până la cel mai apropiat mijloc de transport în comun și numărul total al mijloacelor de transport disponibile;
- copii ale contractelor de utilități sau, după caz, lista cu utilitățile la care imobilul are acces/poate fi bransat;
- lista cu dotările incluse în valoarea de vânzare a imobilului, altele decât caracteristicile facultative;
- dacă este cazul, caracteristicile facultative;
- declarația ofertantului prin care se obligă să închirieze imobilul pe o perioadă de minim 24 de luni;

5. Ofertele pentru contractele care au ca obiect închirierea de imobile, reprezentând construcții aflate în faza de execuție superioară primei recepții parțiale vor cuprinde cel puțin:

- valoarea chiriei exprimată în sumă fixă pe lună/mp, fără TVA și perioada de valabilitate a ofertei;
- data calendaristică de predare a imobilului către chiriaș;
- suprafața utilă oferită spre închiriere;
- suprafața desfășurată aferentă suprafeței utile oferite spre închiriere;
- suprafața liberă de construcții aferentă suprafeței utile oferite spre închiriere (dacă este cazul);
- amplasarea zonală a imobilului (adresa poștală a imobilului și vecinătățile);

- numărul căilor de acces rutier;
- distanța până la cel mai apropiat mijloc de transport în comun și numărul total al mijloacelor de transport disponibile;
- lista cu utilitățile la care imobilul are acces/poate fi bransat;
- lista cu dotările care vor fi incluse în valoarea de vânzare a imobilului, altele decât caracteristicile facultative;
- dacă este cazul, caracteristicile facultative;
- declarația ofertantului prin care se obligă să închirieze imobilul pe o perioadă de minim 24 de luni.

D. Modul de prezentare al ofertei

Oferta se depune într-un plic închis pe care se marchează numele/denumirea ofertantului, procedura de atribuire pentru care se depune oferta și va conține:

- a) OPIS (lista) cu toate documentele conținute de ofertă;
- b) documentele prevăzute la litera B – Documente de calificare a ofertanților (în ordinea menționării lor în text);
- c) oferta propriu-zisă cu elementele prevăzute la litera C – Modul de elaborare a ofertei (în ordinea menționării lor în text) și la litera Capitolul II - Specificatii Tehnice.

E. Alte detalii privind procedura de atribuire

1. Oferta care nu respectă caracteristicile minime solicitate în specificațiile tehnice va fi declarată ca fiind inadmisibilă și va fi respinsă.
2. Nu este permisă modificarea ofertei după ce aceasta a fost depusă.
3. Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta pe parcursul aplicării procedurii de atribuire.
4. Ofertantul are obligația de a-și menține oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertelor, având posibilitatea de a o îmbunătăți, numai în măsura în care este invitat la etapa de negociere.
5. Caluze contractuale obligatorii:

[se precizează, dacă este cazul, clauzele contractuale asupra cărora autoritatea contractantă nu poate negocia]

Cap. II. – Specificații tehnice

F. Caracteristicile minime solicitate

Prezentele caracteristici reprezintă cerințele tehnice, funcționale și calitative minime solicitate de autoritatea contractantă.

1. Suprafețe

1. 1. În cazul clădirilor existente:

- a) Suprafața utilă (mp):
- b) Suprafața desfășurată:
- c) Suprafața liberă de construcții

1. 2. În cazul terenurilor, suprafața terenului.

- 2. Amplasarea zonală a imobilului:
- 3. Numărul căilor de acces rutier:
- 4. Distanța maximă până la un mijloc de transport în comun:
- 5. Utilitățile la care imobilul este branșat/are acces (poate fi branșat):
- 6. Dacă este cazul, dotările care vor fi incluse în valoarea de vânzare a imobilului:

G. Caracteristicile facultative

În funcție de necesitățile sale obiective, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita și îndeplinirea unor cerințe facultative, altele decât dotările prevăzute la litera F, punctul 6. Neîndeplinirea acestora nu va avea ca efect declararea ofertei ca inacceptabilă și respingerea ei.

Metodologia orientativă de evaluare a ofertelor

I. Factorii orientativi de evaluare a ofertelor.

În funcție de obiectul achiziției, prin Nota de fundamentare se pot completa sau modifica factorii de evaluare sau ponderea lor:

- valoarea ofertată (de vânzare/închiriere) a imobilului – pondere 20%;
- data de predare a imobilului – pondere 10%;
- caracteristici tehnice – pondere 20%;
- caracteristici funcționale – pondere 30%;
- caracteristici privind nivelul calitativ – pondere 10%;
- caracteristici facultative – 10%.

II. Modul de acordare a punctajului

Punctajul maxim care poate fi obținut de o ofertă este de 100 puncte și se calculează prin însumarea punctelor obținute prin aplicarea factorilor de evaluare, după cum urmează:

Nr. crt.	Factori de evaluare	Punctaj maxim alocat
1.	Valoarea ofertată	20 puncte
2.	Data de predare a imobilului	10 puncte
3.	Caracteristici tehnice	20 puncte
4.	Caracteristici funcționale	30 puncte
5.	Caracteristici privind nivelul calitativ	10 puncte
6.	Caracteristici facultative	10 puncte
	Total	100 puncte

1. Punctajul pentru factorul „valoarea ofertată” se acordă astfel:

- Pentru ofertantul care ofertează cea mai mică valoare, se acordă numărul maxim de puncte alocate;
- Pentru ceilalți ofertanți, punctele se acordă astfel:

$$P_{(n)} = \frac{V_{(min)}}{V_{(n)}} \times \text{puncte alocate},$$

unde,

$P_{(n)}$ - punctajul ofertantului

- $V_{(min)}$ - cea mai mică valoare ofertată
 $V_{(n)}$ - valoarea ofertată de ofertantul pentru care se calculează punctajul

2. Punctajul pentru factorul „data de predare a imobilului” se acordă astfel:

- Pentru ofertantul care a prezentat cea mai apropiată dată de predare a imobilului se acordă numărul maxim de puncte alocate;
- Pentru ceilalți ofertanți, punctele se acordă astfel:

$$P_{(n)} = \frac{Nr.Z_{(min)}}{Nr.Z_{(n)}} \times \text{puncte alocate},$$

unde,

- $P_{(n)}$ - punctajul ofertantului
 $Nr.Z_{(min)}$ - numărul de zile aferent ofertantului care a prezentat cea mai apropiată dată de predare a imobilului
 $Nr.Z_{(n)}$ - numărul de zile până la data de predare a imobilului aferente ofertantului pentru care se calculează punctajul

3. Punctajul pentru factorul „caracteristici tehnice” se acordă astfel:

- În cadrul acestui factor se punctează gradul de conformare al imobilelor ofertate cu cerințele minime stabilite prin specificațiile tehnice, din punctul de vedere al suprafeței^(*) utile, desfășurată și liberă de construcții. Punctajul se acordă prin raportarea la suprafețele care se apropie cel mai mult de suprafețele stabilite de autoritatea contractantă;
- Punctele se acordă astfel:

$$P_{(n)} = \frac{S.U.(min)}{S.U.(n)} \times 7 + \frac{S.D.(min)}{S.D.(n)} \times 5 + \frac{S.L.(min)}{S.L.(n)} \times 3$$

unde,

- $P_{(n)}$ - punctajul ofertantului
 $S.U.(min)$ - cea mai apropiată suprafață utilă (prezentată dintre toate ofertele) de suprafața minimă stabilită prin specificațiile tehnice
 $S.U.(n)$ - suprafața utilă prezentată de ofertantul pentru care se calculează punctajul
 $S.D.(min)$ - cea mai apropiată suprafață desfășurată (prezentată dintre toate ofertele) de suprafața minimă stabilită în specificațiile tehnice
 $S.D.(n)$ - suprafața desfășurată prezentată de ofertantul pentru care se calculează punctajul

- S.L._(min)* - cea mai apropiată suprafață liberă de construcții (prezentată dintre toate ofertele) de suprafața minimă stabilită în specificațiile tehnice
- S.L._(n)* - suprafața liberă de construcții prezentată de ofertantul pentru care se calculează punctajul

(*) Notă: În cazul terenurilor, pentru aplicarea formulei de mai sus se va folosi:

- în loc de suprafața utilă (*S.U.*) coeficientul de ocupare (utilizare) al terenului;
- în loc de suprafața desfășurată (*S.D.*) suprafața terenului;
- în loc de suprafața liberă de construcții (*S.L.*) procentul de ocupare al terenului.

4. Punctajul pentru factorul „caracteristici funcționale” se acordă astfel:

- În cadrul acestui factor, punctele se acordă pe baza aprecierii colectivului de coordonare avându-se în vedere informațiile relevante colectate în urma parcurgerii etapei de vizitare a imobilelor. Se punctează următoarele caracteristici:
 - amplasarea zonală a imobilului: maxim 10 puncte;
 - modul de compartimentare al suprafeței utile în raport cu elementele cuprinse în fundamentarea necesarului de spațiu: maxim 10 puncte;
 - numărul căilor de acces rutier: maxim 5 puncte;
 - distanța față de cel mai apropiat mijloc de transport în comun și numărul total al mijloacelor de transport în comun disponibile: maxim 5 puncte.

5. Punctajul pentru factorul „caracteristici privind nivelul calitativ” se acordă astfel:

- În cadrul acestui factor, punctele se acordă pe baza aprecierii colectivului de coordonare avându-se în vedere informațiile relevante colectate în urma parcurgerii etapei de vizitare a imobilelor. Se punctează următoarele caracteristici:
 - în cazul construcțiilor finalizate:
 - dotările incluse în valoarea de vânzare/închiriere a imobilului și utilitățile la care imobilul are acces/poate fi branșat: maxim 5 puncte;
 - nivelul calitativ al finisajelor: maxim 5 puncte.
 - în cazul construcțiilor aflate în faza de execuție superioară primei recepții parțiale:

- *utilitățile la care imobilul are acces/poate fi branșat: maxim 5 puncte;*

- *nivelul calitativ al lucrărilor interioare/exterioare: maxim 5 puncte.*

▪ *în cazul terenurilor:*

- *utilitățile la care imobilul are acces/poate fi branșat – maxim 10 puncte.*

6. Punctajul pentru factorul „caracteristici facultative” se acordă astfel:

- *În cadrul acestui factor, punctele se acordă pe baza aprecierii colectivului de coordonare avându-se în vedere informațiile relevante colectate în urma parcurgerii etapei de vizitare a imobilelor. Se punctează caracteristicile facultative a imobilelor, în măsura în care specificațiile tehnice fac referire la astfel de caracteristici.*
- *Numărul total de puncte de aferent acestui factor se va împărți în mod egal la numărul de caracteristici facultative solicitate de autoritatea contractantă.*
- *În cazul în care autoritatea contractantă nu au solicitat caracteristici facultative, fiecare ofertă va avea ca punctaj implicit pentru acest factor punctajul maxim de 10 puncte.*

Notă: În măsura în care în calculul aritmetic al punctajului se întâlnesc situații în care rezultatele implică calculul cu cifre zecimale, se vor lua în calcul numai primele două cifre zecimale.

DECLARAȚIE
de confidențialitate și imparțialitate

Subsemnatul(a)..... [se precizează calitatea deținută în cadrul colectivului de coordonare] pentru atribuirea contractului care are ca obiect [se precizează obiectul contractului], la procedura organizată de [se inserează denumirea autorității contractante/unității din subordinea acesteia], declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații următoarele:

a) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți;

b) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți ;

c) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți;

d) nu am nici un interes de natură să-mi afecteze imparțialitatea pe parcursul procedurii de atribuire, în special în ceea ce privește vizitarea imobilelor, evaluarea ofertelor și negicierea aspectelor financiare, tehnice și juridice ale contractului.

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, asupra altor informații prezentate de către ofertanți precum și asupra lucrărilor colectivului de coordonare pe parcursul aplicării procedurii de atribuire.

Data.....

Semnătura