



APROB,
DIRECTOR GENERAL
Ing. Sorin LUCACI



DOCUMENTATIE
PRIVIND ACHIZITIA UNUI IMOBIL
CU DESTINATIA DE SEDIU ADMINISTRATIV
PENTRU
ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE
SEDIUL CENTRAL

A. INTRODUCERE

A.1. Informatii privind autoritatea contractanta

- Denumirea autoritatii contractante : ADMINISTRATIA NATIONALA "APELE ROMANE"
- Cod fiscal : RO24326056
- Adresa :
 - sediul social : strada Edgar Quinet nr. 6, sector 1, Bucuresti
 - adresa de corespondenta : Strada Ion Campineanu nr. 11, sector 1 Bucuresti
- Telefon : 021/315.13.01
- Fax : 021/312.21.74
- Sursa de finantare : surse propria

A.2. Scopul aplicarii procedurii

Autoritatea contractanta invita persoanele juridice si/sau fizice interesata sa depuna oferta in vederea atribuirii contractului de achizitie imobil cu destinatia de sediu administrativ.

B. DOCUMENTATIA DE ACHIZITIE

B.1 Documentele ce reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor minime de calificare :

- a) Actul de proprietate asupra imobilului ofertat (construcție + teren aferent) și extras CF eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data depunerii;
- b) În ipoteza în care imobilul este grevat de o ipotecă, este necesar acordul de vânzare al creditorului ipotecar, care trebuie să prevadă suma de rambursat, obligativitatea rambursării și asumarea faptului că va emite o declarație de radiere a ipotecii după rambursare;
- c) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului (dacă este cazul);
- d) Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului - copie, în cazul ofertantului persoană juridică;
- e) Dovada privind plata taxelor și impozitelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- f) Cartea tehnică a construcției care să conțină toate documentele prevăzute de lege, inclusiv autorizația de construire și procesul-verbal de recepție;
- g) Plan releveu inclusiv plan releveu cu locurile de parcare din care să reiasă numărul acestora;
- h) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară);
- i) Autorizația PSI;
- j) Contracte furnizare utilități din care să reiasă racordarea la rețelele de energie electrica, apă și canalizare, gaze - după caz;

k) Certificatul energetic;

l) În măsura în care există contracte de închiriere, ofertantul va depune documente din care să rezulte că acestea pot fi încetate până în momentul efectuării tranzacției. În acest sens, ofertantul trebuie să depună o declarație pe proprie răspundere că imobilul este liber de sarcini;

m) Procesul verbal de punere în funcțiune a liftului/lifturilor și/sau de revizie a acestora.

B.2. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi achiziționat

Cerințele tehnice minime necesare sunt următoarele:

1. Suprafața utilă totală necesară aproximativ 6200 m.p. - exceptând locurile de parcare și terasele;
2. Să fie localizat în intravilanul Mun. București, într-o arie a cercului cu raza de maxim 1500 m față de oricare din stațiile de metrou: Tineretului, Piața Unirii, Universitate, Piața Romană, Piața Victoriei, Aviatorilor;
3. Să beneficieze de un număr minim de 25 locuri de parcare;
4. Să dețină autorizație PSI;
5. Să fie racordat la utilități;
6. Anul construcției să fie minim anul 2000;
7. Să dețină Cartea Tehnică a Construcției care să conțină toate documentele prevăzute de lege, inclusiv autorizația de construire și procesul-verbal de recepție;
8. Să dețină Certificat energetic;
9. Să aibă acces la lift;
10. Să nu aibă contracte de închiriere - în măsura în care există contracte de închiriere, ofertantul va face precizarea că acestea pot fi încetate până în momentul efectuării tranzacției; În acest sens, ofertantul trebuie să depună o declarație pe proprie răspundere că imobilul este liber de sarcini;
11. Să nu fie în litigiu;
12. Sistem/Aparate de aer condiționat;
13. Instalații electrice, sanitare și termice funcționale;
14. Clădirea să fie finalizată, racordată la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, gaz - după caz și internet;
15. Clădirea să fie dotată cu centrală termică proprie sau alte metode de încălzire a imobilului.

De asemenea ofertanții au obligația de a prezenta informații referitoare la:

1. Terasa, suprafața totală (dacă există);
2. Spațiu destinat colectării selective a gunoierului;
3. Să prezinte fotografii cu interiorul și exteriorul imobilului;
4. Să prezinte informații privind prețul listat.

B.3 Cerințe privind situația juridică a imobilului

Imobilul și terenul aferent acestuia trebuie să prezinte următoarele caracteristici:

- a) să se afle în proprietatea ofertantului, înscris în Cartea Funciară;
- b) să fie liber de sarcini sau să existe un document din care să rezulte acordul de vânzare al creditorului ipotecar, care trebuie să prevadă suma de rambursat, obligativitatea rambursării și asumarea faptului că va emite o declarație de radiere a ipotecii după rambursare;
- b) să nu existe litigii cu privire la imobil și terenul aferent acestuia;
- c) să fie branșat la utilități și să prezinte contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaze - după caz.

C. PROPUNEREA TEHNICĂ

De asemenea se vor avea în vedere și următoarele aspecte:

- a) informații privind suprafața construită, suprafața utilă și suprafața desfășurată a imobilului;
- b) suprafața terenului aferent imobilului;
- c) consolidări efectuate la imobil (dacă este cazul).

D. PROPUNEREA FINANCIARĂ

Propunerea financiară va cuprinde prețul ofertat al imobilului (construcție + teren).

Având în vedere prevederile Codului Fiscal (art. 292, alin. 2), lit. f) și art. 331, alin. 2), lit. g) și alin. 3)) prețul ofertat nu include TVA.

În cazul în care oferta este depusă de o agenție imobiliară, Achizitorul nu se obligă să achite vreun comision.

E. MODALITATEA DE EVALUARE A OFERTELOR

Pentru o mai bună operativitate, ofertantii vor completa initial formularul de selectie atasat prezentei documentatii pe care il vor transmite in plic inchis catre autoritatea contractanta la data stabilita de aceasta.

Dupa analizarea formularelor de selectie, Comisia de evaluare va selecta ofertantii eligibili si va transmite catre acestia solicitarea de a prezenta documentele enumerate in prezenta documentatie

Pentru evaluarea ofertelor primite, Autoritatea Contractantă a stabilit un punctaj. Acest punctaj va asigura departajarea ofertelor ținând cont de îndeplinirea caracteristicilor tehnice dar și din punct de vedere financiar.

Pentru departajarea ofertelor primite Comisia constituită în vederea achiziției a propus următorul set de punctaje a criteriilor mai sus menționate:

1. Suprafața utilă a imobilului: maxim 30 de puncte, distribuite după cum urmează:

- suprafața utilă încadrată în intervalul 6000 m.p.- 6500 m.p. - 30 puncte;
- suprafața utilă încadrată în intervalul 6501 m.p.- 7000 m.p. - 20 puncte;
- suprafața utilă încadrată în intervalul 7001 m.p.- 7500 m.p. - 10 puncte.

Cladirile cu o suprafata utila mai mare de 7500 mp vor primi punctaj zero.

Modalitatea de punctare in functie de suprafata utila a cladirii este justificata prin faptul ca necesitatile autoritatii contractante sunt situate in intervalul 6000-6500 mp.

Eventuale imobile cu suprafete utile mai mari decat necesitatile autoritatii contractante ar conduce catre cheltuieli de intretinere si operare mai mari, ceea ce ar fi in detrimentul intereselor institutiei.

2. Locația imobilului: maxim 30 puncte, distribuite după cum urmează:

- pe o rază de maxim 500m față de gurile de metrou enumerate mai sus - 30 puncte;
- pe o rază de maxim 1000m față de gurile de metrou enumerate mai sus - 15 puncte;
- pe o rază de maxim 1500m față de gurile de metrou enumerate mai sus - 5 puncte.

3. Prețul imobilului: maxim 40 puncte, distribuite după cum urmează:

- cea mai bună ofertă - 40 puncte;
- pentru celelalte oferte punctajul se va calcula după următoarea formulă:

Modalitate calcul punctaj = cea mai bună ofertă / oferta propusă x 40 puncte

Oferta castigatoare va fi declarata aceea care va acumula cel mai mare punctaj prin cumularea punctelor obtinute la evaluarea din punct de vedere al caracteristicilor tehnice si a punctelor obtinute la evaluarea ofertei financiare .

F. PRECIZĂRI FINALE

Administrația Națională Apele Române va solicita raport ANEVAR pentru oferta declarată câștigătoare și poate solicita Raport de expertiză tehnică în cazul în care consideră că este necesar. Costurile evaluării vor fi suportate de Administrația Națională Apele Române.

În situația în care oferta declarată câștigătoare are un preț ce depășește valoarea stabilită prin Raportul ANEVAR, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a oferi prețul stabilit de raport.

G. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR

- Plicul inchis in care se va regasi formularul de selectie va fi depus la adresa Strada Ion Campineanu, nr. 11, Sector 1, Bucuresti, etaj 1, registratura, pana la data de **05.11.2024, ora 14.00**
- Limba de redactare - toate documente vor fi redactate in limba romana
- Perioada de valabilitate a ofertelor - minim 90 de zile

- Adresa la care se depune oferta : Strada Ion Campineanu, nr. 11, Sector 1, Bucuresti,
- Documentele care vor fi solicitate de autoritatea contractanta ofertantilor eligibili vor fi prezentate in copie vor purta inscriptia << **CONFORM CU ORIGINALUL**>>, precum si semnatura autorizata, insotita de stampila unitatii.
- Orice stersatura, adugare, interliniere sau scriere peste cel anterior este valida doar daca este vizata de persoana autorizata sa semneze documentele.
- De asemenea oferta va fi prezentata in format electronic si pe CD (PDF).
- Documentele ofertei indosariate si avand un opis al documentelor prezentate, vor fi depuse in plic inchis si sigilat, pana la data si ora precizata de autoritatea contractanta
- Plicul trebuie sa fie marcat cu adresa autoritatii contractante si cu inscriptia << **A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATAORA.....>> (stabilite de Comisia de evaluare pentru ofertantii eligibili)**

H. ALTE INFORMATII UTILE

- Data limita pentru solicitarea clarificarilor : 01.11.2024, ora 12.00
- Data de raspuns la solicitarile de clarificari : 04.11.2024, ora 12.00 (va fi publicat un raspuns consolidate pe site-ul A.N.Apele Romane)
- Data limita pentru depunerea ofertelor (formularelor de selectie) : 05.11.2024, ora 14.00
- Adresa la care trebuie depuse ofertele : Strada Ion Campineanu, nr. 11, Sector 1, Bucuresti, etaj 1, registratura.
- Perioada de valabilitate a ofertei : minim 90 de zile
- Sursa de finantare : Surse proprii A.N. Apele Romane

Director Economic
Liliana MICHINECI

Sef Serviciu Juridic si Contencios
Cons. Juridic Catalin CALUIAN

Sef Serviciu Achiziti
Ec. Marian MANTA

Intocmit,
Ioana RIPAN

Nr. Crt.	Cerințe minime tehnice	Detaliiere/informații	Observații
1	Suprafața -suprafața utilă totală necesară aproximativ 6200 m.p. - exceptând locurile de parcare și terasele		
	-suprafața desfășurată a clădirii		
	-suprafața utilă totală a clădirii		
	-suprafața totală a terenului (construcție și teren)		
2	Localizare și Adresa exactă -într-o arie a cercului cu raza de maxim 1500m față de oricare din stațiile de metrou: Tineretului, Piața Unirii, Universitate, Piața Romană, Piața Victoriei, Aviatorilor		
3	Nr. locuri parcare (minim 25 locuri parcare)		
4	Să dețină autorizație PSI		
5	Să fie racordată la utilități		
6	Anul construcției să fie minim anul 2000		
7	Să dețină Cartea Construcției		
8	Să dețină Certificat Energetic		
9	Să aibă acces la lift		
10	Să nu aibă contracte de închiriere - în măsura în care există contracte de închiriere, ofertantul va face precizarea că acestea pot fi încetate până în momentul efectuării tranzacției; În acest sens, ofertantul trebuie să depună o declarație pe proprie răspundere ca imobilul este liber de sarcini		
11	Litigii legate de dreptul de proprietate și de folosință al imobilului, etc.		
12	Sistem/Aparate de condiționare a aerului		
13	Instalații electrice, sanitare și termice funcționale		
14	Clădirea să fie finalizată, racordată la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, gaz, după caz;		
15	Clădirea să fie dotată cu centrală termică proprie sau alte metode de încălzire a imobilului		

Nr. Crt.	Cerințe suplimentare necesare	Detaliiere/informații	Observații
1	Terasă, suprafața totală (dacă există)		
2	Spațiu de colectare selectivă a deșeurilor		
3	Să prezinte fotografii cu interiorul și exteriorul imobilului		
4	Să prezinte informații privind prețul listat		