

ACHIZIȚIA DE PE PIAȚA LIBERĂ A UNOR IMOBILE DE LOCUINȚE

CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE SOCIALE

- DOCUMENTAȚIA PENTRU OFERTANȚI -

- AUGUST 2019 -

CUPRINS

	PAGINA
FIȘA DE DATE	3
CAIETUL DE SARCINI	11
ANEXE	17
1. FORMULAR 1 – Declarație pe proprie răspundere	18
2. FORMULAR 2 - Declarație pe proprie răspundere	19
4. FORMULAR 3 - Scrisoare de înaintare	20

FIȘA DE DATE

Titlul proiectului	Achiziția de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale
Calitatea achizitorului	Municipiul Cluj-Napoca

I. INFORMAȚII GENERALE

1. Achizitor

Denumire: Municipiul Cluj-Napoca		
Adresă: str. Morilor 1-3, Cluj-Napoca, jud. Cluj		
Localitate: Cluj-Napoca	Cod poștal:400133	Țara: România
Persoana de contact:	Telefon/Fax: 0264-596030, interior 4500	
E-mail:		
Adresa de internet: www.primariaclujnapoca.ro		

2. Sursa de finanțare

Se specifică sursele de finanțare ale contractului ce urmează a fi atribuit	Contractele de vânzare-cumpărare ce urmează a fi încheiate sunt finanțate din Bugetul Local.
---	---

3. Legislația aplicabilă

Hotărârea nr. 508/2019 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca (https://files.primariaclujnapoca.ro/hotarare_consiliu/2019/06/18/508.pdf)
--

4. Valoarea estimată a contractului

Valoarea estimată a contractului este 10.276.687.08 lei calculată la cursul de 4,7270 lei din ziua publicării anunțului, respectiv 2.174.040 €
--

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Denumire contract: Achiziționarea unor imobile cu destinația de locuințe, în baza Hotărârii nr. 508/2019 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		
(a) Lucrări <input type="checkbox"/>	(b) Produse <input type="checkbox"/>	(c) Servicii <input type="checkbox"/>
Execuție <input type="checkbox"/> Proiectare și execuție <input type="checkbox"/> Realizare prin orice mijloace corespunzătoare cerințelor specificate de achizitor <input type="checkbox"/>	Cumpărare <input type="checkbox"/> Leasing <input type="checkbox"/> Închiriere <input type="checkbox"/> Cumpărare în rate <input type="checkbox"/>	Categoria serviciului 2A <input type="checkbox"/> 2B <input type="checkbox"/> <i>(se specifică din care categorie de servicii aparține obiectul contractului: fie din Anexa 2A , fie din Anexa 2B)</i>
Principala locație a lucrării	Principalul loc de livrare	Principalul loc de prestare

	Cod CPV 70121200-7	
2. Procedura se finalizează prin : Contract de vânzare-cumpărare imobil		
3. Divizare pe loturi	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>
4. Ofertele alternative sunt acceptate	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>

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, conform procedurii aprobate prin Hotărârea nr. 508/2019 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca:

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 tehnice și financiare 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 tehnice și financiare vor fi întocmite în cadrul a două documente separate. Propunerea financiară se face în lei/mp. util și va cuprinde prețul final de tranzacționare în lei/mp. util (cu toate taxele incluse, mai puțin taxele notariale).
5. Prezentarea ofertelor. Data limită de depunere a acestora	- Oferta fiecărui operator economic va conține 3 plicuri sigilate, marcate corespunzător (Cerințe minime de calificare, Propunere tehnică, Propunere financiară): -1 plic conținând documentele ce atestă îndeplinirea cerințelor minime de calificare (conform secțiunii II din Caietul de sarcini); -1 plic conținând Propunerea tehnică (elaborată în conformitate cu secțiunea III din Caietul de sarcini) -1 plic conținând 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, dup caz, ștampilată de ofertant.

