



S.C. APA TÂRNAMEI MARI S.A.  
MEDIAŞ  
Sucursala MEDIAŞ  
Nr. 5761 / 04.07.2016

APROBAT  
Director General  
Virgil Bucşe

AVIZAT  
Director Economic  
Gabriela Făgăraşan



## CAIET DE SARCINI

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

## **I. OBIECTIVE:**

În contextul strategiei de dezvoltare, modernizare și optimizare, S.C. Apa Târnavei Mari S.A. dorește achiziționarea unui imobil cu destinația de sediu administrativ și operațional în localitatea Dumbrăveni, jud. Sibiu.

## **II. CERINTELE 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 oferent 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 oferent a condițiilor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare - cumpărare**

### *II. 1.A Pentru persoane juridice:*

- a) Actul de proprietate asupra imobilului oferit (construcție + teren aferent) și extras CF valabil la data depunerii;
- b) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor /Asociațiilor 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 oferit 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 ale vecinilor și confirmarea din partea Directiei de Urbanism din cadrul Primariei Dumbrăveni sau o adeverință în care să fie confirmată posibilitatea schimbării destinației imobilului);
- h) Schițe cadastrale;
- i) Fotografi ale exteriorului și interiorului imobilului;
- j) Raport de evaluare a imobilului întocmit în baza unui studiu de piață;
- k) 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 oferit (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 ale vecinilor și confirmarea din partea Directiei de Urbanism din cadrul Primariei Dumbrăveni sau o adeverință în care să fie confirmată posibilitatea schimbării destinației imobilului );
- d) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul

- ofertat și dovada înregistrării lui în evidență 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) 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 Cerinte minime privind situația juridică a imobilului*

Imobilul ofertat va trebui să piezinte următoarele caracteristici:

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

#### *II.3. Cerinte tehnice și funcționare minimale:*

- a) Imobilul să fie situat în loc. Dumbrăveni în zonă centrală sau pe o strada principală;
- b) Imobilul (teren + clădire) să fie liber de sarcini;
- c) Suprafața totală desfășurată a imobilului să fie de minim 110 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 unde pot fi cuprinse minim 5 birouri;
- h) Să existe minim 1 sau 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 peretilor interiori, placarea pardoselii cu parchet, mochetă, linoleum, mozaic etc., vopsit pereti 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 minime 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 clasăți (deținători/proprietari 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/proprietar 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 partile să treacă la încheierea legală/ notarială a contractului 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 suprafață utilă construită cea mai apropiată de cerința de 110 mp.
- b.- 50 de puncte pentru oferta de preț cu suprafață utilă construită cu abatere de max. 50 mp.
- c.- 40 de puncte pentru oferta de preț cu suprafață 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 funktionale”*

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

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

- imobile situate în zona centrală a localității Dumbrăveni, jud. Sibiu, vor fi punctate cu **20 puncte**;
- imobile situate în zona semicentrală a localității Dumbrăveni, jud. Sibiu, 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 urmatoarele 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/ documentele prin care se asigură conformitatea ofertei (cele oferite potrivit secțiunii II din prezentul Caiet de sarcini), fiecare oferent 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 faiantă și gresie; vopsit cu vopsea lavabila a peretilor interiori; placarea pardoselii cu parchet, mochetă, linoleum, mozaic, etc.; vopsit pereti exteriori; alte dotări.
- j) plan de încadrare în zona scara 1: 2.000,
- k) plan de situație scara 1:5000, vizat de Serviciul de Urbanism al Primăriei

*V.2. Detalii privind pretul ofertat:*

Propunerea financiară va cuprinde:

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

Compartiment Achiziții Publice

Munteanu Laura



## Anexe

### Formular 1

#### **Declaratie 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 greșală 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 împuñnicit pentru vânzare al imobilului situat în Dumbrăveni, jud. Sibiu, str. .... nr. ...., înscris în CF nr. .... ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în Caietul de sarcini, să vindem imobil mai sus menționat pentru prețul:

- a) ..... lei / metru pătrat suprafață utilă pentru constructie fără TVA;
- b) ..... lei /metru pătrat pentru teren fără TVA;
- c) .....lei al întregului imobil (construcție + teren) 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 in litere si cifre) (ziua/luna/anul)*  
ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricand 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 .....