



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECTIA PATRIMONIU**  
**NR. 74182/ .04.2019**

**CAIET DE SARCINI**  
**Pentru achiziția publică a**  
**„Serviciului de evaluare a**  
**imobilelor-terenuri și construcții proprietate privată a persoanelor**  
**fizice și/sau persoanelor juridice”**

**CAP. I. DATE GENERALE**

Având în vedere că personalul angajat al Primăriei Municipiului Constanta nu are pregătirea și nici competențele necesare pentru evaluarea imobilelor -terenuri și construcții-proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice, considerăm necesară și oportună achiziția unui „**Serviciu de evaluare a imobilelor-terenuri și construcții proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice**”, Cod CPV: 71324000-5 : servicii de consultanță în domeniul evaluării.

Serviciul va avea ca scop aplicarea dispozițiilor Legii nr. 255/14.12.2010 "privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local".

Acesta are ca obiect evaluarea imobilelor-terenuri și construcții proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Contractul de prestări servicii se va încheia cu un singur prestator pentru o perioadă de 1 (un) an de la data semnării de către ambele părți.

Ofertele de preț în vederea determinării valorii privind achiziția serviciului de evaluare a imobilelor-terenuri și construcții proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice vor fi trimise la adresa de mail: [patrimoniu@primaria-constantia.ro](mailto:patrimoniu@primaria-constantia.ro)

Bunurile ce vor face obiectul evaluării constituie proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice.

Serviciul de evaluare a imobilelor-terenuri și construcții proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice va fi atribuit ofertantului care a depus oferta cea mai avantajoasă, pe baza criteriului „prețul cel mai scăzut” (art. 187, alin. 3, pct. a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice).

Evaluarea se va face pentru fiecare bun în parte (teren și/sau construcție), sub forma unui raport de evaluare, pe bază de comandă în care se va menționa, după caz, modalitatea de evaluare, date de identificare a imobilului, reglementări urbanistice în vigoare, etc.,.

Toate cheltuielile necesare îndeplinirii contractului de prestări servicii vor fi suportate de prestator. Rapoartele de evaluare vor fi înaintate pe suport de hârtie, în trei exemplare cu respectarea obligațiilor asumate prin contract.

**CAP. II. STRUCTURA SERVICIULUI**

Serviciul va fi atribuit printr-un contract de prestări servicii, pentru un număr de **10 (zece) imobile construcții** și pentru un număr de **20 (douăzeci) imobile terenuri**, proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice.

Pe întreaga perioadă de derulare a contractului se vor lansa comenzi de dimensiuni și complexitate variată, iar bunurile imobile supuse evaluării au suprafețe diferite și sunt situate în diverse zone ale municipiului Constanța.

Bunurile imobile ce vor face obiectul evaluării vor face obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Pe perioada de derulare a contractului de prestări servicii, autoritatea contractantă are dreptul să solicite prestatorului de servicii de evaluare, o singură actualizare a fiecărui raport de evaluare în parte, în maxim 6 (șase) luni de la data realizării evaluării, fără plata unui tarif suplimentar.

## **CAP III. PREZENTAREA OFERTEI**

### **III.1. Propunera tehnică**

Ofertantul va face dovada de membru titular/acreditat/corporativ: evaluator autorizat ANEVAR/UNEAR cu legitimația vizată la zi/autorizația valabilă la data evaluării (în conformitate cu prevederile art.12 alin.1, art.17 alin.5 și art.20 alin.5 din O.G. nr.24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor).

Ofertantul va face o scurtă prezentare a activității sale, a personalului de care poate dispune pentru îndeplinirea contractului, precum și o descriere a dotărilor (utilaje, instalații și echipamente tehnice) de care dispune operatorul economic pentru realizarea contractului de prestări servicii.

Ofertantul va prezenta în oferta tehnică principalele aspecte referitoare la metodologia de evaluare care va fi aplicată atât pentru evaluarea proprietăților imobiliare alcătuite exclusiv din teren, exclusiv din construcții cât și pentru proprietățile imobiliare alcătuite din teren+construcție, luându-se în considerare și prevederile din caietul de sarcini.

Raportul de evaluare va fi întocmit pe baza metodologiei ANEVAR/UNEAR și va avea, cel puțin, următorul conținut:

- sinteza evaluării (rezumatul faptelor principale și concluziile evaluatorului);
- declarații de certificare, ștampile și semnatura evaluatorului;
- ipoteze și condiții limitative;
- data evaluării, scopul și utilizarea evaluării;
- obiectul evaluării și dreptul de proprietate evaluat;
- baza de evaluare, tipul și definiția valorii estimate;
- surse de informații utilizate, culegerea datelor și inspecția;
- identificarea, situația juridică și descrierea proprietății;
- analiza pieței imobiliare;
- analiza celei mai bune utilizări;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora (cel puțin 2 metode de evaluare);
- rezultatele obținute și opinia asupra valorii finale, exprimate în lei și euro;
- anexe utile: planuri, schițe, fotografii, etc.

Raportul de evaluare trebuie să permită utilizatorului să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării.

Pe perioada de derulare a contractului de prestări servicii, autoritatea contractantă are dreptul să solicite prestatorului de servicii de evaluare, o singură actualizare a fiecărui raport de evaluare în parte, în maxim 6 (șase) luni de la data realizării evaluării, fără plata unui tarif suplimentar.

Termenul de execuție și de predare a raportului de evaluare se va stabili pentru fiecare lucrare sau pachet de lucrări prin nota de comandă este de **5 zile lucrătoare**. Precizăm faptul că o notă de comandă poate conține de la 1 până la 10 bunuri imobile-terenuri și/sau construcții supuse evaluării.

Recepția prestațiilor se va face odată cu predarea, respectiv primirea, fiecărui raport de evaluare/pachet de rapoarte de evaluare.

### III.2. Propunerea financiară

Prețurile pentru rapoartele de evaluare prezentate în oferta financiară, se vor exprima în lei, la care se adaugă TVA 19%, ca prețuri unitare pentru fiecare tip de raport.

Prețurile vor rămâne fixe pe toată durata de executare a contractului de prestări servicii.

Ofertantul va menționa clar dacă este, sau nu, plătitor de TVA.

Ofertantul trebuie să prezinte un centralizator care va cuprinde prețul distinct, fără TVA, pentru fiecare din următoarele categorii de rapoarte de evaluare, conform următorului tabel:

| Nr. maxim estimat de rapoarte evaluare / Contract de prestări servicii<br>30 | Tip raport evaluare  | Preț unitar<br>Lei / raport<br>P/fără TVA |
|--|--|---|
| 20   | preț raport evaluare teren, proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice       | P1  |
| 10   | preț raport evaluare construcție, proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice | P2  |
| Valoare Contract de prestări servicii-V1                                     | <b>V<sub>1</sub></b> =<br>(20XP1)+(10xP2)  |   |

### CAP.IV. ATRIBUIREA CONTRACTULUI

Îndeplinirea cerințelor prezentate la cap.III este obligatorie.

Evaluarea ofertelor se va realiza prin compararea propunerilor financiare, determinată prin suma valorilor obținute din înmulțirea prețului unitar (care va sta la baza încheierii contractului de prestări servicii) cu cantitatea maximă aferentă respectivului preț și prin raportarea valorii astfel obținute la valoarea maximă a contractului de prestări servicii potrivit căruia a fost exprimată valoarea estimată.

În cazul în care 2 sau mai multe oferte conțin în cadrul propunerii financiare același preț, ofertanților respectivi li se va solicita o nouă propunere financiară în plic închis. În acest caz, contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai scăzut.

Prestatorul este obligat să asigure măsurile organizatorice și tehnologice corespunzătoare, pentru respectarea strictă a prezentului caiet de sarcini și a tuturor prevederilor legale specifice acestei activități.

### CAP. IV. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Decontarea lucrărilor se va face pe baza proceselor verbale de recepție a serviciului, semnate de ambele parti, a situației de plată și a facturii (facturilor) emise de prestator, după predarea celor 3 (trei) exemplare originale ale fiecărui raport de evaluare.

Facturile vor fi decontate de către beneficiar în termen de 30 zile calendaristice de la data înregistrării facturii (facturilor) la sediul beneficiarului.

## **CAP. V. GARANȚII**

La încheierea contractului de prestări servicii, Prestatorul va confirma faptul că nici unul din asociații, administratorii sau directorii săi nu are nici un interes, direct sau indirect, cu privire la obiectul serviciului. De asemenea, Prestatorul va garanta prestarea serviciilor cu bună-credință, în mod profesional, în conformitate cu documentația de elaborare, prezentarea ofertei și codului deontologic al profesiei de evaluator.

Garanția de bună execuție, în cuantum de 5 % din contractul de prestări servicii, fără TVA, se constituie de către Prestator în scopul asigurării Achizitorului de îndeplinirea cantitativă și calitativă, în perioada de derulare a contractului, a tuturor obligațiilor asumate .

Prestatorul are obligația de a deschide la Trezoreria Statului din cadrul organului fiscal competent în administrarea acestuia, un cont disponibil distinct la dispoziția Achizitorului, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de prestări servicii. Suma inițială care se depune de către Prestator în contul disponibil astfel deschis nu trebuie să fie mai mică de 0,5 % din prețul contractului de prestări servicii, fără TVA.

Pentru diferența de 4,5%, Achizitorul va alimenta contul disponibil prin rețineri succesive din sumele datorate și convenite Prestatorului, până la concurența sumei stabilite drept garanție de bună execuție.

În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să își îndeplinească obligațiile asumate prin contract, Achizitorul are dreptul de a deduce din prețul contractului, ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,1% din valoarea prestației neefectuate, fără TVA, pe zi de întârziere, începând cu prima zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Restituirea garanției de bună execuție aferentă contractului de prestări servicii, se va face în cel mult 30 zile de la data îndeplinirii de către Prestator a obligațiilor asumate, dacă Achizitorul nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei.

## **CAP. VI. PREVEDERI GENERALE**

Prestatorul este obligat să asigure măsurile organizatorice și tehnologice corespunzătoare, pentru respectarea strictă a prezentului caiet de sarcini și a tuturor prevederilor legale specifice acestei activități.

Autoritatea contractantă se obligă să pună la dispoziția prestatorului toate datele și documentele pe care le deține cu privire la bunul ce urmează a fi evaluat.

### **DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

Prin **ȘEF SERVICIU CADASTRU**

Nicoleta **FLORESCU**

### **DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

Prin Insp.Sorina **GHERASIM**

### **ȘEF SERVICIU PATRIMONIU**

Prin Insp.Georgiana **SIMION**

### **SERVICIUL PATRIMONIU**

Insp.Elena **CAZAN**