	<p>- Cele 3 plicuri vor fi incluse într-un al 4-lea plic sigilat, pe care vor fi notate: numele ofertantului si mentiunea „Oferta pentru achiziția de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale”</p> <p>- Oferta va fi însoțită de o scrisoare de înaintare, atașată plicului exterior (Formular 4).</p> <p>- Oferta se va depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca, str. Moților nr. 5</p> <p>- Data limită de depunere a ofertelor este de 16.09.2019, ora 10⁰⁰. 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>Pentru a participa la deschiderea ofertelor, ofertantul persoană juridică trebuie să prezinte o împuternicire semnată de reprezentantul legal al ofertantului.</p> <p>Data deschiderii ofertelor se va anunța public.</p>

V. SOLICITĂRI DE CLARIFICĂRI

1. Solicitări 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 solicitari 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 operatorii economici 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) / putând avea o abatere de -25% din punct de vedere al suprafeței utile totale și al structurii, respectiv, cameră, dormitoare, bucătărie, încăperi sanitare prevăzute în anexă și care sunt obligatorii.
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).

VII. FACTORI DE EVALUARE

Factori de evaluare	Detalii privind aplicarea factorilor de evaluare
1. Prețul ofertei	P "Prețul ofertei" se prezintă în lei/mp. util, iar judecarea se va face la prețul cel mai scăzut Se consideră inadmisibile ofertele care depășesc 6,636.71 lei/mp. util.
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/mp. util 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

1. Criterii de atribuire
- Prețul cel mai scăzut ■
- Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic ■
2. Modalitatea de atribuire a contractului
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:
- 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 mai multe persoane din aparatul de specialitate al Primăriei în măsură să ofere o opinie de specialitate cu privire la: starea tehnică, valoarea imobilului. Valoarea stabilită de acest expert din cadrul Primăriei 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/mp. util. depășește suma de 6.636,71 lei/mp. util.

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

- Comisia de evaluare și negociere va trece la etapa de negociere a prețului în lei/mp. util 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 publice 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 distanța imobilului față de stațiile mijloacelor de transport în comun.

- 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/mp. util 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 cădea la o învoială cu privire la prețul în lei/mp. util 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 ca supune aprobării 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 tranzacția.

e) În urma atribuirii contractului către ofertantul câștigător va fi publicat anunțul de atribuire a contractului pe site-ul Achizitorului, în termen de maxim 3 zile de la finalizarea procedurii de atribuire.

f) Plata către ofertantul declarat câștigător se va face prin virament.

3. Ajustarea prețului contractului da <input type="checkbox"/> un <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 negociere 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 Hotărârea nr. 508/2019 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, are următoarele atribuții:

- validarea documentației de licitație
- vizitarea imobilelor ofertate;
- 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 în baza Hotărârii nr. 508/2019 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, privind achiziția de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale;
- 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/mp. util 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/mp. util de tranzacționare.

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/terenului mai mică decât cea stipulată în contract semnifică predare neconformă, indiferent de modalitatea de identificare a imobilului, respectiv de stipulare a prețului în lei/mp. util și indiferent de procentul din suprafața totală reprezentat de această diferență.

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 atrage 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 locuință funcțională, ocupabilă 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/mp. util actualizat la cursul lei/euro 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 dispoziție a primarului, 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.

I. OBIECTIVE

În *Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020*, aprobată prin Hotărârea nr.315/2015, (<https://www.dropbox.com/s/6nlwh4epqbanw5a/strategie-cluj-napoca-2014-2020.pdf?dl=0>), la capitolul "Clujul incluziv", se menționează următoarele: *"Un oraș incluziv este un oraș în care ne simțim acasă, în care ne împărtășim bucuriile și greutățile. Perspectiva incluziunii sociale înseamnă conștientizarea faptului că standardul de viață nu ar trebui să fie o medie bună între nivelul celor îndestulați și nivelul celor destituiți, ci un standard decent de viață de care beneficiază cei mai mulți. Incluziunea socială presupune asumarea responsabilității față de cei care, în condiții economice și sociale complexe, marcate de istoria specifică acestei regiuni, nu reușesc să obțină resursele necesare pentru a duce un trai obișnuit, conform așteptărilor sociale. Lipsa resurselor materiale, locuirea inadecvată sau segregată, nivelul de școlarizare scăzut, munca ocazională sau fără forme legale, dependența de substanțe, starea de sănătate proastă, existența unei dizabilități sau invalidități, comiterea unor infracțiuni regretabile în trecut – constituie factori ai excluziunii sociale, ai acumulării dezavantajelor într-un cerc vicios care poate persista de-a lungul mai multor generații. Șansele la o viață bună nu sunt egale, ci marcate de condiții structurale, precum și de modul în care gândim despre cauzele excluziunii.*

Pentru a curma acest proces vicios, sunt necesare măsuri de incluziune socială integrate într-un plan de dezvoltare socială, economică și culturală incluzivă, care să faciliteze accesul la educație, muncă decentă, servicii sociale, servicii de sănătate, locuire decentă și participare în viața socială, culturală și politică a orașului, și care să genereze și să susțină solidaritatea socială și interetnică (lipsită de prejudecăți stigmatizante), atât de necesară creării unei comunități clujene coezive" (pag. 347).

O abordare realistă a incluziunii sociale presupune o intervenție integrată, prin care, accesul la educație, la muncă, la servicii (sociale, servicii de sănătate, etc), la locuire și participare în viața socială, culturală și politică, reprezintă dimensiunile necesare unei politici publice coerente și unor acțiuni sociale care se condiționează reciproc.

O incluziune reală și sustenabilă trebuie să aibă în vedere și măsuri și acțiuni care să faciliteze accesul la o locuință adecvată pentru persoanele marginalizate social sau aflate în risc de marginalizare și excluziune socială.

Problematica locuirii este una deosebit de dificilă datorită fondului mult diminuat de locuințe aflate în proprietatea statului/municipalităților cărora li s-ar putea da diverse destinații, inclusiv cea de locuințe sociale.

Conform datelor ultimului Recensământ al Populației și Locuințelor (2011), în România erau 8.722.398 locuințe, din care doar 98.263 erau locuințe proprietate de stat. Stocul scăzut de locuințe sociale din România a fost semnalat ca fiind un aspect problematic și de către Comitetul pentru Drepturi Economice, Sociale și Culturale în ultimul raport periodic de monitorizare al implementării Pactului Internațional cu privire la Drepturi Economice, Sociale și Culturale (*Concluding observations on the combined third to fifth periodic reports of Romania. UN, Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 2014*).

Conform datelor Recensământului Populației și Locuințelor (2011), la nivelul județului Cluj exista un stoc de locuințe convenționale de 312.886 unități din care doar 2.537 se aflau în proprietatea statului. La nivelul municipiului Cluj-Napoca existau 129.837 locuințe, dintre care

98,1% în proprietate privată și 1,3 în proprietate de stat. În anul 2014, stocul de locuințe din fondul public în municipiul Cluj-Napoca era de 1.554 unități, adică sub 1,5% din totalul de locuințe din oraș. Stocul a inclus „174 locuințe construite prin programul Agenției Naționale de Locuințe (ANL), 1.368 locuințe sociale și locuințe din fondul locativ de stat, ocupate în proporție de 100%, precum și 12 locuințe de necesitate.” (*Dosarul politicii de locuințe sociale Cluj-Napoca, Căși sociale ACUM!*”, 2016, vezi http://www.desire-ro.eu/wp-content/uploads/dosarul-politici-loc-sociale-cluj_web-1.pdf).

În ceea ce privește alocarea de locuințe sociale învederăm faptul că anual se acordă în medie de 15 locuințe sociale în condițiile în care numărul de cereri este de aproximativ 400 pe an.

Ca alternativă la numărul redus de locuințe sociale la nivelul municipiului, a fost identificată măsura acordării *”de subvenții pentru chirie persoanelor/famiiliilor care se află în risc de marginalizare”*. În fapt, prin această măsură se acordă un sprijin financiar pentru plata chiriei persoanelor singure/famiiliilor rezidente pe raza municipiului Cluj-Napoca, marginalizate social sau aflate în risc de marginalizare și excluziune socială. Această formă de sprijin financiar, instrument de prevenire și combatere a marginalizării sociale și de promovare a incluziunii sociale, un element al unei politici locale de facilitare a accesului la locuire adecvată, a fost aprobată prin HCL nr. 70/2018. Ca să devină sustenabilă și să producă efectele scontate, respectiv facilitarea incluziunii sociale a persoanelor/famiiliilor marginalizate social sau care se află în risc de marginalizare și excluziune socială, această măsură este însoțită de servicii socio-ocupaționale și socio-educative, asigurate prin DASM.

O altă alternativă la numărul redus de locuințe sociale la nivelul municipiului, raportat la numărul de cereri de locuințe sociale, este cea a achiziționării de locuințe de la persoane fizice și juridice (apartamente cu 1, 2 și 3 camere), cu destinația de locuințe sociale. În acest fel, prin achiziționarea de locuințe disparate, se evită situația creării unor blocuri sau cartiere întregi de locuințe sociale dedicate în exclusivitate grupurilor vulnerabile, care sunt expuse riscului stigmatizării și segregării sociale.

Aceasta se fundamentează pe prevederile Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv pe prevederile:

– art. 53, alin. (2) (*”Pentru prevenirea și combaterea sărăciei și a riscului de excluziune socială, prin politicile publice inițiate, statul:*

a) *asigură accesul persoanelor vulnerabile la unele drepturi fundamentale, cum ar fi: dreptul la locuință, la asistență socială și medicală, la educație și la loc de muncă;*

b) *instituie măsuri de sprijin conform nevoilor particulare ale persoanelor, famiiliilor și grupurilor defavorizate”*

și alin. (3): *”Armonizarea politicilor destinate cunoașterii, prevenirii și combaterii situațiilor care determină sărăcia și riscul de excluziune socială se realizează în cadrul mecanismului național pentru promovarea incluziunii sociale, constituit conform legii, cu participarea autorităților administrației publice centrale și locale și a reprezentanților organizațiilor societății civile”*

- art. 4, alin. (2) (*”Instituțiile publice centrale și locale au obligația să stabilească măsuri și să realizeze acțiuni de combatere a marginalizării sociale”*

- pe prevederile art. 25, alin. (1) din Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare (*”În funcție de nivelurile veniturilor stabilite în temeiul prevederilor art. 23 consiliile locale au obligația de a asigura accesul persoanelor și famiiliilor marginalizate, identificate potrivit art. 24, la locuință și la serviciile publice de strictă necesitate, cum sunt: apă, energie electrică, gaze naturale, termoficare etc.”*);

-ale art. 50 din) Legea 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare *”Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete”,* cu mențiunea că și în momentul de față pe raza Municipiului Cluj-Napoca este în derulare construcția unor locuințe sociale, dar văzând greutățile întâmpinate în realizarea acestor lucrări, precum și nevoia stringentă de a aloca un număr cât mai mare de locuințe sociale se impune adoptarea unei măsuri privind achiziția de imobile de locuințe având destinația de locuințe sociale.

-și pe prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/scordului-cadru din Legea nr 98/2016 privind achizițiile publice aprobate prin HG nr. 395/2016, coroborate cu dispozițiile art. 29 alin. (1) lit a din Legea nr 98/2016, potrivit căroră ”în procesul de realizare a achizițiilor publice orice situație pentru care nu există o reglementare explicită se interpretează prin prisma principiilor prevăzute de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, denumită în continuare Lege.”

Prezenta procedură de achiziție se va desfășura în modalitatea în care aceasta a fost aprobată prin Hotărârea nr. 508/2019 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

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 minimale, 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) În ipoteza în care imobilul este grevat de o ipotecă, este necesar acordul de vânzare al creditorului ipotecar, care trebuie să prevadă suma de rambursat, obligativitatea rambursării și asumarea faptului că va emite o declarație de radiere a ipotecii după rambursare;
- c) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociațiilor sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului (dacă este cazul);
- d) Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie;
- e) Adeverință-tip din partea Asociației de Proprietari care să ateste plata la zi a datoriilor (dacă este cazul);
- f) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- g) Cartea tehnică a construcției;

- h) Fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- i) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară);
- j) 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) În ipoteza în care imobilul este grevat de o ipotecă, este necesar acordul de vânzare al creditorului ipotecar, care trebuie să prevadă suma de rambursat, obligativitatea rambursării și asumarea faptului că va emite o declarație de radiere a ipotecii după rambursare;
- c) Adeverință-tip din partea Asociației de Proprietari care să ateste plata la zi a datoriilor, vizată de către Primărie (dacă este cazul);
- d) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- e) Cartea tehnică a construcției;
- f) Fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- g) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară/terț);
- h) 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 ofertat va trebui să prezinte următoarele caracteristici:

- a) să se afle în proprietatea ofertantului, înscris în Cartea Funciară;
- b) să fie liber de sarcini sau să existe un document din care să rezulte acordul de vânzare al creditorului ipotecar, care trebuie să prevadă suma de rambursat, obligativitatea rambursării și asumarea faptului că va emite o declarație de radiere a ipotecii după rambursare;
- c) să aibă destinația de locuință;

- d) să nu existe litigii cu privire la imobil.
- e) să fie bransat 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 Cluj-Napoca
- b) Suprafața utilă a imobilului să fie conform anexei la prezenta documentație, putând avea o abatere de -25% din punct de vedere al suprafeței utile totale;
- c) Structura să urmărească asigurarea cerintelor minimale cuprinse în anexă, respectiv, cameră, dormitoare, bucătărie, încăperi sanitare
- d) 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/termoficare și pentru care există contracte de furnizare;
- f) Imobilul să aibă încăperi amenajate conform descrierilor din anexă;
- g) Nu pot fi achiziționate mai mult de 3 apartamente într-un imobil.

III. PROPUNEREA TEHNICĂ

Pe lângă informațiile inerente aprecierii conformității ofertei (cele oferite potrivit secțiunii II din prezentul Caiet de sarcini), fiecare ofertant este ținut 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/mp. suprafață utilă pentru construcție;
- b) prețul în lei/mp. pentru teren (dacă este cazul);
- c) prețul total în lei/mp. util 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/mp. util 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 6.636.71 lei/mp. util (echivalentul a 1404 €/mp util), calculat la cursul euro afișat de BNR, din ziua publicării anunțului și cele care nu îndeplinesc cerințele tehnice.

**COMISIA DE NEGOCIERE ȘI STABILIRE A PREȚULUI DE ACHIZIȚIE
A IMOBILELOR DE LOCUIT SUSCEPTIBILE A AVEA
DESTINAȚIA DE LOCUINȚE SOCIALE**

**Dan Tarcea
Florin Gliga
Kinizsi Zoltán
Dan Morar
Iulia Ardeuș
Alina Rus
Olimpia Moigrădan**

ANEXA PRIVIND STRUCTURA / NUMĂRUL LOCUINȚELOR OBIECT AL LICITAȚIEI PUBLICE

NR. CRT	UNITATE LOCATIVĂ	EXIGENTE MINIMALE CF. L114/1996/ S.U.	MP	CAMERE /LOCUIȚĂ	CAMERĂ DE ZI/MP	DORMITORE/MP	BUCĂTĂRIE /MP	ÎNCĂPERI SANITARE/MP	NUMAR IMOBILE DE ACHIZITIONAT
1	1 cameră	37,00	MP	1	18,00	-	5,00	4,50	8,00
2	2 camere	52,00	MP	2	18,00	12,00	5,00	4,50	10,00
3	3 camere/3 persoane	66,00	MP	3	18,00	22,00	5,50	6,50	6,00
4	3 camere/4 persoane	74,00	MP	3	19,00	24,00	5,50	6,50	6,00
5	4 camere/5 persoane	87,00	MP	4	20,00	34,00	6,00	7,50	2,00

TOTAL 1830 MP

Notă:

Se admit derogări de -25% din punct de vedere al suprafeței utile totale.

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 și 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

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),

Declar pe proprie răspundere că îmi asum întru totul:

- clauzele obligatorii ale contractului ce urmează a fi încheiat în ipoteza în care voi fi desemnat ofertant câștigător al procedurii, astfel cum sunt acestea prevăzute în secțiunea XII a Fișei de date;
- toate consecințele ce derivă din stipularea în contract a acestor clauze obligatorii.

Data semnării

Semnătura

FORMULAR 3

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul

Achizitorului

nr /.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Cluj-Napoca

Ca urmare a invitației de participare nr. _____ din _____
(ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de achiziție publică având ca obiect **Achiziția de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale, în baza hotărârii Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 508/2019,**

noi _____ (denumirea/numele ofertantului) vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând:

a) documentele ce atestă îndeplinirea cerințelor minime de calificare

b) oferta tehnică

b) oferta financiară

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

Data completării: _____

Cu stimă,

Ofertant,

(semnătura autorizată)