



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

Nr 9203 din 09.12.2016



**APROBAT**  
Inspector șef  
Ing. Antal Maria Manuela

**NOTA JUSTIFICATIVĂ**  
**PRIVIND DETERMINAREA VALORII ESTIMATE ȘI ALEGEREA**  
**PROCEDURII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI**

**1. Obiectul contractului:** « *Imobil cu destinație de sediu administrativ pentru Garda Forestieră Oradea* »

**2. Codul de clasificare CPV:** 70120000-8 Cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare

**3. Procedura de achiziție:** procedura internă pentru achiziție imobil de birouri cu destinație sediu administrativ, ținând cont de faptul că specificațiile tehnice nu pot fi definite cu suficientă precizie de către autoritatea contractantă prin trimitere la un standard, o evaluare tehnică europeană, o specificație tehnică comună sau o referință tehnică, se impune aplicarea procedurii de dialog competitiv.

**4. Justificarea achizitiei:**

Procedura de achiziție este necesară pentru cumpărarea unui imobil destinat derulării activității instituției, care să satisfacă cerințele funcționale din documentația de atribuire.

**5. Estimarea valorii contractului**

În procesul de estimare a valorii contractului de achiziție au fost luate în considerare următoarele aspecte:

- Caracterul achiziției
- Costul estimativ pentru achiziție imobile pe piața imobiliară, în zona ultracentrală a municipiului Oradea.

Estimarea valorii contractului de achiziție se realizează în conformitate cu regulile privind estimarea valorii contractelor de achiziție publică prevăzute în Secțiunea a 2-a din Legea nr.98/2016, privind achizițiile publice. Conform acestei reglementări, în estimarea valorii contractului, s-a luat în considerare valoarea însumată a tuturor sumelor plătibile pentru îndeplinirea contractului, TVA inclus, luând în considerare orice eventuale suplimentări sau majorări ale valorii contractului.

Conform cerințelor caietului de sarcini imobilul trebuie să fie situat în intravilanul municipiului Oradea, în zonă ultracentrală sau centrală, să nu existe și alți utilizatori în imobil, să aibă acces facil, auto și pentru public, suprafața construită desfașurată de minim 600 mp, birouri suficiente pentru cca. 45 persoane, care să permită desfășurarea unor activități distincte:

- de relații cu publicul,
- activități interne de birou,
- de conducere a instituției
- sală pentru ședințe,
- posibilitate amenajare arhivă de cca 100 mp,



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

- magazine de mobilier și de rechizite

În estimarea valorii imobilului, considerăm o suprafață desfășurată a unui imobil posibil a fi oferit cu 25% mai mare decât suprafața minim impusă, adică de 720 mp. **Suprafața utilă** este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților. Raportul celor doua suprafețe se încadrează în intervalul 1,18...1,20.

$$S_{utila} = S_{desfășurată} / 1,18 = 720 / 1,18 = 610,17 \text{ mp} \approx 650 \text{ mp}$$

Pentru estimarea valorii de piață a unui imobil cu suprafața utilă de 650 mp s-au consultat oferte de vânzare ale unor agenții imobiliare pentru spații de birouri situate în zona ultracentrală a municipiului Oradea.

	AGENȚIA A		AGENȚIA B	
	Imobil 1	Imobil 2	Imobil 3	Imobil 4
Preț (Euro)	115.000	125.000	249.000	135.000
Suprafață (mp)	148	155	340	164
Preț/mp(€/mp)	777	806	732	823
Preț mediu(€/mp)	784			

Având în vedere tendința crescătoare a evoluției prețurilor pe piața imobiliară, considerăm un preț mediu pe unitatea de suprafață de 784 €/mp, rezultând astfel o valoare estimată a imobilului de:

**Valoare estimată=510.000 €**

Responsabil achiziții  
Ec. Erdei Felicia

Avizat,

Compartiment juridic

Cons. jr. Popa Ioan



ROMÂNIA

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074

Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---



**APROBAT**  
**Inspector șef**  
**Ing. Antal Maria Manuela**

**ACHIZITIE IMOBIL CU DESTINATIA**  
**de sediu administrativ**  
**PENTRU GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

**- DOCUMENTATIE PENTRU OFERTARE -**

**- decembrie 2016 -**



ROMÂNIA

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074

Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

## INTRODUCERE

Legea nr.98/2016, privind achizițiile publice, la art. 1 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.

Având în vedere prevederile art. 3 lit b), ale art 5 și 6 din lege, care definesc contractele de concesiune de lucrări publice și concesiune de servicii, respectiv contracte de achiziție sau achiziție publică - achiziție publică de lucrări, de produse sau de servicii, contractul care are ca obiect cumpărarea sau închirierea unui bun imobil nu poate fi încadrat în niciuna din aceste categorii de contracte și pe cale de consecință **pentru cumpărarea sau închirierea unui astfel de bun, autoritatea contractantă nu are obligația de a aplica dispozițiile Legii 98/2016**

Prevederile anterior menționate se coroborează cu dispozițiile art. 29, par. 1, lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, articol potrivit căruia "prevederile legii nu se aplică pentru atribuirea contractului de servicii care are ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora."

Totodată în conformitate cu dispozițiile art. 2 alin. (2) Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, în cazul contractelor a căror atribuire nu intră sub incidența prevederilor legii, autoritatea contractantă are obligația de a asigura o utilizare eficientă din punct de vedere economic și social a fondurilor în procesul de atribuire, de a promova concurența dintre operatorii economici, precum și de a garanta nediscriminarea, recunoașterea reciprocă și tratamentul egal al operatorilor economici care participă la atribuirea contractului.

În considerarea principiilor sus enunțate, a fost elaborată prezenta procedură privind achiziția unui imobil în vederea asigurării condițiilor de muncă pentru personalul Gărzii Forestiere Oradea.



## FIȘA DE DATE

### A. Introducere

A.1. Informații privind autoritatea contractantă

A.1.1. Denumirea autorității contractante: **GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

Cod fiscal: **17556567**

Adresa: **mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25.**

Numărul de telefon: **0259432645**, Fax: **0359800765**

Email : **gardaforestiera.oradea@gmail.com**

### A.2. Scopul aplicării procedurii

A.2.1. Autoritatea contractantă invită persoanele fizice și juridice interesate să depună ofertă în scopul atribuirii contractului de achiziție imobil pentru birouri, descris în Caietul de sarcini.

A.2.2. Obiectul contractului de achiziție:

**Achiziționarea de « Imobil cu destinație de sediu administrativ pentru Garda Forestieră Oradea », descris conform Caietului de sarcini.**

### A.3. Principii care stau la baza atribuirii contractului de achiziție:

- a) nediscriminare;
- b) transparență;
- c) tratamentul egal;
- d) eficiența utilizării fondurilor alocate;
- e) proportionalitatea;
- f) asumarea răspunderii.

Procedura de atribuire se derulează în următoarele etape:

1. Preselectia candidaților pe baza ofertelor depuse conform Anexei 1
2. Dialogul competitiv cu ofertanții selectați în ordine descrescătoare a punctajului
3. Evaluarea ofertelor finale depuse

Preselectia candidaților se va realiza conform documentației de atribuire prezente și a caietului de sarcini, cu completarea datelor și documentelor din anexa nr.1.

Dialogul competitiv se va realiza cu fiecare dintre candidații preselectați și va presupune:



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

- Vizitarea imobilelor de catre comisia de evaluare impreuna cu reprezentanti ai Achizitorului si ai Ofertantului.
- Realizarea unei evaluari cu privire la starea tehnica a imobilului daca este cazul (evaluare suportata de catre Achizitor)
- Negocierea pretului si a optiunilor tehnice, obligatiile partilor in vederea atribuirii contractului de achizitie precum si orice alte elemente ale viitorului contract.

Ofertantii dupa etapa de negociere vor depune oferta finala de pret si specificatiile tehnice refacute daca au fost purtate negocieri privind optiunile tehnice. Evaluarea punctajului se va face pe baza criteriilor stabilite intial si a pretului negociat, precum si specificatiilor tehnice modificate daca este cazul, respectandu-se caietul de sarcini.

Ofertantul clasat pe locul 1 dupa evaluarea finala va depune documentele mentionate in Anexa 2. In cazul in care documentele furnizate de ofertantul clasat pe locul 1 dupa evaluarea ofertelor finale depuse sunt considerate de catre comisie conforme si acceptabile se va semna un antecontract de vanzare cumparare in fata unui notar public sau avocat, dupa care se va declara respectivul ofertant castigator si se vor instiinta ceilalti ofertanti cu privire la rezultatul procedurii.

In antecontract se vor stipula pretul ofertat, precum si obligatiile ce cad in sarcina proprietarului necesare semnarii contractului de vanzare cumparare, inclusiv prezentarea certificatului energetic, daca acesta nu exista deja la acel moment.

In cazul in care din documentele primite reiese ca ofertantul a depus o oferta neconforma si/sau nu a depus certificatul energetic, nu se poate incheia contractul de vanzare cumparare in fata notarului public, comisia se va adresa urmatorului/urmatorilor clasat/i, in functie de situatie.

Cerficatul de eficienta energetica va fi intocmit de primul clasat cu care urmeaza sa incheie contractul sub sanctiunea rezilierii/respingerii ofertei ca neconforma. Eficienta energetica a cladirii conform certificatului eliberat de o persoana autorizata poate fi de minim clasa D. In cazul in care ofertantul clasat pe primul loc renunta sa incheie contractul, achizitorul poate sa incheie contractul cu urmatorul ofertant clasificat dupa parcurgerea procedurii valabile pentru primul clasat (antecontract, expertizare, certificat energetic, depunere si verificare documente).

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia in forma autentica la un notar public și, ulterior certificării de către o persoană autorizată a stării tehnice, a îndeplinirii cerintelor tehnice din documentatie si a caietului de sarcini și a faptului că prețul nu depășește valoarea de piață. Aceasta evaluare va fi intocmita de un evaluator certificat si va fi suportata de catre Achizitor.

Valoarea estimativa a imobilului este de 510.000 euro cu TVA inclus. Pretul final va fi stabilit dupa etapa de negociere.



**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR**  
**GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

În situația în care oferta se depune printr-o agenție imobiliară achizitorul nu acordă comision. Comisionul se va reține exclusiv de la proprietar.

## **B. Calificarea ofertanților**

### **B.1. Documente care dovedesc eligibilitatea:**

B.1.1. Poate fi exclus dintr-o procedură pentru atribuirea contractului de achiziție publică, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare din următoarele situații:

- a) a comis o gravă greșală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un contract de achiziție publică, în măsura în care autoritatea contractantă sau alte părți interesate pot aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens;
- b) furnizează de informații false în documentele prezentate;

#### **Ofertantul va prezenta formularul 1.**

B.1.2. Persoanele fizice sau juridice, care au participat în orice fel la întocmirea documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei sau care fac parte din comisia de atribuire constituită pentru atribuirea contractului de achiziție, nu au dreptul să aibă calitatea de ofertant (inclusiv angajat al acestora, cu carnet de muncă sau pe bază de convenție civilă), sub sancțiunea nulității contractului în cauză.

B.1.3. Filialele agenților economici, cu personalitate juridică și înregistrate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, au dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție în nume propriu și, în acest scop, trebuie să prezinte documente care dovedesc eligibilitatea, înregistrarea, capacitatea tehnică și capacitatea economico-financiară, proprii filialei.

B.1.4. Sucursalele neînregistrate au dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție și de a încheia contractul respectiv numai în numele societății-mamă, prin împuternicire. În acest caz documentele prezentate, care dovedesc eligibilitatea, înregistrarea, capacitatea tehnică și capacitatea economico-financiară, trebuie să fie cele ale societății-mamă.

## **B.2. Înregistrare**

B.2.1. Ofertantul va prezenta următoarele documente:

### 1. Pentru persoane juridice:

- a) Certificatul Unic de Înregistrare – copie ;
- b) Imputernicirea reprezentantului ofertantului persoană juridică.

### 2. Pentru agenții imobiliare :

- a) Certificatul Unic de Înregistrare ;
- b) Imputernicire autenticată / contract de reprezentare din partea proprietarului.



**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR**  
**GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

### 3. Pentru persoane fizice:

- a) Copie după actul de identitate al proprietarului ( al coproprietarilor dupa caz ) sau imputernicirea autenticata din partea proprietarului, insotita de copia dupa actul de identitate al imputernicitului;

### B.3. Capacitate tehnică și economico-financiară

B.3.1. Ofertantul trebuie să prezinte documentele care dovedesc capacitatea tehnică și capacitatea economico-financiară reprezentând cerințele minime:

- a) actul de proprietate al imobilului și al terenului aferent ;  
b) încheierea de intabulare de la judecătoria în a cărei rază teritorială se află imobilul;  
c) dosar cadastral ;

Documentele solicitate mai sus se vor prezenta în copie.

## **C. Elaborarea ofertelor**

### C.1. Costul asociat

C.1.1. Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și documentelor care o însoțesc, prezentării ofertei iar autoritatea contractantă nu va fi responsabilă sau răspunzătoare pentru costurile respective.

### C.2. Limba de redactare a ofertei

C.2.1. Limba de redactare a ofertei este limba română:

### C.3. Perioada de valabilitate a ofertelor

**C.3.1. Perioada de valabilitate a ofertelor este de 30 de zile.**

C.3.2. Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate prevăzută la pct.C.3.1.Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât cea prevăzută la pct. C.3.1. va fi respinsă de comisia de atribuire ca fiind necorespunzătoare.

C.3.3. GARDA FORESTIERĂ ORADEA are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade. În cazul extinderii perioadei de valabilitate a ofertei perioada de valabilitate a garanției pentru participare va fi prelungită în mod corespunzător. În orice situație GARDA FORESTIERĂ ORADEA nu are dreptul de a solicita prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei cu mai mult de 60 de zile.

C.3.4. Ofertantul are obligația de a comunica la GARDA FORESTIERĂ ORADEA dacă este sau nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei.

C.3.5. Ofertantul care nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei se consideră că și-a retras oferta.

### C.4. Documentele ofertei





**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR**  
**GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

**1. Propunerea tehnică** va conține cerințele tehnice și functionale conținute în Caietul de sarcini prin care să se poată verifica corespondența propunerii tehnice cu specificațiile respective. Ofertantul trebuie să prezinte un comentariu articol cu articol al cerințelor tehnice și functionale continute în caietul de sarcini.

**Ofertantul va mai prezenta :**

- a) o descriere detaliată a imobilului;
- b) b) fotografiile color de ansamblu, ale fatadelor și ale tuturor spațiilor interioare și exterioare;
- c) planurile imobilului și /sau al suprafețelor oferite.

**2. Propunerea financiară**

Ofertantul va elabora propunerea financiară astfel încât aceasta să furnizeze toate informațiile solicitate cu privire la preț, la alte condiții financiare și comerciale legate de obiectul contractului de achiziție.

**3. Dreptul de a solicita clarificări**

a). Orice ofertant care a obținut un exemplar al documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei, are dreptul de a solicita, în scris, cu cel puțin 3 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, clarificări despre elementele cuprinse de aceasta.

b). Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspuns la orice solicitare de clarificări, dar numai la acele solicitări primite în termenul stabilit la alin. 1, în termen de 48 de ore de la primirea solicitării.

**D. Prezentarea ofertelor**

D.1. Adresa la care se depune oferta este GARDA FORESTIERĂ ORADEA, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25, mun. Oradea, până la data de 19.12.2016, ora 12,00. Documentele de ofertare vor fi puse într-un alt plic închis pe care se va scrie Garda Forestieră Oradea și cu inscripția A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA : 19.12.2016 ora 13.00.

D.2. Ofertantul are dreptul de a aduce clarificări la ofertă și/sau la documentele care însoțesc oferta numai ca urmare a unei solicitări scrise din partea comisiei de atribuire.

**E. Deschiderea și evaluarea ofertelor**

**E.1. Deschiderea ofertelor**

E.1.1. Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare, la data și în locul indicate în anunțul de participare. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la deschiderea ofertelor.

E.1.2. Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal de deschidere care urmează să fie semnat atât de membrii comisiei cât și de reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor.

E.2. Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de achiziție publică: "oferta cea mai avantajoasă



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

din punct de vedere tehnico-economic”.

### E.3. Stabilirea ofertei câștigătoare

E.3.1. În funcție de numărul ofertelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic și financiar se va stabili clasamentul final al ofertanților admiși. Punctajul pentru fiecare ofertă va reprezenta media punctajelor individuale acordate de către fiecare membru al Comisiei de evaluare.

Punctajul total acordat pentru fiecare ofertă se calculează prin adunarea punctajelor parțiale, obținute conform criteriilor de evaluare prezentate în Caietele de sarcini. Numărul total maxim de puncte pe care îl poate obține o ofertă este de 100.

S-au avut în vedere următorii factori de evaluare:

Tabelul punctelor de calitate

Factori de evaluare	Punctaj maxim alocat
1. Prețul ofertei	40
2. Caracteristici tehnice și funcționale	60
<b>TOTAL:</b>	<b>100</b>

- Punctajul pentru factorul **“prețul ofertei”** se acordă astfel:
  - pentru cel mai scăzut dintre prețurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv;
  - pentru alt preț decât cel prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel:  
$$P_n = (\text{preț minim} / \text{preț}_n) \times \text{punctaj maxim alocat}$$
- Punctajul pentru **factorul de evaluare „Caracteristici tehnice și funcționale”** se acordă pe baza algoritmului de punctare anexat.

### F. Atribuirea contractului de achiziție publică

#### F.1. Stabilirea ofertei câștigătoare

Stabilirea ofertei câștigătoare se realizează de către comisia de evaluare, având în vedere încadrarea în perioada de valabilitate a ofertelor, precum și criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de achiziție fapt ce va fi consemnat printr-un raport final de evaluare a comisiei.



**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR**  
**GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

## **CAIET DE SARCINI**

### **1. INTRODUCERE**

GARDA FORESTIERĂ ORADEA dorește ca, în contextul strategiei de dezvoltare, modernizare și optimizare a serviciilor oferite această instituție publică teritorială în subordinea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, să achiziționeze un imobil cu destinația birouri pentru Garda Forestieră Oradea.

### **2. OBIECTIVE**

Obiectivul urmărit a fi realizat prin cadrul prezentului caiet de sarcini este următorul :  
- Asigurarea spațiului necesar desfășurării activității personalului suplimentat cu 60%, mai bune condiții pentru lucrul cu publicul și desfășurare a activităților specifice ale instituției – implementare monitorizare și control al aplicării regimului silvic și cinegetic în fondul forestier din raza de competență (județele Bihor, Arad Satu Mare și Sălaj).

### **3. CERINTE ASUPRA OFERTEI**

Oferta propusă trebuie să îndeplinească cerințele minimale expuse în paragrafele următoare:

#### **3.1. Cerințe tehnice și funcționale ale ofertei**

- a) imobilul să fie situat în intravilanul municipiului Oradea, în zonă ultracentrală sau centrală, să nu existe și alți utilizatori în imobil și să aibă destinația pentru birouri.
- b) să aibă acces facil, auto și pentru public.
- c) suprafața construită desfășurată minim 800 mp, birouri suficiente pentru cca. 45 persoane, care să permită desfășurarea unor activități distincte:
  - de relații cu publicul,
  - activități interne de birou,
  - de conducere a instituției
  - sală pentru ședințe,
  - posibilitate amenajare arhivă de cca 100 mp,
  - magazine de mobilier și rechizite,
- d) centrala termică proprie pe gaze / electric sau încălzire centrală;
- e) utilitățile ( energie electrică, energie termică/gaze și apă-canal ) să fie contorizate
- f) tâmplărie cu rupere termică și geam termopan;
- g) minim 6 grupuri sanitare placate cu gresie și faianță;
- h) spațiul să fie pardosit cu parchet, mochetă de trafic intens sau gresie;
- i) pereții să fie finisați cu vopsea lavabilă;
- j) prezentare exterioară a imobilului să fie reprezentativă pentru sediu instituție publică (aspect îngrijit/intretinut fără degradări);
- k) să existe posibilitatea parcării pentru minim 2 autoturisme;
- l) imobilul să prezinte siguranță în exploatare, aviz ISU;
- m) să fie cablat pentru telefon și internet
- n) suprafața utilă a birourilor să asigure o suprafață medie de 6 mp/persoană.



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

o) în cazul ofertării de open-space ( spații necompartimentate, disponibilitatea proprietarului de compartimentare conform cerințelor ARR , într-un interval de timp de maxim 15 de zile de la primirea hotărârii comisiei de evaluare de atribuire a dreptului de încheiere a contractului de cumpărare pentru ofertantul declarat câștigător).

### 3.2. Alte cerințe

- fotografii color de ansamblu, ale fatadelor și ale tuturor spațiilor interioare și exterioare
- planurile imobilului și /sau al suprafețelor oferite .
- oferta tehnică va fi întocmită prin descrierea punct cu punct a cerințelor tehnice și funcționale solicitate prin caietul de sarcini.
- în cazul persoanelor juridice, acestea trebuie să aibă cont deschis la trezorerie la momentul încheierii contractului.

**4. Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini . În caz contrar ofertele vor fi respinse ca necorespunzătoare.**

### Algoritm de punctare

(ce detaliază factorul de evaluare « Caracteristici tehnice și funcționale »  
din cadrul documentației de achiziție a imobil cu destinația birouri)

Pentru îndeplinirea cerințelor tehnice minime de calificare din caietul de sarcini nu se acordă punctaj.

Pentru ofertarea suplimentară, punctajele se acordă astfel :

- **pct. a) :**  
**Valoare imobil** **40 puncte**
  
- **pct. b) :**  
**zona în care este amplasată clădirea** **+ 10 puncte**
  
- **pct. c) :**  
**suprafață aferentă pe persoane în birouri** **+ 10 puncte**  
- calcul pentru 45 persoane
  
- **pct. d) :**  
**acces direct pentru auto și public** **+ 5 puncte**  
- spațiu situat la parter sau  
- imobil individual cu suprafața solicitată
  
- **pct. e) :**  
**activități distincte de birou,** **+ 5 puncte**
  
- **pct. f) :**  
**branșament la rețele care utilizează** **+ 5 puncte**  
**combustibil gaz metan/electric**



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

- **pct. g) :**  
    **tamplarie din lemn** + 5 puncte  
    **si geam termopan**
  
- **pct. h) :**  
    **măsurile de siguranță PSI** + 5 puncte
  
- **pct. i) :**  
    **utilități (cablare telefonie, internet etc)** + 5 puncte
  
- **pct. j) :**  
    **imobil reabilitat după 2000** + 10 puncte



**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR**  
**GARDA FORESTIERĂ ORADEA**

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

---

**FORMULARE**



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

OFERTANTUL  
(denumirea/numele)

Formular nr. 1

**Declarație pe propria răspundere**

1. Subsemnatul, ..... reprezentant împuternicit al ..... (daca este cazul), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura competitivă pentru atribuirea contractului de achiziție a unui imobil, din data de ..... (zi/lună/an), organizată de Garda Forestieră Oradea, particip și depun ofertă:

- în nume propriu;
- ca mandatar al proprietarului, conform .....

2. Subsemnatul declar că voi informa imediat achizitorul dacă vor interveni modificări în prezenta declarație și/sau cu privire la orice aspect pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare și a procesului verbal de predare-primire.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că achizitorul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Gărzii Forestiere Oradea cu privire la orice aspect tehnic, juridic și financiar legat de imobil.

5. Până la comunicarea rezultatului procedurii sau până la încheierea și semnarea contractului, în cazul în care oferta va fi declarată castigatoare, aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un angajament ferm între noi.

6. Totodată, în funcție de comunicarea achizitorului privind rezultatul procedurii, ne obligăm să completăm oferta cu documentele menționate în documentația de atribuire, conform anexei nr. 2.

Anexez:

- copie după actul de proprietate (pentru teren și construcție)
- plan de situație sau detalierea amplasării imobilului
- planuri de arhitectură a nivelelor sau detalii privind spațiul
- oferta tehnică (anexa nr. 1)
- alte documente suport

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Semnatura

\_\_\_\_\_



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

Ofertant \_\_\_\_\_

Anexa nr.1

(denumirea/numele)

PROPUNEREA TEHNICĂ ȘI OFERTA FINANCIARA

Examinând documentația pentru ofertanti și caietul de sarcini, subsemnatul/ii  
....., reprezentant/i al ofertantului (daca este cazul)

.....  
ofer spre vanzare, în conformitate cu prevederile și criteriile cuprinse în documentația pentru ofertanti, imobilul situat în  
Brașov, .....

..... (adresa exacta), inseris în Cartea funciara nr  
....., cu nr.cadastral ....., la pretul de ..... fără TVA

Declar pe propria răspundere că imobilul îndeplinește criteriile solicitate prin documentație și caietul de sarcini,  
respectiv:

1. Este situat stradal, în zona  (0)  (1)  alta .....
2. Este clădire distinctă/individuală cu acces stradal
3. Suprafata construită desfasurată<sup>1</sup> este de ..... mp.
4. Are suprafata utilă<sup>2</sup> de ..... mp cu ..... încăperi, reprezentând ..... % din suprafata totală construită desfasurată,  
precum și ..... % suprafată utilă folosibilă ca birouri<sup>3</sup>;
5. Are o suprafată de teren liberă de constructii de.....mp
6. Imobilul sau după caz spatiul este alcătuit din:  Demisol,  Parter, .... eteje,  Mansarda
7. Are un numar de ..... grupuri sanitare cu chiuveta și vas WC, și .... bucătării.
8. Este situat la o distanță de ..... metri de statiile mijloacelor de transport de suprafată .....  
și ..... metri față de statia metrou .....
9. Încăperile sunt pardosite cu  parchet  mocheta  gresie altele: .....
10. Are toate utilitățile funcționale, respectiv .....
11.  are  nu are certificat de performanță energetică având eficiență energetică clasa .....
12. Are toate autorizațiile/autorizările legale
13. Utilitățile sunt contorizate și funcționale
14. Este dotat cu  centrală termică proprie  racordat la sistemul centralizat de încălzire
15. Fatada imobilului este într-o stare  acceptabilă  bună  foarte bună
16. Imobilul este construit în anul .....,  este  nu este consolidat.

<sup>1</sup> Conform dosarului cadastral sau alte documente similare.

<sup>2</sup> Idem 1

<sup>3</sup> Nu se iau în calcul pentru suprafata utila folosita ca birouri: garajele interioare, spatiile cu suprafata mai mica de 8 mp cu exceptia celor solicitate la lit.g) și f) din caietul de sarcini, dressingurile, terasele, logiile.





ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

17. Imobilul se prezintă într-o stare  acceptabila  bună  foarte bună și are toate plansele din beton.
18. Acoperișul este din  tabla  țigla  terasa  altele: .....
19. Are un număr de ..... locuri de parcare, în interiorul imobilului/in curtea interioară /garaj separat/in exterior cu autorizație de parcare ori posibilitate de a o obține.
20. Imobilul  este  nu este mansardat, iar înălțimea peretelui dinspre exterior în spațiile din mansarda este de ..... m;
21. Corespunde exigențelor caietului de sarcini, respectiv (bifați variantele corespunzătoare sau completați informațiile):
- are ..... intrări separate de acces în clădire,
  - are ..... intrări direct din stradă
  - are rampa de acces pentru persoane cu handicap
  - tamplăria este cu geam termopan, iar ușile exterioare sunt din .....
22. Imobilul prezintă următoarele sisteme de protecție:
- sistem integrat de alarmare la firma specializată/politie
  - sistem integrat anti-incendiu.

Declar ca sunt de acord cu evaluarea imobilului de către un expert autorizat, din punct de vedere tehnic, cât și al încadrării în prețul mediu pe piață al zonei.<sup>4</sup>

Alte elemente (cerute/necerute prin documentație)

.....  
.....  
.....

Suprafață construită la sol (m <sup>2</sup> )	Suprafață utilă (m <sup>2</sup> )	Suprafață construită desfășurată (m <sup>2</sup> )	Preț suprafață teren (fără suprafața construită la sol) (lei/mp)	Prețul/mp suprafață construită desfășurată (lei/mp)	Prețul total al ofertei (lei/mp)

Semnatura

\_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

<sup>4</sup> Costurile expertizei tehnice vor fi suportate de achizitor



ROMÂNIA  
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR  
GARDA FORESTIERĂ ORADEA

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 25 Oradea, jud. Bihor cod poștal: 410074  
Tel: 0259432645, 0359800764 Fax: 0359800765 email: gardaforestiera.oradea@gmail.com CF: 17556567

Ofertant \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

Anexa nr. 2

DOCUMENTE  
pentru ofertantul clasat pe locul 1

Subsemnatul \_\_\_\_\_, împuternicit al \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte, că documentele sunt conforme cu originalul.

Depun alăturat următoarele documente care sunt necesare încheierii antecontractului de vânzare cumpărare:

original  copie legalizată/certificată a aprobării de instrainare a imobilului, nr. \_\_\_\_\_ semnată de \_\_\_\_\_

original  copie legalizată/certificată a actului de proprietate, respectiv contractul/titulul de proprietate nr. .... / ..... asupra imobilului

original  copie legalizată/certificată extras de carte funciară, eliberat la data de .....

declarație notarială pe propria răspundere nr. .... din ..... din care reiese că imobilul nu se află în litigiu, nu este grevat de sarcini sau servituti, nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001, nu face obiectul unor executări silite, nu se află încadrat în categoria celor cu risc seismic ridicat și nu a făcut în ultimii 10 ani obiectul unei finanțări naționale sau comunitare

original  copie legalizată/certificată  copie dovada privind înregistrarea fiscală nr. .... pentru imobilul oferit eliberat de .....

original  copie legalizată/certificată  copie dovezi privind plata la zi a utilitatilor/certificat de atestare fiscală nr. .... din ..... emis de .....

original  copie legalizată/certificată  copie documentație cadastrală:

original  copie legalizată/certificată  copie certificat de performanță energetică clasa .... nr. .... din ..... eliberat de .....

original  copie legalizată/certificată  copie poliță de asigurare nr. .... eliberată de .....

copie legalizată/certificată  copie act de identitate nr. .... eliberat de .....

alte documente: .....

Semnatura \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_