

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PROCEDURA

privind achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive

CAP. I Dispoziții Generale

Art. 1

- (1) Municipiul Cluj-Napoca are obligația de a aplica prezentele norme în procedura de atribuire a contractului de achiziție care are ca obiect dobândirea unei imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, denumit în continuare contract de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, norme ce au la bază prevederile art. 6, 7, 8 alin. (2), 9, 10, 11, 13, 127 alin. 3, și 286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 858, 859 și 863 din Codul Civil, precum și ale art. 29, alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, ale Hotărârii nr. 648/2024 privind aprobarea bugetului general rectificat al municipiului Cluj-Napoca pe anul 2024
- (2) Prin imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se înțelege orice construcție funcțională și terenul aferent, cu dotările interioare aferente, care răspunde necesităților obiective de a pune la dispoziția clujenilor spații interioare pentru a facilita practicarea sportului, pentru îndeplinirea obiectivelor strategice asumate prin Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2030. Specificațiile tehnice ale imobilului multifuncțional cu funcțiuni sportive ce va fi achiziționată sunt detaliate în mod expres în prezenta procedură, respectiv în cadrul caietului de sarcini și a instrucțiunilor pentru ofertanți.
- (3) Contractul de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive este acel contract de achiziție definitivă a unei clădiri și a terenului aferent acesteia.

CAP. II Principiile care stau la baza atribuirii contractului de achiziție imobile

Art. 2

- (1) Principiul liberei concurențe, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant să aibă dreptul de a deveni în condițiile legii, contractant.
- (2) Principiul transparenței și publicității, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive.
- (3) Principiul tratamentului egal, respectiv aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție a criteriilor pentru atribuirea contractului.
- (4) Principiul confidențialității, garantarea protejării secretelor comerciale și a informațiilor declarate ca și confidențiale de către ofertant, precum și a oricăror alte informații care pot aduce atingere drepturilor acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretul comercial.
- (5) Principiul eficienței utilizării fondurilor, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractelor de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive.
- (6) Principiul priorității interesului public.

CAP. III Comisia de evaluare și negociere

Art. 3

- (1) Odată cu inițierea aplicării prezentei proceduri pentru atribuirea contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, Comisia de evaluare și negociere astfel cum a fost aprobată prin Hotărârea nr. 667/2024 are următoarele atribuții:
- a) analizează ofertele depuse și stabilește ofertele care îndeplinesc cerințele de calificare și le va declara eligibile, întocmind în acest sens un proces verbal care va indica ofertele calificate și ofertele respinse, respectiv motivul respingerii;
 - b) pentru ofertele calificate, comisia va convoca ofertantul pentru efectuarea vizitei în teren, sens în care va indica ora și data inspecției imobilului;
 - c) aplică criteriile de ierarhizare pentru ofertanții declarați calificați și stabilește în baza acestora ierarhizarea ofertelor potrivit criteriilor prevăzute la art.6, pct.7, întocmind în acest sens un proces verbal;
 - d) solicită executivului local punerea la dispoziția comisiei a rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator ANEVAR, pentru imobilele declarate eligibile, în ordinea ierarhizării acestora;
 - e) procedează la negocierea prețului de achiziție pentru imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive în limita valorii stabilite prin raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, dar nu mai mult de 20.000.000 lei. În etapa de negociere, Comisia este investită la negocierea prețului în limita valorii stabilite pentru fiecare imobil printr-un raport de evaluare a valorii acestuia întocmit de un evaluator autorizat. Negocierea va începe cu primul ofertant clasat ca urmare a ierarhizării ofertelor. Dacă în urma negocierii nu se ajunge la consens asupra prețului comisia va proceda la negociere cu următorul clasat. Negocierea va continua în ordinea descrescătoare a ierarhizării până la momentul în care fie, părțile, comisia și ofertantul, ajung la un acord asupra prețului și a clauzelor contractuale, fie toți ofertanții, până la ultimul clasat, se retrag
 - f) încheierea negocierii se produce atunci când comisia de evaluare și negociere și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului urmând ca acesta să încheie raportul procedurii;
 - g) raportul procedurii va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
 - h) procedura de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor de calificare;
 - i) în cazul în care, potrivit raportului procedurii, aceasta a fost finalizată fără o propunere de achiziționare a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, comisia va informa Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în acest sens ;

Art. 4

Pe parcursul desfășurării procedurii, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului negocierilor, precum și asupra oricăror altor informații prezentate de către ofertanți, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-i proteja secretele comerciale.

