



Nr.7641/28.09.2023

APROB,  
DIRECTOR

## RAPORT

al procedurii de atribuire a contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinația de sedii pentru birourile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară din subordinea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț.

### 1. Referințe legale și procedurale:

- Principii care stau la baza atribuirii contractelor stipulate în Legea 98/2016 cu modificările și completările ulterioare
- Procedura internă de atribuire a contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinația de sedii pentru birourile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară din subordinea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț.

**Procedura de atribuire:** Selecție de oferte, procedură reglementată prin Procedura internă de atribuire a contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinația de sedii pentru birourile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară din subordinea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț stabilită prin decizia cu nr.184/21.07.2023.

**Contract cadru de închiriere imobil, clădire existentă și terenul aferent necesar funcționării, cu destinația de sediu pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, pentru o perioadă de 4 ani, cu contracte anuale subsecvente.**

### Anunț de participare :

- Pe site-ul <https://nt.ancpi.ro> anunțul de participare nr. 7125 din 06.09.2023.
- Pe platforma electronică SICAP, secțiunea Publicitate Anunțuri anunțul de participare nr. ADV1382788 din 06.09.2023.
- Ziarul Realitatea din data de 07.09.2023

## 2.Informații generale despre Procedura de atribuire

### 2.1. Legislația aplicabilă

Procedura de atribuire s-a organizat în conformitate cu legislația în vigoare în domeniul achizițiilor publice/sectoriale în România la momentul lansării procedurii de atribuire, după cum urmează:

a) Norme procedurale interne privind închirierea unui/unor spațiu (-ii) pentru desfășurarea activităților curente ale OCPI Neamț și structurilor teritoriale subordonate (Anexă la decizia 184/21.07.2023) cu modificările și completările ulterioare.

b) Principii din Legea privind achizițiile nr. 98/2016 cu modificările și completările ulterioare



## 2.2. Procedura de atribuire

Procedura de atribuire aplicată pentru atribuirea contractului cadru este: **procedura internă proprie (Anexă la decizia nr. 184/21.07.2023)** cu modificările și completările ulterioare.

Procedura de atribuire a fost inițiată prin publicarea anunțului de participare nr. 7125 din 06.09.2023, precum și prin intermediul presei (Ziarul local "Realitatea Media") din data de 07.09.2023.

## 3. Modul de desfășurare a procedurii de atribuire

Comisia de evaluare responsabilă de evaluarea ofertelor primite a fost numită prin Decizia Directorului OCPI Neamț nr. 185/21.07.2023.

### 3.1. Accesarea ofertelor

Accesarea ofertelor a avut loc la adresa sediului OCPI Neamț, din str. Mihai Eminescu, nr. 26B, Piatra Neamț, în data de 19.09.2022, ora 10.00, în prezența membrilor comisiei de evaluare și a reprezentantului ofertei depuse sub nr. 7385/18.09.2023.

Așa cum este precizat și în procesul-verbal al ședinței de deschidere a ofertelor nr. 7416/19.09.2023, au depus oferta în termenul-limită de depunere a ofertelor următorii ofertanți:

| Nr. crt. | Denumirea/numele ofertantului | Nr. inregistrare ofertă |
|----------|-------------------------------|-------------------------|
| 1        | Participant cu oferta nr.     | 7367/18.09.2023         |
| 2        | Participant cu oferta nr.     | 7385/18.09.2023         |
| 3        | Participant cu oferta nr.     | 7386/18.09.2023         |
| 4        | Participant cu oferta nr.     | 7387/18.09.2023         |

Fiecare operator economic a depus câte o ofertă însoțită de documentele considerate relevante de fiecare dintre aceștia, care ulterior au fost analizate de membrii comisiei de evaluare.

### 3.2. Procesul de evaluare a ofertelor

#### 3.2.1. Calificarea ofertanților

Comisia de evaluare a verificat îndeplinirea cerințelor minime, prin verificarea preliminară a informațiilor prezentate de ofertanți și a documentelor anexate, identificate în ofertele prezentate, în raport cu condițiile de participare și cerințele minime asociate din anunț.

Procesul de verificare și evaluare preliminară a ofertelor depuse a fost detaliat în procesul-verbal nr. 7466/21.09.2023, când s-au stabilit următoarele:



## 1. Oferta depusă și înregistrată sub nr. 7367/18.09.2023

Prin solicitarea de clarificări cu nr. 7473/21.09.2023, emisă de autoritatea contractantă s-au solicitat ofertantului clarificări referitoare la :

- suprafața utilă oferată, astfel încât să reiasă minimumul de suprafață utilă solicitat în Anunțul de Participare, întrucât terasele 24 și 25 nu sunt considerate ca fiind parte din suprafața utilă;
- precizări privind realizarea accesului la demisol, etajele superioare, hol la intrare;
- Prezentarea cailor de acces la spațiile oferate (parțial demisol și parter, integral et.3 și 4);
- Precizări privind contorizare separată pentru părțile oferate la demisol/parter/et.3 și 4 ;
- Declarație de angajament privind obținerea avizului ISU, până la semnarea contractului;
- Declarație pe propria răspundere că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată.
- Clarificarea situației tehnico-juridică a etajului 4 și înscrisuri privind clarificarea recepției la terminarea lucrărilor;
- Prezentarea PV recepție la terminarea lucrărilor pentru imobilul oferat / PV de constatare privind stadiul realizării lucrărilor , după caz;
- Precizări privind contorizare separată pentru spațiul oferat dacă există.

În urma solicitărilor de clarificări, prin adresa de răspuns a ofertantului, înregistrată la nivelul OCPI Neamț sub nr. 7540/25.09.2023, ora 12:50, ofertantul a răspuns:

| Nr. crt | Criterii de calificare               | Oferta depusă   | Solicitare de clarificări   | Răspuns la Solicitarea de clarificări   |
|---------|--------------------------------------|---|---|---|
| 1       | <u>Preț</u><br><u>Valoare totală</u> |   |   | Confirmare neplătitor de TVA  |
| 2       | <u>Suprafața utilă</u>               | 684,40 mp ofertați, din care au fost scăzute terasele, rezultând 572 mp ofertați real | Clarificați suprafața utilă oferată, astfel încât să reiasă minimumul de suprafață utilă solicitat în Anunțul de Participare, întrucât terasele 24 și 25 nu sunt considerate ca fiind parte din suprafața utilă. Precizați realizarea accesului la demisol, etajele superioare, hol la intrare. | La subsol se menționează holul 8 în suprafața de 2.3 mp, omis în oferta inițială. La parter se ofertează suprafața utilă cu 50.1 mp incluzând și suprafețele aferente încăperilor 13-17, și 20 din relevee. Ca atare, luând în considerare suprafața real oferată inițial și clarificările asumate de ofertant, suprafața utilă este de 630.3 mp. În ceea ce privește terasele 24 și 25, acestea nu sunt incluse în oferta de 630.3 mp, |

|          |  |  |   |   |
|----------|--|--|---|---|
|          |  |  |   | oferantul asumandu-si transformarea acestora in spatii inchise. Se clarifica accesul la demisol, intrarea in cladire si etajele superioare. |
|          | <b>Suprafata liberă de construcții</b>   | 10 locuri de parcare                           |   |   |
|          | <b>Numărul căilor de acces rutier</b>  | 1  |   |   |
| <b>3</b> | <b>Caracteristici generale:</b>  |  |   |   |
|          | imobil exclusiv sau parte din imobil, cu efect în stabilirea unei situații de coabitare, sens în care se va avea în vedere ca restul spațiului închiriat să nu afecteze, funcțional, organizatoric ori în orice alt mod destinația obiectului închirierii respectiv cel de sediu administrativ pentru o instituție publică, cu toate efectele acesteia | condominiu                                     | Prezentarea cailor de acces la spatiile oferate( partial demisol si parter, integral et.3 si 4) | Se clarifica accesul la demisol, intrarea in cladire si etajele superioare.   |
|          | în cazul imobilelor în coabitare, ofertantul trebuie să asigure separarea efectivă a spațiului oferat de restul spațiului deținut, cu asigurarea separată a contorizării utilităților (energie electrică, energie termică, apă, canalizare) sau să existe posibilitatea și acceptul de defalcare a consumului aferent spațiului închiriat              | Dispune de separarea contorizării utilităților | Pentru părțile oferate la demisol/parter/et.3 și 4 există contorizare separată?                 | Se confirma contorizarea separată pentru fiecare spatiu, conform contractelor depuse la oferta.   |
|          | soluțiile funcționale (dimensionarea și amplasarea încăperilor, a traseului și accesul în către acestea) astfel încât să corespundă necesităților funcționale și organizatorice ale instituției  | Dispus pentru compartimentare /dimensionare    |   |   |
|          | eventualele dotări suplimentare  | nu există documente în acest sens              |   |   |
|          | imobilul oferat să nu fie grevat de sarcini, să nu fie afectat de litigii care pot afecta derularea contractului de închiriere pe durata asumată   | imobilul oferat nu este grevat de sarcini      |   |   |



|   |  |       |   |   |
|---|--|-------|---|---|
|   | aviz de securitate la incendiu de la IJSU Neamț, iar în cazul în care acesta nu există, ofertantul va asigura, pe propria cheltuială, obținerea documentelor vizate și asigurarea cerințelor tehnice ce presupun aceste diligențe  |       | Declarație de angajament privind obținerea avizului ISU, până la semnarea contractului  | Nu detine aviz ISU, însă reconfirma angajamentul pentru obținerea acestuia până la semnarea contractului.                                     |
| 4 | Distanța față de sediul OCPI Neamț din Str. Mihai Eminescu, nr. 26B  | 643 m |   |   |
| 5 | Documentele de calificare a ofertanților:  |       |   |   |
|   | 5.1 Declarație pe proprie răspundere semnată și, dacă este cazul, ștampilată de reprezentantul legal al ofertantului în care se va face referire expresă la faptul că ofertantul este de acord:<br>- să permită Comisiei de evaluare vizitarea imobilului și fotografierea acestuia;<br>- să permită, dacă este cazul, evaluatorului/expertului autorității contractante să evalueze/expertizeze imobilul și să comunice raportul de evaluare/expertizare exclusiv către autoritatea contractantă. | DA    |   |   |
|   | 5.2 Declarație pe propria răspundere că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată.   | NU    | Prezentați o declarație pe propria răspundere că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată. | A atasat declarație pe propria răspundere că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată. |
|   | 5.3.1 Declarație pe propria răspundere privind eligibilitatea (art.164 din Legea 98/2016) - formularul 9   | DA    |   |   |
|   | 5.3.2 Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art.165 și 167 din Legea 98/2016 - formular 10  | DA    |   |   |
|   | 5.4 Declarație privind inexistența stării de faliment - formularul nr.11   | DA    |   |   |
|   | 5.5 Documentele care dovedesc identitatea/forma de înregistrare a ofertantului:  |       |   |   |
|   | a) Pentru persoane juridice române: Certificat de înmatriculare în copie (semnat și ștampilat, cu mențiunea conform  |       |   |   |



|   |  |                   |  |  |
|---|--|-------------------|--|--|
|   | cu originalul”);   |                   |  |  |
|   | <b>b) Pentru persoane fizice române:</b> documentul de identitate (carte de identitate/buletin de identitate/pașaport), în copie (semnat, cu mențiunea „conform cu originalul”)  | DA                |  |  |
|   | <b>Documente privind imobilul</b>  |                   |  |  |
|   | a) copia după <b>documentația cadastrală</b> avizată de către OCPI Neamț, însoțită de:<br>- în cazul imobilelor desfășurate pe mai multe nivele, la documentația cadastrală se vor anexa relevee pe fiecare nivel întocmite de persoane autorizate, din care să rezulte configurația spațiilor, suprafața utilă, suprafața construită; | DA parțial        | Clarificați situația tehnico-juridică a etajului 4 și înregistrări privind clarificarea recepției la terminarea lucrărilor.                | Se prezintă PV de recepție la terminarea lucrărilor și certificate de atestare de edificare a extinderii construcției cu regim de înălțime S+P+4E.<br>Se menționează începerea diligentei pentru actualizarea înscrisurilor construcției reale și intabularea dreptului pe et.4. |
|   | b) copie certificată conform cu originalul după documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului oferat și dreptul de proprietate sau de utilizare a terenului aferent construcției (dacă este cazul, contract de concesiune)  | DA parțial        | Prezentați PV recepție la terminarea lucrărilor pentru imobilul oferat / PV de constatare privind stadiul realizării lucrărilor, după caz. | Se prezintă PV de recepție la terminarea lucrărilor și certificate de atestare de edificare a extinderii construcției cu regim de înălțime S+P+4E.   |
| 6 | c) extras de carte funciară aflat în termen de valabilitate (nu mai vechi de 30 de zile față de data de 18.09.2023 ca dată limită stabilită pentru depunerea ofertelor), pentru imobilul oferat, din care să rezulte dreptul ofertantului asupra imobilului, drept ce îi permite încheierea contractului de închiriere.                | DA<br>fără Etaj 4 |  |  |
|   | d) certificat fiscal pentru imobilul în cauză, care să ateste plata impozitelor și taxelor locale, la zi.  | DA<br>fără Etaj 4 |  |  |
|   | e) copii după contractele încheiate de ofertant, în calitate de proprietar, cu furnizorii de utilități (apă, canal, gunoi, energie electrică, gaz metan)   | DA                | Precizați dacă există contorizare separată pentru spațiul oferat.  | Se confirmă contorizarea separată pentru fiecare spațiu, conform contractelor depuse la oferta   |



|   |    |  |  |
|---|----|--|--|
| f) în cazul ofertelor depuse prin intermediul unor reprezentanți legali/intermediari, mandatul legal de reprezentare ( Formular 5); | DA |  |  |
| g) autorizația de funcționare a ascensorului, acolo unde este cazul   | DA |  |  |
| <b>Formulare anexă la Anunțul de Participare:</b>   |    |  |  |
| Formular 4  | DA |  |  |
| Formular 7  | DA |  |  |

Trecând la evaluarea răspunsului la solicitările de clarificări primite de la ofertant, s-a apreciat oferta ca fiind **conformă și calificată**, potrivit procesul verbal cu nr. **7576/26.09.2023**.

## 2.SC. Oferta depusă și înregistrată sub nr. 7385/18.09.2023

Prin solicitarea de clarificări cu nr. **7474/21.09.2023**, emisă de autoritatea contractantă s-au solicitat ofertantului clarificări referitoare la :

- Prezentarea de relevee întocmite de PFA cu suprafața reală utilă. Din Autorizația de construire rezultă foisorul cu o suprafață construită de 34 mp și suprafața utilă de 24 mp. In condițiile suplimentării cu suprafața foisorului cu placa slab armata, ce utilitate apreciați ca s-ar putea da acestei suprafețe?
- Prezentare : act de dezlipire/dezmembrare nr. 1377/08.08.2019 ; Contract de vânzare-cumpărare nr. 3169/2003; Autorizația de construire nr. 26/2004 ; Contract de vânzare-cumpărare nr. 1874/05.08.2002 ; documentația cadastrală [REDACTED]
- Prezentare certificat fiscal pentru persoana fizică - [REDACTED] - pentru terenul în suprafața de 144 mp.

În urma solicitărilor de clarificări, prin adresa de răspuns a **ofertantului** înregistrată la nivelul OCPI Neamț sub nr. **7525/25.09.2023**, ora 10:30, ofertantul a răspuns:

| Nr. crt | Criterii de calificare | Oferta depusă | Solicitări de clarificare | Răspuns la solicitarea de clarificări |
|---------|------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1       | <u>Pret</u>            | [REDACTED]    |                           |                                       |
|         | <u>Valoare totală</u>  | [REDACTED]    |                           |                                       |

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| 2 | <u>Suprafața utilă</u>   | 461.28 mp dispus să suplimenteze cu clădire existent (foișor) de 34 mp, terasa ofertată în suprafață de 64,76 mp, nefind considerate suprafața utilă | Prezența relevee întocmite de PFA cu suprafața reală utilă. Din Autorizația de construire rezultă foișorul cu o suprafață construită de 34 mp și suprafața utilă de 24 mp. În condițiile suplimentării cu suprafața foișorului cu placa slab armată, ce utilitate apreciați ca s-ar putea da acestei suprafețe? | Atat la oferta inițială cât și în clarificări, ofertantul a depus relevee din faza de proiectare în condițiile în care, prin anunțul de participare s-au solicitat documentație cadastrală și relevee elaborate de PFA în domeniu care să evidențieze situația cadastrală reală a imobilului, după finalizarea construcției, nu cea din faza preliminară de proiectare. Se modifică <u>suprafața utilă construită</u> din 427,28 mp în 432,42 mp pe baza unor relevee din faza de proiectare. Pentru îndeplinirea condiției de suprafață minimă (603 mp) a oferit o terasă circulabilă situată la mansardă, care în situația actuală nu intră în suprafața utilă și se propune o extindere a unui foișor și închiderea terasei, ajungându-se astfel la o suprafață propusă a fi pusă la dispoziție în suprafața totală de 606,04 mp. |
|   | <u>Suprafața liberă de construcții</u>   | 196 mp   |   |  |
|   | <u>Numărul căilor de acces rutier</u>  | 1  |   |  |
| 3 | <b>Caracteristici generale:</b>  |  |   |  |
|   | imobil exclusiv sau parte din imobil, cu efect în stabilirea unei situații de coabitare, sens în care se va avea în vedere ca restul spațiului închiriat să nu afecteze, funcțional, organizatoric ori în orice alt mod destinația obiectului închirierii respectiv cel de sediu administrativ pentru o instituție publică, cu toate efectele acestora | exclusiv   |   |  |
|   | în cazul imobilelor în coabitare, ofertantul trebuie să asigure separarea efectivă a spațiului oferit de restul spațiului deținut, cu asigurarea separată a contorizării utilităților (energie electrică, energie termică, apă, canalizare) sau să existe posibilitatea și acceptul de defalcare a consumului aferent spațiului închiriat              | Nu este cazul  |   |  |
|   | soluțiile funcționale (dimensionarea și amplasarea încăperilor, a traseului și accesul în către acestea) astfel încât să corespundă necesităților funcționale și   | Dispune pentru compartimentare/dimensionare  |   |  |





|   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
|   | organizatorice ale instituției  |   |  |  |
|   | eventualele dotări suplimentare   | DA  |  |  |
|   | imobilul oferat să nu fie grevat de sarcini, să nu fie afectat de litigii care pot afecta derularea contractului de închiriere pe durata asumată  | imobilul oferat nu este grevat de sarcini |  |  |
|   | aviz de securitate la incendiu de la IJSU Neamț, iar în cazul în care acesta nu există, ofertantul va asigura, pe propria cheltuială, obținerea documentelor vizate și asigurarea cerințelor tehnice ce presupun aceste diligențe   | Nu este cazul<br>Adresa ISU -<br>negatie  |  |  |
| 4 | <u>Distanța față de sediul OCPI Neamț din Str. Mihai Eminescu, nr. 26B</u>  | 726 m                                     |  |  |
| 5 | <u>Documentele de calificare a ofertanților:</u>  |   |  |  |
|   | <b>5.1 Declarație pe proprie răspundere semnată și, dacă este cazul, ștampilată de reprezentantul legal al ofertantului în care se va face referire expresă la faptul că ofertantul este de acord:</b><br>- să permită Comisiei de evaluare vizitarea imobilului și fotografierea acestuia;<br>- să permită, dacă este cazul, evaluatorului/expertului autorității contractante să evalueze/expertizeze imobilul și să comunice raportul de evaluare/expertizare exclusiv către autoritatea contractantă. | DA  |  |  |
|   | <b>5.2 Declarație pe propria răspundere</b> că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată.   | DA  |  |  |
|   | <b>5.3.1 Declarație pe propria răspundere privind eligibilitatea (art.164 din Legea 98/2016) - formularul 9</b>   | DA  |  |  |
|   | <b>5.3.2 Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art.165 și 167 din Legea 98/2016 - formular 10</b>  | DA  |  |  |
|   | <b>5.4 Declarație privind inexistența stării de faliment-formularul nr.11</b>   | DA  |  |  |



|   |   |                          |   |  |
|---|---|--------------------------|---|--|
|   | <b>5.5 Documentele care dovedesc identitatea/forma de înregistrare a ofertantului:</b>  |                          |   |  |
|   | a) Pentru persoane juridice române: Certificat de înmatriculare în copie (semnat și ștampilat, cu mențiunea conform cu originalul”);  | DA                       |   |  |
|   | b) Pentru persoane fizice române: documentul de identitate (carte de identitate/buletin de identitate/pașaport), în copie (semnat, cu mențiunea „conform cu originalul”)  | -                        |   |  |
|   | <b>Documente privind imobilul</b>   |                          |   |  |
|   | a) copia după documentația cadastrală avizată de către OCPI Neamț, însoțită de:<br>- în cazul imobilelor desfășurate pe mai multe nivele, la documentația cadastrală se vor anexa relevee pe fiecare nivel întocmite de persoane autorizate, din care să rezulte configurația spațiilor, suprafața utilă, suprafața construită; | DA parțial               |   |  |
| 6 | b) copie certificată conform cu originalul după documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului oferat și dreptul de proprietate sau de utilizare a terenului aferent construcției (dacă este cazul, contract de concesiune)   | DA parțial               | Prezențați : act de dezlipire/dezmembrare nr. 1377/08.08.2019 ; Contract de vânzare-cumpărare nr. 3169/2003; Autorizația de construire nr. 26/2004 ; Contract de vânzare-cumpărare nr. 1874/05.08.2002 ; documentația cadastrală [REDACTAT] | A prezentat act de dezlipire/dezmembrare nr. 1377/08.08.2019, Contract de vânzare-cumpărare nr. 1874/05.08.2002, Autorizația de construire nr. 26/2004, documentația [REDACTAT]<br>A prezentat încheiere de îndreptare eroare, privind contract vânzare-cumpărare nr. 3169/2003, în mod real 3164 deus la oferta initiala. |
|   | c) extras de carte funciară aflat în termen de valabilitate (nu mai vechi de 30 de zile față de data de 18.09.2023 ca dată limită stabilită pentru depunerea ofertelor), pentru imobilul oferat, din care să rezulte dreptul ofertantului asupra imobilului, drept ce îi permite încheierea contractului de închiriere.         | DA parțial (fără foișor) |   |  |
|   | d) certificat fiscal pentru imobilul în cauză, care să ateste plata impozitelor și taxelor locale, la zi.   | DA                       | Prezențați certificatul fiscal pentru persoana fizica - [REDACTAT] - pentru terenul în suprafața de 144 mp.   | A prezentat certificatul fiscal pentru persoana fizica - [REDACTAT] - pentru terenul în suprafața de 144 mp.   |

|  |               |  |                        |
|--|---------------|--|------------------------|
| e) copii după contractele încheiate de ofertant, în calitate de proprietar, cu furnizorii de utilități (apă, canal, gunoi, energie electrică, gaz metan) | DA            |  |                        |
| f) în cazul ofertelor depuse prin intermediul unor reprezentanți legali/intermediari, mandatul legal de reprezentare ( Formular 5);                      | Nu este cazul |  |                        |
| g) autorizația de funcționare a ascensorului, acolo unde este cazul  | Nu este cazul |  |                        |
| <b>Formulare anexă la Anunțul de Participare:</b>  |               |  |                        |
| Formular 4   | NU            |  | A prezentat formular 4 |
| Formular 7   | DA            |  |                        |

Trecând la evaluarea răspunsului la solicitările de clarificări primite de la ofertant, prin procesul verbal nr. 7466/21.09.2023 privind evaluarea conformității ofertelor, s-a apreciat că oferta depusă este **neconformă și descalificată**, justificat de faptul că suprafața utilă, real disponibilă la data ofertării nu se încadrează în minimumul de suprafață solicitat de autoritatea contractantă.

Se propune prin ofertă și clarificări, suplimentarea spațiului deja existent cu spații ce ar putea fi modificate, adaptate și nou construite (închidere/acoperire terasă la mansardă; extindere ulterioară a unui foișor; amenajarea foișorului existent cu placă beton slab armată pentru încadrarea în cerințe), ceea ce nu răspunde necesarului de spațiu util solicitat în mod public.

S-au solicitat documentații cadastrale și relevee întocmite de o persoană fizică autorizată în domeniul cadastrului care să evedențieze suprafața utilă reală ofertată, nu suprafața utilă din faza de proiectare.

În faza de clarificare a ofertei, s-a majorat suprafața utilă ofertată, de la 427,28 mp la 432,42 mp pe baza unor relevee din faza de proiectare.

### 3. Oferta depusă și înregistrată sub nr. 7386/18.09.2023

Prin solicitarea de clarificări cu nr. 7475/21.09.2023, emisă de autoritatea contractantă s-au solicitat ofertantului clarificări referitoare la :

- Prezentare releveu pentru mansarda;
- Prezentare propunere pentru compartimentare spațiul ofertat;
- Declarație pe propria răspundere precum că spațiul ofertat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată;
- Prezentare copii după contractele apa-canal și salubritate
- Prezentare acordul soției coproprietar - [REDACTED] cu privire la încheierea unui eventual contract.



| Nr. crt | Criterii de calificare   | Oferta depusă  | Solicitare de clarificări  | Răspuns la solicitarea de clarificări   |
|---------|--|--|--|---|
| 1       | <u>Pret</u>  |  |  |   |
|         | <u>Valoare totală</u>  |  |  |   |
| 2       | <u>Suprafața utilă</u>   | 536.10 mp<br>Posibilitatea<br>suplimentării cu 150<br>mp - mansarda<br>existent-                     | Prezentați releveul<br>pentru mansarda.                              | A prezentat releveu<br>mansarda cu<br>suprafata utila de<br>173,7 mp, rezultand<br>o suprafata utila<br>totala de 709,8 mp. |
|         | <u>Suprafața liberă de construcții</u>   | 20 locuri de parcare   |  |   |
|         | <u>Numărul căilor de acces rutier</u>  | 2  |  |   |
| 3       | <u>Caracteristici generale:</u>  |  |  |   |
|         | îmobil exclusiv sau parte din imobil, cu efect în stabilirea unei situații de coabitare, sens în care se va avea în vedere ca restul spațiului închiriat să nu afecteze, funcțional, organizatoric ori în orice alt mod destinația obiectului închirierii respectiv cel de sediu administrativ pentru o instituție publică, cu toate efectele acesteia | exclusiv   |  |   |
|         | în cazul imobilelor în coabitare, ofertantul trebuie să asigure separarea efectivă a spațiului ofertat de restul spațiului deținut, cu asigurarea separată a contorizării utilităților (energie electrică, energie termică, apă, canalizare) sau să existe posibilitatea și acceptul de defalcare a consumului aferent spațiului închiriat             | Nu este cazul  |  |   |
|         | soluțiile funcționale (dimensionarea și amplasarea încăperilor, a traseului și accesul în către acestea) astfel încât să corespundă necesităților funcționale și organizatorice ale instituției  | DA partial<br>Asigura partial<br>dimensionare și<br>compartimentarea<br>conform releveelor<br>depuse | Prezentați<br>propunere pentru<br>compartimentare<br>spațiul ofertat | A atasat relevee cu<br>propunere de<br>compartimentare<br>pentru parter, et. 1<br>și mansarda.                              |
|         | eventualele dotări suplimentare  | Nu există documente<br>în acest sens   |  |   |
|         | imobilul ofertat să nu fie grevat de sarcini, să nu fie afectat de litigii care pot afecta derularea contractului de închiriere pe durata asumată  | Imobilul ofertat nu<br>este grevat de sarcini  |  |   |
|         | aviz de securitate la incendiu de la IJSU Neamț, iar în cazul în care acesta nu există, ofertantul va asigura, pe propria cheltuială, obținerea documentelor vizate și asigurarea cerințelor tehnice ce presupun aceste diligențe  | NU<br>Disponibilitate<br>obținere aviz ISU   |  |   |
| 4       | <u>Distanța față de sediul OCPI Neamț din Str. Mihai Eminescu, nr. 26B</u>   | 6.000 m  |  |   |
| 5       | <u>Documentele de calificare a ofertanților:</u>   |  |  |   |
|         | 5.1 Declarație pe proprie răspundere semnată și, dacă este cazul, ștampilată de reprezentantul legal al ofertantului în care se va face referire expresă la faptul că ofertantul este de acord:<br>- să permită Comisiei de evaluare vizitarea imobilului și fotografierea acestuia;<br>- să permită, dacă este cazul,                                 | DA   |  |   |



|   |   |            |  |   |
|---|---|------------|--|---|
|   | evaluatorului/expertului autorității contractante să evalueze/expertizeze imobilul și să comunice raportul de evaluare/expertizare exclusiv către autoritatea contractantă.   |            |  |   |
|   | <b>5.2 Declarație pe propria răspundere</b> că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată.   | NU         | Prezentați o declarație pe propria răspundere precum că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată. | A atașat declarație pe propria răspundere precum că spațiul oferat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată |
|   | <b>5.3.1 Declarație pe propria răspundere</b> privind eligibilitatea (art.164 din Legea 98/2016) - formularul 9   | DA         |  |   |
|   | <b>5.3.2 Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art.165 și 167 din Legea 98/2016 - formular 10</b>  | DA         |  |   |
|   | <b>5.4 Declarație privind inexistența stării de faliment- formularul nr.11</b>  | DA         |  |   |
|   | <b>5.5 Documentele care dovedesc identitatea/forma de înregistrare a ofertantului:</b>  |            |  |   |
|   | a) Pentru persoane juridice române: Certificat de înmatriculare în copie (semnat și ștampilat, cu mențiunea conform cu originalul”);  | -          |  |   |
|   | b) Pentru persoane fizice române: documentul de identitate (carte de identitate/buletin de identitate/pașaport), în copie (semnat, cu mențiunea „conform cu originalul”)  | DA         |  |   |
|   | <b>Documente privind imobilul</b>   |            |  |   |
| 6 | a) copia după documentația cadastrală avizată de către OCPI Neamț, însoțită de:<br>- în cazul imobilelor desfășurate pe mai multe nivele, la documentația cadastrală se vor anexa relevee pe fiecare nivel întocmite de persoane autorizate, din care să rezulte configurația spațiilor, suprafața utilă, suprafața construită; | DA partial | Prezentați releveu pentru mansarda   | A atașat releveu pentru mansard.  |
|   | b) copie certificată conform cu originalul după documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului oferat și dreptul de proprietate sau de utilizare a terenului aferent construcției (dacă este cazul, contract de concesiune)   | DA         |  |   |
|   | c) extras de carte funciară aflat în termen de valabilitate (nu mai vechi de 30 de zile față de data de 18.09.2023 ca dată limită stabilită pentru depunerea ofertelor), pentru imobilul oferat, din care să rezulte dreptul ofertantului asupra imobilului, drept ce îi permite încheierea contractului de închiriere.         | DA         |  |   |
|   | d) certificat fiscal pentru imobilul în cauză, care să ateste plata impozitelor și taxelor locale, la zi.   | DA         |  |   |
|   | e) copii după contractele încheiate de ofertant, în calitate de proprietar, cu furnizorii de utilități (apă, canal, gunoi, energie electrică, gaz metan)  | DA partial | Prezentați copii după contractele apa-canal și salubritate   | A atașat copie după contractul de colectare deseuri, iar pentru contractul de apă prezinta o  |



|   |               |  |   |
|---|---------------|--|---|
|   |               |  | factura a vechiului proprietar. Isi sustine diligentele si a initiat demers pentru inchierea contractului cu CJ Apa Serv. |
| f) în cazul ofertelor depuse prin intermediul unor reprezentanți legali/intermediari, mandatul legal de reprezentare ( Formular 5); | DA            | Prezentați acordul soției coproprietar - [REDACTED] cu privire la încheierea unui eventual contract. | A atasat imputernicire a soției coproprietar - [REDACTED] cu privire la încheierea unui eventual contract.                |
| g) autorizația de funcționare a ascensorului, acolo unde este cazul   | Nu este cazul |  |   |
| <b>Formulare anexă la Anunțul de Participare:</b>   |               |  |   |
| Formular 4  | NU            |  |   |
| Formular 7  | NU            |  |   |

Trecând la evaluarea răspunsului la solicitările de clarificări primite de la ofertant, s-a apreciat oferta ca fiind **conformă și calificată**, potrivit procesului verbal cu nr. **7576/26.09.2023**.

#### 4. Oferta depusă și înregistrată sub nr. 7387/18.09.2023

Prin solicitarea de clarificări cu nr. 7476/21.09.2023, emisă de autoritatea contractantă s-au solicitat ofertantului clarificări referitoare la :

- Se aplică sau nu TVA la prețul ofertat;
- Precizați dacă se va putea inchiria suprafața maxim solicitată în Anunțul de Participare, de 718 mp;
- In cazul incheierii unui contract, in cat timp se va realiza compartimentarea solicitata prin Anuntul de participare, cu precizarea suportării de către ofertant a costurilor aferente?
- Coabitare cota parte parter din P+3;
- Nu exista documente privind contorizarea separata a utilitatilor. Specificați daca exista sau nu, si daca nu, sa se mentioneze modul de defalcare a cheltuielilor privind utilitatile;
- Prezentați disponibilitatea si modul de compartimentare, pe cheltuiala ofertantului;
- Imobilul este grevat cu sarcina .Clarificati situatia contractului de inchiriere cu SC P.T. SRL, (contract pana in 2028) Afecteaza suprafata ofertata? Este inclus parterul ofertat?
- Prezentați aviz ISU;
- Specificați distanta de la imobilul ofertat la sediul OCPI Neamț;
- Prezentați o declarație pe propria răspundere precum că spațiul ofertat spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată;
- Prezentați certificatul de înregistrare de la ONRC;
- Se vor prezenta documentatia cadastrala si relevee;



- Prezența copii certificate după actele de proprietate;
- Clarificați legătura dintre ofertantul [REDACTED] și proprietarii tabulari ai imobilului (teren+construcție).
- Prezența extrasul de carte funciara pentru construcție, precum și actul de proprietate asupra imobilului (teren + construcție);
- Prezența certificatului fiscal pentru imobilul oferat.
- Prezența copii după contractele de utilități.

Ca urmare a solicitărilor de clarificări emise de autoritatea contractantă, **ofertantul nu a depus niciun document de clarificare și completare a ofertei.**

Astfel, s-a apreciat oferta ca fiind **neconformă și descalificată**, potrivit procesului verbal cu nr. **7576/26.09.2023.**

Ca atare, au fost declarate **conforme și calificate**, ofertele depuse după cum urmează :

| Nr. crt. | Denumirea/numele ofertantului       | Nr. inregistrare ofertă |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|
| 1.       | Ofertant având oferta depusă cu nr. | 7367/18.09.2023         |
| 2.       | Ofertant având oferta depusă cu nr. | 7386/18.09.2023         |

În data de **26.09.2023** au fost transmise către toți ofertanții participanți, comunicări privind calificarea, respectiv descalificarea ofertelor prezentate.

În data de **27.09.2023** s-au efectuat vizionările spațiilor aferente ofertelor calificate.

În urma vizionării spațiilor, cele două oferte calificate au fost comparate și departajate, conform celor de mai jos:

| Nr. crt | Criterii de evaluare oferte calificate | Punctaj stabilit | Oferta 7367/18.09.2023  | Punctaj acordat                        | Oferta 7386/18.09.2023  | Punctaj acordat                        |
|---------|--|------------------|---|--|---|--|
| 1       | <u>Preț</u>                            | 40 puncte        | [REDACTED]  | 20 puncte                              | [REDACTED]  | 40 puncte                              |
|         | <u>Valoare totală</u>                  |                  | [REDACTED]  |  | [REDACTED]  |  |
| 2       | <u>Caracteristici specifice:</u>       | 25 puncte        |   | <b>22.33 puncte</b><br>(medie punctaj) |   | <b>12.07 puncte</b><br>(medie punctaj) |
|         | Suprafața utilă                        |                  | 630.30 mp din care utilizabili la data vizionării 521.30 mp. Pentru diferența de 109 mp trebuie efectuate | 22 puncte                              | 603 mp din care utilizabili la data vizionării 249 mp. Pentru diferența de 354 mp (demisol și | 10 puncte                              |



|   |   |           |                        |  |  |  |
|---|---|-----------|------------------------|--|--|--|
|   |   |           | servicii de igienizare |  | mansarda trebuie efectuate lucrări de construcție (zidarie, tencuiele, instalație sanitară, termică, electrică - pt mansarda, înlocuire geamuri, aer condiționat și altele), aspecte care nu au putut fi constatate decât în momentul vizionării spațiului oferit. |  |
|   | Suprafața liberă de construcții   |           | 10 locuri de parcare   | 25 puncte                              | 20 locuri de parcare   | 25 puncte                              |
|   | Numărul căilor de acces rutier  |           | 1                      | 25 puncte                              | 2  | 25 puncte                              |
|   | Dotările minime care vor fi incluse în valoarea de închiriere a imobilului, conform descrierii de mai jos.  |           |                        |  |  |  |
|   | finisaje exterioare și interioare corespunzătoare pentru un sediu administrativ   |           |                        | 25 puncte                              |  | 8 puncte                               |
|   | ferestre cu geam termopan   |           |                        | 25 puncte                              |  | 10 puncte                              |
|   | pardoseala rezistentă la trafic   |           |                        | 25 puncte                              |  | 10 puncte                              |
|   | imobilul să beneficieze de compartimentare existentă sau care va putea fi creată, până la preluarea spațiului, fără costuri suplimentare, în acord cu necesarul de spații vizate potrivit destinației |           |                        | 25 puncte                              |  | 10 puncte                              |
|   | spațiile sanitare să fie funcționale și amenajate corespunzător   |           |                        | 25 puncte                              |  | 12 puncte                              |
|   | instalații sanitare în stare bună de funcționare  |           |                        | 25 puncte                              |  | 12 puncte                              |
|   | instalație de încălzire în stare bună de funcționare  |           |                        | 25 puncte                              |  | 12 puncte                              |
|   | instalații electrice în stare bună de funcționare   |           |                        | 25 puncte                              |  | 10 puncte                              |
|   | încăperile să beneficieze de iluminat natural și electric   |           |                        | 23 puncte                              |  | 10 puncte                              |
|   | existența sau posibilitatea amenajării unor spații pentru activitățile de relații cu publicul, pentru arhivă, pentru casierie   |           |                        | 25 puncte                              |  | 15 puncte                              |
|   | existența posibilității accesului pentru persoane cu dizabilități   |           |                        | 0                                      |  | 0                                      |
|   | imobilul să beneficieze de infrastructură rețea de date, internet și comunicații  |           |                        | 15 puncte                              |  | 12 puncte                              |
| 3 | <b>Caracteristici generale:</b>   | 30 puncte |                        | <b>24.17 puncte</b><br>(medie punctaj) |  | <b>18.33 puncte</b><br>(medie punctaj) |





|   |  |          |       |                     |         |                     |
|---|--|----------|-------|---------------------|---------|---------------------|
|   | imobil exclusiv sau parte din imobil, cu efect în stabilirea unei situații de coabitare, sens în care se va avea în vedere ca restul spațiului închiriat să nu afecteze, funcțional, organizatoric ori în orice alt mod destinația obiectului închirierii respectiv cel de sediu administrativ pentru o instituție publică, cu toate efectele acesteia |          |       | 30 puncte           |         | 30 puncte           |
|   | în cazul imobilelor în coabitare, ofertantul trebuie să asigure separarea efectivă a spațiului oferit de restul spațiului deținut, cu asigurarea separată a contorizării utilităților (energie electrică, energie termică, apă, canalizare) sau să existe posibilitatea și acceptul de defalcare a consumului aferent spațiului închiriat              |          |       | 30 puncte           |         | 30 puncte           |
|   | soluțiile funcționale (dimensionarea și amplasarea încăperilor, a traseului și accesul în către acestea) astfel încât să corespundă necesităților funcționale și organizatorice ale instituției  |          |       | 30 puncte           |         | 10 puncte           |
|   | eventualele dotări suplimentare  |          |       | 25 puncte           |         | 10 puncte           |
|   | imobilul oferit să nu fie grevat de sarcini, să nu fie afectat de litigii care pot afecta derularea contractului de închiriere pe durata asumată   |          |       | 30 puncte           |         | 30 puncte           |
|   | aviz de securitate la incendiu de la IJSU Neamț, iar în cazul în care acesta nu există, ofertantul va asigura, pe propria cheltuială, obținerea documentelor vizate și asigurarea cerințelor tehnice ce presupun aceste diligențe  |          |       | 0                   |         | 0                   |
| 4 | <u>Distanța față de sediul OCPI Neamț din Str. Mihai Eminescu, nr. 26B</u>   | 5 puncte | 643 m | <b>5 puncte</b>     | 6.000 m | <b>0.46 puncte</b>  |
|   | <b>TOTAL</b>   |          |       | <b>71.50 PUNCTE</b> |         | <b>70.86 PUNCTE</b> |

Raportat la cerința autorității contractante ca viitorul spațiu, cu destinația de utilitate publică de Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, să asigure un acces facil colaboratorilor/beneficiarilor de servicii prestate de instituție și să permită o corespondență facilă între sediul OCPI și structura teritorială, potrivit procedurilor de lucru, se apreciază că sediul vizat trebuie să fie situat în așa fel încât să deservească, în mod real, interesul public comunitar, cel puțin la nivelul Municipiului Piatra Neamț.

Având în vedere evaluarea ofertelor, se declară câștigătoare oferta cu nr. 7367/18.09.2023.



Contestațiile privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de închiriere se pot depune în termen de 1 zi lucrătoare de la data comunicării prezentului raport și se soluționează de către Comisia de selecție și negociere a ofertelor de la nivelul OCPI Neamț, în termen de 1 zi lucrătoare de la data înregistrării contestației.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul raport al procedurii de atribuire, într-un singur exemplar original pentru a fi inclus în dosarul achiziției.

### **COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR**