

ANEXA NR 1

PROCEDURA privind achizitia de imobile de catre Municipiul Iasi

CADRU LEGAL

Legea 98/2016 – Legea privind achizițiile publice - reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică

Scopul legii este acela de a asigura cadrulul legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.

La art. 29 al Legii 98/2016 se stipulează ca aceasta nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Având în vedere prevederile legale cuprinse în art.36, alin.(2), lit.c) și ținând cont de prevederile art. 123, alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește următoarea procedură de achiziții imobile de către Municipiul Iasi.

PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA PROCEDURII DE ACHIZITIE IMOBILE

Principiile care stau la baza achiziției de imobile de către Municipiul Iasi sunt:

- Promovarea concurenței, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant, persoana fizică sau juridică, să aibă dreptul de a deveni, în condițiile legii, contractant;
- Nediscriminarea, respectiv asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru orice persoană fizică sau juridică, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de atribuire și să aibă șansa de a deveni contractant;
- Tratatul egal, respectiv stabilirea și aplicarea, oricând pe parcursul procedurii de atribuire, de reguli, cerințe, criterii identice pentru toți operatorii economici, astfel încât aceștia să beneficieze de șanse egale de a deveni contractanți;
- Recunoașterea reciprocă, respectiv acceptarea produselor, serviciilor, lucrărilor oferite în mod licit pe piața Uniunii Europene; diplomelor, certificatelor, a altor documente emise de autoritățile competente din alte state; specificațiilor tehnice, echivalente cu cele solicitate la nivel național;
- Transparența, respectiv aducerea la cunoștința publicului a tuturor informațiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire;
- Proportionalitatea, respectiv asigurarea corelației între necesitatea autorității contractante, obiectul contractului și cerințele solicitate a fi îndeplinite;

- Eficienta utilizare a fondurilor publice, respectiv folosirea sistemului concurential si a criteriilor economice pentru atribuirea contractului cu scopul de a obtine valoare pentru banii cheltuiti;
- Asumarea raspunderii, respectiv determinarea clara a sarcinilor si responsabilitatilor persoanelor implicate in procesul de achizitie publica, urmarindu-se asigurarea: profesionalismului, imparțialitatii, independentei deciziilor adoptate pe parcursul derularii acestui proces.

Cap.I – DISPOZITII GENERALE

Art.1 Initierea procedurii o au serviciile/directiile/institutiile din subordinea Consiliului Local Iasi si din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Iasi, prin emiterea unui Raport de fundamentare a necesitatii achizitiei unui bun imobil, compus din cladire si teren aferent / teren. Se vor specifica: suprafetele minime ale constructiei si terenului, dotarile necesare, amplasarea intr-o anumita zona, destinatia ce o va avea cladirea sau terenul, nr. locuri parcare necesare, proiectele ce urmeaza a se demara, alte date tehnice si elemente care sa justifice necesitatea si oportunitatea achizitiei.

Art.2 Raportul se inainteaza analizei conducerii Primariei iar in cazul avizarii de principiu favorabile, acesta se transmite catre DEPPP. Procedurile de achizitie imobile vor demara daca:

- sunt asigurate fondurile necesare pentru anul in curs;
- a fost aprobată de Consiliu Local Iasi cumpararea imobilului si procedura prin care se realizeaza aceasta achizitie
- a fost elaborata documentatia de achizitie;
- a fost constituita comisia de evaluare a ofertelor/negociere

Cap. II – COMISIA DE LUCRU

Art.3 Prin dispozitia Primarului Municipiului Iasi se va constitui comisia de lucru pentru:

(1) intomirea documentatiei de atribuire a contractului de achizitie imobil, in cazul in care se intentioneaza achizitii de imobile de pe piata libera;

(2) analiza in teren a bunului, a verificarii documentelor de proprietate si starii tehnice pentru imobilele ce urmeaza a fi achizitionate prin procedura negocierii directe, in cazul: exercitarii dreptului de preemțiune, in conformitate cu prevederile Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare; a imobilelor retrocedate care au avut destinatie publica si sunt necesare a ramane cu aceeasi destinatie, a imobilelor necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public, alte asemenea.

Art.4 (1) Documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil va cuprinde, fara a limita, descrierea bunului ce urmeaza a fi achizitionat, specificatiile tehnice si cerintele minime, modul de desfasurare a procedurii, documentele ce trebuie prezentate de ofertanti, dupa cum urmeaza:

- Parametrii minimi pe care trebuie sa ii aiba imobilul, respectiv suprafata utila minima, dotarea tehnica si dotarile interioare, suprafata minima a terenului aferent, nr locuri parcare, zona in care se doreste a fi amplasat imobilul etc
- Criteriul de atribuire a contractului de achizitie imobil – pretul cel mai scazut;
- Criterii de ierarhizare si ponderea lor:

Criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare se vor stabili distinct de cerintele minimale si pot include, fara a limita, urmatoarele:

- Suprafata totala construita

- Suprafata libera de constructii
- Suprafata totala a imobilului (constructie si teren)
- Amplasarea zonala a imobilului
- Anul constructiei
- Distanta fata de un mijloc de transport in comun
- Utilitatile obligatorii
- Cai de acces , distanta fata de caile de acces rutier
- Suprafata utila minima
- Posibilitati de recompartimentare
- Finisaje exterioare
- Finisaje interioare
- Posibilitati de extindere
- Pretul pe mp construit, pretul pe mp teren liber
- Modalitati de plata in rate

Factorii de evaluare a ofertei precum si ponderea relativa a acestora sau algoritmul de calcul vor fi bine definiti in cadrul documentatiei de atribuire pentru achizitie imobil, acestia fiind stabiliti in functie de necesitatile obiective ale solicitantilor (serviciile/directiile/institutiile/societatile din subordinea Consiliului Local Iasi)

- Modalitati de plata acceptate(integral sau in rate);
- Documente referitoare la imobil, ce trebuie prezentate de ofertanti, printre care: actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, actul juridic prin care se face dovada ca nu exista ipoteca asupra imobilului, extrase din cartea tehnica a constructiei (autorizatii, proiect, procese verbale de receptie finala, alte asemenea), certificat de urbanism.
- Documentele de eligibilitate ce trebuie depuse de ofertanti: va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de cumparare imobile orice ofertant care se afla in una din urmatoarele situatii :
 - Nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor si taxelor, a utilitatilor si a altor obligatii aferente imobilului ;
 - Prezinta informatii false sau nu prezinta informatiile solicitate de catre autoritatea contractanta ;
 - Se afla in litigii referitoare la imobil, exista contracte de inchiriere/concesiune/folosinta etc care pot intarzia sau pot face imposibila exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate
 - Pentru persoane juridice, suplimentar : nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Prin exceptie, este posibila cumpararea unui imobil care este oferit spre vanzare in cadrul procedurii de executare silita, chiar daca societatea este in insolventa sauf aliment si are datorii catre institutiile publice, cu conditia ca suma achitata sa fie utilizata cu prioritate pentru acoperirea obligatiilor bugetare.
- Modalitatea de prezentare si depunere a ofertelor ;
- Perioada de valabilitate a ofertelor ;
- Clauze contractuale obligatorii, daca este cazul
- Modalitatea de desfasurare a procedurii de atribuire
- Locul si ora unde urmeaza sa se desfasoare procedura de atribuire
- Modul de contestare a procedurii de atribuire
- Conditii de anulare a procedurii de atribuire

(2) Autoritatea contractanta nu poate schimba, in procesul de evaluare a ofertelor, criteriul de atribuire sau criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare stabiliti in documentatie.

(3) Oferta care este declarata castigatoare trebuie sa indeplineasca toate cerintele din documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil si specificatiile tehnice minime considerate obligatorii, astfel cum au fost stabilite in documentatie.

(4) Documentatia de atribuire va cuprinde si criterii de departajare in cazul ofertelor egale.

(5) Documentatia de atribuire va cuprinde referiri la situatia in care nu s-a prezentat nicio oferta si reluarea procedurii

Art.5 In cazul procedurii de achizitie prin negociere directa, se va efectua o evaluare de catre un evaluator autorizat, ce detine contract de prestari servicii cu Municipiul Iasi. Comisia de lucru va intocmi un raport privind starea tehnica si juridica a imobilului ce se doreste a fi achizitionat, si va specifica daca este oportuna demararea procedurii.

Art.6 Documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil sau Raportul comisiei de lucru in cazul procedurii prin negociere directa, aprobate de Primarul Municipiului Iasi, se transmit DEPPP in vederea promovarii proiectului de hotarare de consiliu local.

Cap. III – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL

Art.7 Pentru aprobarea procedurii de atribuire a contractului de cumparare bunuri imobile, hotararea de consiliu local va contine, fara a fi limitative, articole privind: aprobarea achizitiei imobilului, destinatia ce urmeaza a o avea acesta si directia/institutia publica care o va administra, componenta comisiei de evaluare sau a comisiei imputernicita sa negocieze cu proprietarul imobilului, a membrilor supleanti si a secretariatului acestora, aprobarea documentatiei de atribuire, aprobarea pragului valoric pana la care comisia poate negocia cu vanzatorul (in cazul procedurii prin negociere directa) referiri la suportarea cheltuielilor ocazionate de redactarea si autentificarea contractului de vanzare-cumparare, precum si a altor taxe care tin de perfectarea cumpararii.

Cap. IV – PUBLICITATEA

Art.8 DEPPP, in scopul asigurarii transparentei pentru procedura de atribuire a contractelor de achizitii imobile, ca asigura publicitatea astfel:

- Publicarea anuntului de participare la procedura de atribuire a contractelor de achizitii imobile intr-un cotidian local, pe site-ul Municipiului Iasi si prin afisare la sediul Primariei Municipiului Iasi;
- Transmiterea anuntului de achizitie catre agentii imobiliare, banci etc.

Art.9 (1) Anuntul va contine date despre bunul ce se doreste a fi achizitionat, locul unde se gaseste documentatia de atribuire, data limita pentru depunerea ofertelor (peste cel putin 10 de la data publicarii anuntului in cotidianul local), nr telefon si persoana de contact de unde se pot obtine relatii suplimentare.

(2) Orice persoana fizica sau juridica care doreste sa instraineze un imobil care satisface cerintele cuprinse in documentatia de atribuire pentru cumpararea unui imobil de catre Municipiul Iasi si care il detine cu titlu valabil, fiind inscris in Cartea funciara, are dreptul de a participa la procedura, in conditiile prezentului act, de a cumpara documentatia de atribuire si de a obtine informatii de la autoritatea contractanta.

CAP. V – ELABORAREA OFERTEI

Art. 10 (1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

(2) Oferta are caracter ferm si obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada derularii procedurii, ofertantul avand obligatia de a exprima in oferta **pretul in lei**, pret care va ramane neschimbat pe toata durata evaluarii ofertei.

(3) Oferta care nu respecta cerintele din documentatie de atribuire va fi respinsa de catre comisie.

Art.11 (1) Oferetele se depun si se inregistreaza la registratura autoritatii contractante, specificandu-se data si ora, si se pasteaza nedeschise, urmand a fi puse la dispozitia comisiei.

(2) Ofertantul are dreptul de a-si modifica sau a-si retrage oferta numai inainte de data limita stabilita pentru depunerea ofetei.

(3) Ofertantul are obligatia de a mentine oferta valabila pe toata perioada de valabilitate stabilita prin documentatia de atribuire.

CAP. VI COMISIA DE EVALUARE/NEGOCIERE

Art. 12 Pe parcursul desfasurarii procedurii, membrii comisiei au obligatia de a pastra confidentialitatea asupra continutului documentelor depuse de ofertanti, a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora.

Art. 13 Membrii comisiei au obligatia de a semna pe proprie raspundere o declaratie de confidentialitate si impartialitate prin care se angajeaza sa respecte prevederile art.12 si prin care confirma totodata ca nu se afla in niciuna din situatiile urmatoare:

- este sot sau ruda pana la gradul al treilea inclusiv ori afin pana la gradul al treilea cu unul dintre ofertanti/persoane care fac parte din organul de conducere, de administratie sau de supervizare al unora dintre ofertanti/candidati;
- in ultimii trei ani a avut contracte de munca sau de colaborare cu unul dintre ofertanti sau a facut parte din consiliul de administratie al acestora sau din orice alt organ de conducere, de administratie sau de supervizare al acestora;
- detine parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanti/candidati;
- se afla intr-un conflict de interese astfel cum este acesta definit in legislatia in vigoare

Declaratiile trebuie semnate inainte de inceperea procedurii de atribuire/negociere. In cazul in care unul dintre membrii comisiei se afla in una din situatiile prevazute la art.13, atunci acesta are obligatia de a solicita inlocuirea sa din componenta comisiei respective, locul acestuia fiind luat de un membru supleant.

Art.14 Comisia de evaluare raspunde prioritar de urmatoare activitati:

- deschiderea ofertelor si dupa caz a altor documente ce insotesc oferta
- verificarea indeplinirii cerintelor de eligibilitate solicitate prin documentatia de atribuire
- verificarea ofertelor prezentate din punct de vedere al modului in care acestea corespund cerintelor minime din documentatia de atribuire
- stabilirea ofertelor care nu indeplinesc toate cerintele din documentatie si care se declara respinse
- stabilirea ofertelor care indeplinesc toate cerintele din documentatie si care se declara admise

- verificarea in teren a imobilelor din oferte, cu intocmirea unui proces verbal de constatare pentru fiecare in parte
- aplicarea criteriului de atribuire, astfel cum a fost stabilit in documentatie
- stabilirea ofertei castigatoare
- in cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a procedurii de atribuire
- elaborarea si semnarea Raportului procedurii, ce se inainteaza Primarului Municipiului Iasi pentru aprobare.

Art.15 Comisia de negociere va negocia pretul cu proprietarul/propietarii imobilului, nedepasint pragul valoric stabilit prin hotararea de consiliu local. Comisia va elabora si semna Procesul verbal de negociere.

CAP. VII – DESCHIDERA SI EVALUAREA OFERELOR

Art.16 (1) Comisia de evaluare are obligatia de a deschide ofertele si, dupa caz, alte documente prezentate de participant, la locul stabilit, la data si ora precizate in anunt.

(2) Orice ofertant care a depus oferta are dreptul de a participa la sedinta de deschidere.

(3) Ofertele depuse dupa data limita, nu se deschid, se returneaza catre ofertant.

(4) Comisia de evaluare nu are dreptul de a respinge oferta daca ofertantul respectiv nu este prezent (personal sau prin imputernicit) la sedinta de deschidere.

(5) Sedinta de deschidere se finalizeaza printr-un proces verbal, in care sunt consemnate aspectele formale la deschiderea ofertelor, elementele principale ale fiecărei oferte, consemnandu-se totodata lista documentelor depuse de fiecare in parte.

(6) La intrunirile comisiei de evaluare, in scopul analizei ofertelor in detaliu, au dreptul de a participa numai membrii acesteia si ai secretariatului comisiei.

(7) Comisia se va deplasa in teren pentru vizualizarea imobilelor din oferte, consemnand toate aspectele constatate intr-un proces verbal de constatare.

Art.17 (1) Dupa finalizarea etapei de evaluare a ofertelor, comisia intocmeste Raportul procedurii, consemnand oferta castigatoare. Raportul procedurii va fi supus aprobarii Primarului Municipiului Iasi.

(2) Secretariatul comisiei va afisa, in trei zile lucratoare, rezultatul evaluarii, la sediul Primariei Municipiului Iasi si pe site-ul Municipiului Iasi. Ofertantii au obligatia de a se prezenta la sediul autoritatii contractante pentru a lua cunostinta despre rezultatul evaluarii ofertelor. Anuntul va contine elementele care au condus la declararea ca fiind castigatoare/necastigatoare a fiecărei oferte. Ofertantului castigator i se va comunica si in scris.

Cap XI DISPOZITII FINALE

Art. 18 Dupa comunicarea Raportului procedurii de atribuire/ Procesului verbal de negociere/ Deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor, Directia Juridica, D.G.T.D si D.G.E.F.P.L vor efectua procedurile pentru incheierea in forma autentica a contractului de vanzare –cumparare si de plata a imobilului, urmand ca D.E.P.P.P sa efectueze operatiunile de inregistrare a acestuia in evidenta patrimoniului Municipiului Iasi.

Art. 19 Prevederile prezentei proceduri se vor completa , dupa caz, cu dispozitiile legale in vigoare.

Director executiv DEPPP
Letitia Palaga