Art. 5

- (1) Membrii comisiei de evaluare și negociere au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte

prevederile art. 4 și prin care confirmă, totodată, că nu se află în niciuna din situațiile următoare:

- (a) este soț sau rudă până la gradul al treilea inclusiv ori afin până la gradul al treilea, cu vreunul dintre ofertanți;
 - (b) în ultimii trei ani a avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre ofertanți sau a făcut parte din consiliul de administrație al acestora sau din orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora;
 - (c) deține părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanți.
- (2) Declarația prevăzută la alin (1) trebuie semnată înainte de începerea procedurii.
- (3) În cazul în care unul dintre membrii desemnați în comisii constată că se află în una sau mai multe din situațiile prevăzute la alin (1), atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din componența comisiei respective.

CAP. IV Procedura pentru atribuirea contractului de achiziție imobil

Etapele procedurii sunt următoarele:

Art. 6

1. Publicitatea

(1) În scopul asigurării unei transparențe maxime, pentru procedura de achiziție publică aleasă, va asigura publicitatea utilizând metodele de mai jos:

- publicarea anunțului de achiziție publică în 2 cotidiane locale, un cotidian național și pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (www.primariaclujnapoca.ro).

(2) Data limită pentru depunerea ofertelor este de 30 zile calendaristice de la anunțul de publicare în cotidienele locale, cotidianul național și pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (www.primariaclujnapoca.ro) și se consideră că o ofertă este depusă în termen dacă aceasta este înregistrată la registratura instituției în termenul stabilit.

2. Primirea și înregistrarea ofertelor la registratura Primăriei;

3. Comisia întrunită în unanimitate va analiza toate ofertele depuse până la data și ora stabilite prin anunțul publicat și va stabili ofertele care îndeplinesc cerințele de calificare și le va declara calificate, întocmind în acest sens un proces verbal care va indica ofertele calificate și ofertele respinse, respectiv motivul respingerii;

4. Pentru ca o ofertă să fie declarată calificată, aceasta trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

a. ofertantul persoană juridică să nu fie în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege, sens în care acesta va depune o declarație pe proprie răspundere;

b. ofertantul să nu înregistreze restanțe față de bugeul local provenind din neîndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a altor obligații către bugetul local al municipiului Cluj-Napoca, fapt ce va fi atestat prin declarația pe propria răspundere și certificat Comisiei de către departamentele de specialitate din aparatul de specialitate al primarului;

c. ofertantul să prezinte actul de proprietate (în copie certificată de ofertant) și respectiv cartea funciară a imobilului ofertat, nu mai vechi de 10 zile de la data depunerii ofertei;

d. în cazul ofertanților persoane juridice aceștia vor depune Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului și Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie;

e. ofertantul să depună o declarație pe proprie răspundere în sensul că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive poate fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului.

f. cartea tehnică a construcției;

g. imobilul ofertat să aibă destinația de imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive potrivit cărții funciare și autorizației de construcție.

h. imobilul să fie bransat la utilități și să prezinte contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz;

i. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să fie situat în municipiul Cluj-Napoca;

j. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să aibă minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mânere, saltele), Handbal (două porți), Baschet (două panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;

k. imobilul să nu fie ipotecat, sens în care va fi prezentată o declarație pe proprie răspundere a proprietarului;

l. imobilul să aibă toate avizele și autorizațiile necesare funcționării ca și imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, sens în care vor fi depuse toate aceste avize și autorizații;

m. imobilul să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior;

n. oferta financiară să nu depășească suma de 20.000.000 lei.

5. Pentru ofertele calificate, potrivit documentelor depuse, comisia va convoca ofertantul pentru efectuarea vizitei în teren, sens în care va indica ora și data inspecției imobilului. Urmare a inspecției comisia va valida ofertele calificate întocmind un proces verbal în acest sens.

6. Comisia va aplica criteriile de ierarhizare pentru ofertanții declarați calificați în urma validării și va stabili în baza acestora ierarhizarea ofertelor potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmind în acest sens un proces verbal;

7. Criteriile de ierarhizare sunt următoarele:

Ierarhizarea ofertelor se va face potrivit punctajului doar pentru acele imobile care au fost validate ca fiind calificate astfel:

- posibilitatea desfășurării de activități specifice disciplinelor sportive în sala cu suprafața utilă de minim 500 mp, suplimentar față de minimul de 2 discipline (conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995): pentru o disciplină sportivă în plus 10 puncte, pentru două, 20 puncte, respectiv pentru trei sau mai multe - 30 puncte.

- anul construcției: 2019-2024 - 30 puncte, 2013-2018 - 25 puncte, 2007-2012 - 20 puncte, 2001-2006 - 10 puncte, respectiv înainte de 2001 - 1 punct

- numărul de săli suplimentare față de cele minimale - o sală de sport suplimentară se va puncta cu 15 puncte, două săli cu 20 puncte, respectiv trei sau mai multe săli cu 25 puncte

- dotări specifice disciplinelor sportive practicabile în sălile imobilului, altele decât pentru cele pentru care s-a obținut calificarea: pentru o disciplină sportivă, 5 puncte, pentru două discipline - 10 puncte, iar pentru 3 sau mai multe discipline - 15 puncte.

8. Comisia solicită executivului local punerea la dispoziția acesteia a rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator ANEVAR, pentru ofertele declarate calificate acestora;

9. Comisia procedează la negocierea prețului de achiziție pentru imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive cu ofertantul clasat pe primul loc potrivit ierarhizării, în limita valorii stabilite prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, dar nu mai mult de 20.000.000 lei.

10. În etapa de negociere, Comisia este investită la negocierea prețului în limita valorii stabilite pentru fiecare imobil printr-un raport de evaluare a valorii acestuia întocmit de un evaluator autorizat. Negocierea va începe cu primul ofertant clasat ca urmare a ierarhizării ofertelor. Dacă în urma negocierii nu se ajunge la consens asupra prețului comisia va proceda la negociere cu

următorul clasat. Negocierea va continua în ordinea descrescătoare a ierarhizării până la momentul în care fie, părțile, comisia și ofertantul, ajung la un acord asupra prețului și a clauzelor contractuale, fie toți ofertanții, până la ultimul clasat, se retrag;

11. ca urmare a încheierii negocierilor se încheie raportul procedurii;

12. raportul procedurii va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;

13. procedura de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor de calificare.

CAP. V Reguli generale de participare

Art. 7

Orice persoană fizică sau juridică care dorește să înstrăineze un imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive care satisface cerințele cuprinse în prezenta procedură are dreptul de a participa la licitație.

CAP. VI Evitarea situațiilor de concurență neloială

Art.8

Pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive vor fi luate toate măsurile legale necesare pentru a combate apariția eventualelor situații de concurență neloială sau conflict de interese și orice alte fapte considerate contravenții ori infracțiuni potrivit legii. În măsura în care aceste situații se produc se vor lua toate măsurile legale pentru contracararea lor.

CAP. VII Reguli privind elaborarea, inregistrarea, modificarea si valabilitatea ofertei

Art. 9

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini;

(2) Oferta are caracter ferm și obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada derulării achiziției publice, ofertantul având obligația de a exprima în ofertă prețul în lei. Având în vedere tipul procedurii, competitive cu negociere, oferta financiară se va negocia în condițiile stabilite la art. 6, pct.10.

(3) Ofertantul care nu respectă cerințele de calificare va fi descalificat de către Comisie.

(4) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.

(2) Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.

(3) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită respectiv 90 de zile de la depunere.

CAP. VIII Încheierea contractului de achiziție imobil funcțional

Art. 10

Contractul de achiziție imobil se încheie în forma autentică cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă a fost acceptată potrivit Raportului procedurii și aprobată prin hotărârea Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

CAP. IX Dispoziții finale

Art. 11

Vor fi asigurate respectarea principiilor liberei concurențe, transparenței, tratamentului egal și confidențialității în relația cu ofertanții interesați să participe la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică.

Art.12 Căi de atac

Ofertanții nemulțumiți se pot adresa instanței judecătorești, potrivit legii contenciosului administrativ.

Art.13

Documentația pentru ofertanți se constituie în anexa la Procedura privind achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive