



APROBAT
Director General
Virgil Bușeș

AVIZAT
Director Economic
Gabriela Făgărășan



CAIET DE SARCINI

Achiziție imobil cu destinația de sediu administrativ și operațional în
localitatea Agnita

I. OBIECTIVE:

În contextul strategiei de dezvoltare, modernizare și optimizare, societatea Apa Târnavei Mari dorește achiziționarea unui imobil cu destinația de sediu administrativ și operațional în localitatea Agnita.

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 / functionale 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) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor /Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului;
- c) Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului - copie;
- d) Documente doveditoare privind plata la zi a utilităților;
- e) Certificat eliberat de către organele abilitate care să ateste plata obligațiilor către bugetul general consolidat, valabil la data depunerii ofertei;
- f) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- g) În cazul imobilelor cu altă destinație decât cea de clădire administrativă, dovada posibilității schimbării destinației imobilului (declarații autentice ale vecinilor și confirmarea din partea Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Agnita);
- h) Schițe cadastrale;
- i) Fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- j) Raport de evaluare a imobilului întocmit în baza unui studiu de piață;
- k) Împuternicire / contract de reprezentare (din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agentie imobiliară));
- l) Declarație pe propria răspundere că imobilul și terenul nu au făcut obiectul unor finanțări din fonduri europene sau fonduri publice în ultimii 10 ani;

II.1.B. Pentru persoane fizice:

- a) Actul de proprietate asupra imobilului ofertat (construcție + teren aferent) și extras CF valabil la data depunerii;
- b) Documente doveditoare privind plata la zi a utilităților;
- c) În cazul imobilelor cu altă destinație decât cea de clădire administrativă, dovada posibilității schimbării destinației imobilului (declarații autentice ale vecinilor și confirmarea din partea Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Agnita);
- d) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;

- e) Schițe cadastrale;
- f) Fotografii ale exteriorului și interiorului imobilului;
- g) Raport de evaluare a imobilului întocmit în baza unui studiu de piață;
- h) Împuternicire / contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară);
- i) Declarație pe propria răspundere că imobilul și terenul nu au făcut obiectul unor finanțări din fonduri europene sau fonduri publice în ultimii 10 ani;

II.2 Cerințe minime privind situația juridică a imobilului

Imobilul ofertat va trebui să prezinte următoarele caracteristici:

- a) să se afle în proprietatea ofertantului,
- b) să aibă destinația de clădire administrativă; în caz contrar, ofertantul este ținut să prezinte dovada posibilității schimbării destinației imobilului în clădire administrativă;
- c) să nu existe litigii cu privire la imobil;

II.3. Cerințe tehnice și funcționare minimale:

- a) Imobilul să fie situat în Agnita în zonă centrală sau pe o strada principală;
- b) Imobilul (teren + clădire) să fie liber de sarcini;
- c) Suprafața utilă a imobilului să fie de minim 150 mp.
- 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 energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, să fie dotat cu centrală proprie cu combustibil gazos;
- f) Imobilul trebuie să îndeplinească cerința de a fi o casă cu curte, o clădire individualizată sau un corp de clădire cu intrare separată și cu acces auto;
- g) Imobilul să aibă încăperi amenajate pentru minim 5 birouri;
- h) Să existe minim 2 grupuri sanitare;
- i) Imobilul să dețină certificat energetic.
- j) Gradul de finisare a imobilului: se vor prezenta informații privind: 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 ;

III. ETAPELE PROCEDURII:

III.1 Etapa efectuării unei ierarhizări :

- se efectuează prin primirea și înregistrarea ofertelor : cele tehnice/financiare.
- se efectuează prin stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minimale solicitate de către S.C. APA TÂRNAVEI MARI S.A. Mediaș
- se efectuează prin stabilirea clasamentului/ transmiterea invitațiilor de participare la o procedură de negociere pentru primii 3 (trei) trei clasati (deținători/prorietari de imobile, persoane fizice/juridice).

III.2 Etapa efectuării unei runde de negociere și finalizarea:

- se efectuează prin desfășurarea unui runde de negociere cu fiecare deținător/prorietar de imobil.
- în cazul în care se ajunge la un acord asupra prețului convenit de ambele părți runda de negociere se consideră încheiată, urmând ca părțile să treacă la încheierea legală/ notarială a contractelor de vânzare-cumpărare.

IV. ALGORITM DE PUNCTARE A FACTORILOR DE EVALUARE:

IV.1. Punctarea factorului de evaluare "Prețul ofertei pe mp suprafață utilă construită"

Fiecare membru al comisiei de evaluare va acorda un punctaj **P1** :

- a.- 60 de puncte maxim pentru oferta de preț cu suprafața utilă construită cea mai apropiată de cerința de 150 mp.
- b.- 50 de puncte pentru oferta de preț cu suprafața utilă construită cu abatere de max. 50 mp.
- c.- 40 de puncte pentru oferta de preț cu suprafața utilă construită cu abatere de max. 100 mp.
- d.- ofertele cu o variație a suprafeței construite mai mari de 100 mp nu sunt luate în considerare.

IV.2. Punctarea factorilor de evaluare "Caracteristici tehnice și functionale"

A.Zona unde este situat imobilul = **P2a**

Fiecare membru al comisiei de evaluare va acorda un punctaj, după cum urmează:

- imobile situate în zona centrala a localității Agnita vor fi punctate cu **20 puncte**;
- imobile situate în zona semicentrala a localității Agnita vor fi punctate cu 10 puncte;

B.Punctarea oferită de membrii comisiei de evaluare, ca urmare a vizitării la fața locului a imobilelor deținute de proprietarii acestora persoana fizică/juridică.

Punctajul maxim este de **20 de puncte = P2b**.

Fiecare membru al comisiei de evaluare va acorda un punctaj pentru următoarele criterii :

- imobilul îndeplinește toate cerințele scopului deservit : punctaj maxim 10 puncte
- nivelul finisajelor după cum a fost solicitat la punctual II. 3 lit. j. : punctaj maxim 10 puncte. Punctajul se va obține prin însumarea celor două criterii, după conferirea punctajului individual de către membrii comisiei de evaluare.

Punctajul final al fiecărei oferte va rezulta în urma efectuării mediei aritmetice a punctajelor alocate de fiecare membru.

Primele 3 (trei) oferte clasate vor intra în următoarea rundă de negociere. Se vor anunța în scris proprietarii asupra datei și orei negocierii. Locația va fi la sediul S.C. APA TÂRNAVEI MARI S.A din loc. Mediaș. Aleea Comandor Dimitrie Moraru nr.19.

V. PROPUNEREA TEHNICO-FINANCIARĂ. JUSTIFICAREA PREȚULUI OFERTAT:

Pe lângă informațiile inerente aprecierii conformității ofertei (cele oferite potrivit secțiunii II din prezentul Caiet de sarcini), fiecare ofertant este ținut să ofere detalii cu privire la caracteristicile imobilului, în funcție de reperele enumerate în cele ce urmează.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 zile.

V.1. Detalii privind caracteristicile imobilului:

- 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 (daca este cazul);
- e) instalații de încălzire;

- f) instalatii sanitare;
- g) instalatii electrice;
- h) rețea de telefonie fixă / internet / cablu TV;
- i) gradul de finisare a imobilului - se vor prezenta informatii cu privire la placări cu faianță și gresie; vopsit cu vopsea lavabila a pereților interiori; placarea pardoselii cu parchet, mochetă, linoleum, mozaic, etc.; vopsit pereți exteriori; alte dotări.
- j) plan de încadrare în zona scara 1: 2.000, vizat de Serviciul de Urbanism al Primăriei;
- k) plan de situație scara 1:5000, vizat de Serviciul de Urbanism al Primăriei

V.2. Detalii privind pretul oferat:

Propunerea financiară va cuprinde:

- a) pretul în lei / metru pătrat suprafață utilă construită;
- b) . Se va completa formularul nr.2.

Compartiment Achiziții Publice
Prișcă Raluca

Formular 1

Declarație pe propria răspundere

Subsemantul / subsemnata, identificat/ă cu actul de identitate, seria, nr....., eliberat de la data de, CNP, cu domiciliul în str., nr., bl., sc., ap., sector / județ în calitate de reprezentant legal al (dacă etse cazul),

cunoscând ca falsul în declarații este pedepsit de legea penală declar pe propria 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

Semnatura

FORMULAR DE OFERTA

Către SC APA TARNAVET MARI SA

Domnilor,

1. Examinând Caietul de Sarcini, subsemnatul/a în calitate de vânzător / reprezentant împuternicit pentru vânzare al imobilului situat în Agnita, str. nr., înscris în CF nr., cu o suprafața utilă construită mp. ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în Caietul de sarcini, să vindem imobilul mai sus menționat pentru prețul:

..... lei / metru pătrat suprafață utilă construită fără TVA;

la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în valoare de _____ (dacă este cazul)

2. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de zile, respectiv până la data de și
(durata în litere și cifre) (ziua/luna/anul)
ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data

Semnătura....., în calitate de
.....