DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind încheierea unui contract de vânzare – cumpărare ce are ca obiect achiziția unui imobil cu destinația de sediu pentru Inspectoratul General pentru Imigrări

Prin **Nota de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor aferente achiziției unui imobil** nr. 97988 din 15.07.2025, ordonatorul principal de credite a aprobat necesitatea și oportunitatea efectuării aferente achiziției unui imobil, prin proiectul ROFAMI2022SF15, ,,*Achiziția/amenajarea unui imobil având ca destinație stabilirea unui sediu unic al IGI".*

Legea nr. 98/2016 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. Conform prevederilor art. 29, aliniatul (1) lit. a) din actul normativ sus menționat, acesta nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Prezenta documentație de atribuire, inclusiv anexele acesteia, constituie ansamblul cerințelor, criteriilor, regulilor şi altor informaţii necesare pentru a asigura ofertanţilor o informare completă, corectă şi explicită cu privire la cerinţele sau elemente ale achiziţiei, obiectul contractului şi modul de desfăşurare a procedurii de atribuire, inclusiv specificaţiile tehnice, condiţiile contractuale propuse, formatele de prezentare a documentelor de către ofertanţi, informaţiile privind obligaţiile generale aplicabile.

CADRUL LEGAL

- Legea nr. 287/2009 - Codul Civil din 17 iulie 2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea cadastrului și a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 500/2002 privind finanţele publice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanţă de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 126/2016 pentru aprobarea Regulilor și politicilor contabile în cadrul Ministerului Afacerilor Interne, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecţie civilă, cu modificările și completările ulterioare.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 sau 021.410.75.01 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

- Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 231/2012 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și efectuarea inventarierii patrimoniului în unităţile Ministerului Afacerilor Interne, cu modificările și completările ulterioare.
- Instrucţiunile ministrului internelor și reformei administrative nr. 549/2008 privind organizarea cadastrului pentru structurile din Ministerul Internelor și Reformei Administrative , cu modificările și completările ulterioare.

Principiile care stau la baza organizării procedurii de achiziție sunt următoarele:

a) nediscriminarea, respectiv asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru ca orice ofertant, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de achiziție și să aibă șansa de a deveni contractant;

b) tratamentul egal, respectiv aplicarea, în mod nediscriminatoriu, a criteriilor de atribuire și a factorilor de ierarhizare pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare, astfel încât orice ofertant să aibă șanse egale în competiția pentru atribuirea contractului respectiv;

c) recunoașterea reciprocă, care presupune acceptarea de către autoritatea contractantă a ofertelor licite pe piața Uniunii Europene, a diplomelor, a certificatelor și a oricăror documente emise de autoritățile competente din alte state, precum și a specificațiilor tehnice, echivalente cu cele solicitate la nivel național;

d) transparența, respectiv punerea la dispoziția celor interesați a tuturor informațiilor referitoare la aplicarea procedurii de achiziție;

e) proporționalitatea, care presupune asigurarea unei relații de corespondență cantitativă și calitativă între necesitatea autorității contractante, obiectul contractului de vânzare-cumpărare și cerințele de îndeplinit pentru atribuirea acestuia;

f) asumarea răspunderii, respectiv determinarea clară a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de aplicare a procedurii de achiziție;

g) economicitatea, prevede minimizarea costului resurselor alocate pentru atingerea rezultatelor estimate ale unei activități, cu menținerea calității corespunzătoare a acestor rezultate;

h) eficacitatea, vizează gradul de îndeplinire a obiectivelor programate pentru fiecare dintre activități și raportul dintre efectul proiectat și rezultatul efectiv al activității respective;

i) eficiența, presupune maximizarea rezultatelor unei activități în relație cu resursele utilizate.

I. Scopul aplicării procedurii

Prin achiziția unui imobil în care va funcționa întreg aparatul propriu al IGI se vor elimina riscurile, vulnerabilitățile și deficiențele existente în prezent.

Astfel, se va asigura un spațiu de lucru și un climat optim pentru întreg personalul instituției, se vor eficientiza fluxurile de lucru în sensul că vor fi eliminate deplasările între actualele sedii ale inspectoratului în scopul transportului documentelor pentru avizare/aprobare, va crește eficiența și eficacitatea activităților specifice, prin reducerea resurselor materiale și financiare utilizate, precum și a timpului de reacție în cazul unor categorii de activități.

Nu în ultimul rând, se va asigura funcționarea în parametrii proiectați a bazelor de date de importanță națională (Sistemul Informatic de Management al Străinilor) și europeană (Sistemul EURODAC), cu impact direct și imediat asupra procesului de management al imigrației și nu numai.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

Mai mult, se vor asigura premisele necesare dezvoltării ulterioare a sistemelor informatice în sprijinul digitalizării unor categorii de proceduri/procese, precum și la proiectarea și funcționarea în parametri optimi a sistemului necesar implementării la nivelul României a cadrului european de interoperabilitate.

Totodată, prin achiziționarea unui imobil, se va asigura un nivel de reprezentativitate optim, în contextul activităților de reprezentare externă ocazionate de primirea unor delegații ale misiunilor diplomatice acreditate în România, organizații naționale și internaționale, reprezentanți ai structurilor europene sau ale autorităților naționale din alte țări cu competențe similare.

II. Descrierea bunului solicitat spre achiziție

Imobilul care face obiectul prezentului caiet de sarcini, trebuie să acopere nevoile I.G.I., identificate respectiv, clădire/clădiri cu destinația de birouri (maximum 3, în cadrul aceluiași imobil, având același proprietar) în suprafață utilă de minimum 5189 mp și teren aferent. De asemenea, imobilul dorit trebuie să aibă amenajat un spațiu destinat pentru parcarea autoturismelor instituției.

III. Valoarea estimată a achiziției

Valoarea estimată a achiziției este de **46.791.770,00 lei cu TVA**, iar fondurile sunt alocate astfel:

- Titlul X, art. 58.07.02, Sumele forfetare acordate României, în conformitate cu prevederile art. 17, respectiv art. 18 din regulamentul nr. 516/ 2014 al Parlamentului European și Consiliului: 25.986.531,00 lei

- Titlul VIII, art. 56.61.02, Sumele forfetare acordate României, în conformitate cu prevederile art. 19, art. 20 din Regulamentul nr. 1147/ 2021 al Parlamentului European și Consiliului: 20.805.239,00 lei

Încadrarea valorilor ofertate în fondurile alocate imobilului se realizează prin luarea în considerare a prețurilor în lei, cu TVA.

IV. Instrucțiunile către ofertanți referitoare la eligibilitate

Cerințe ce vor fi îndeplinite atât la momentul depunerii ofertelor, cât și la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare:

Imobilul achiziționat trebuie să fie compus din clădire/clădiri cu destinația de birouri (maximum 3, în cadrul aceluiași imobil, având același proprietar/ coproprietari), să se afle în circuitul civil, să nu fie afectat de nici o cauză de inalienabilitate legală sau convențională, să nu facă obiectul altor contracte de vânzare, schimb, donație sau promisiuni bilaterale de vânzare și să nu facă obiectul nici unei urmăriri silite (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), să fie înscris în cartea funciară cu număr cadastral, dovedit cu extrasul de carte funciară eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent.

În cazul în care imobilul este grevat de sarcini sau purtător de alte obligații (ex. Existența contractului/lor de închiriere asupra imobilului sau a unei părți din imobil), la data depunerii ofertei ofertantul va garanta printr-o declarație pe proprie răspundere că, până la data semnării contractului, va degreva toate sarcinile și va lichida toate obligațiile sub incidența cărora se află imobilul de la data ofertării și până la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Imobilul nu trebuie să fi făcut obiectul unei finanțări din fonduri europene pentru achiziție/construire cu excepția situației în care perioada de sustenabilitate/ obligația de păstrare a destinației a fost îndeplinită, sens în care, vânzătorul este obligat să pună la dispoziția autorității contractante toate documentele de referință.

Cerințe necesare pentru ofertele admisibile

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

In situatia in care oferta va fi considerata admisibilă de catre achizitor, pe durata vizionarii efective a imobilului ofertat, ofertantul va pune la dispoziția comisiei de evaluare un document inventar al imobilului din care sa rezulte starea de fixație a imobilului, document verificat de către comisia tehnică și vânzător.

Cerințe ce vor fi îndeplinite la data semnării contractului de vânzare:

Imobilul nu trebuie să fie grevat de sarcini sau servituți, ori purtător de obligații.

Imobilul trebuie să aibă același/aceeași proprietar/proprietari atât pe clădire/clădiri, cât și pe teren.

În vederea participării la procedura de achiziție, ofertanții vor depune următoarele documente de dovedire a eligibilității și de participare:

a) actele de proprietate asupra imobilului ofertat (teren și construcție), în copie conformă;

b) extras de Cartea Funciară in extenso pentru cartea funciară în care este înregistrat imobilul, valabil la data depunerii, nu mai vechi de 30 zile calendaristice - original. În cazul în care imobilul este grevat de sarcini sau purtător de alte obligații (ex. Existența contractului/lor de închiriere asupra imobilului sau a unei părți din imobil), ofertantul va garanta printr-o declarație pe proprie răspundere că, până la data semnării contractului de vânzare cumpărare, va degreva toate sarcinile și va lichida toate obligațiile sub incidența cărora se află imobilul de la data ofertării și până la data semnării contractului de vânzare cumpărare - original;

c) copia conformă de pe actul constitutiv (pentru persoane juridice);

d) certificatul de înregistrare fiscală, în copie conformă și certificatul constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, în original, alte acte doveditoare privind înființarea și funcționarea persoanei juridice, în copie conformă (pentru persoane juridice);

e) declarația pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu organizatorul procedurii de achiziție;

f) certificatul de atestare fiscală, în original, valabil la data depunerii ofertei, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, aferente bunului imobil ofertat (dacă bunul imobil este în coproprietate, documentul se va depune de către toți proprietarii);

g) certificat eliberat de către organele abilitate care să ateste plata obligațiilor fiscale către bugetul de stat (ANAF), valabil la data depunerii ofertei (original). Ofertantul nu este exclus din procedura de atribuire dacă, anterior deciziei de excludere, își îndeplinește obligațiile prin plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate ori prin alte modalități de stingere a acestora sau beneficiază, în condițiile legii, de eșalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora, inclusiv, după caz, a eventualelor dobânzi ori penalități de întârziere acumulate sau a amenzilor. De asemenea, ofertantul nu este exclus din procedura de atribuire atunci când cuantumul impozitelor, taxelor și contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate și restante este mai mic de 10.000 lei;

h) certificatul de performantă energetică al clădirii eliberat în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005;

i) copia conformă de pe BI/CI, actul de reprezentare sau actul de împuternicire în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților, în formă autentică;

j) declarația pe propria răspundere că bunul nu face obiectul vreunui litigiu și nici nu face obiectul restituirii în baza legilor reparatorii;

n) încheierea de intabulare emisă de OCPI competent, care atestă înregistrarea definitivă a drepturilor de proprietate în Cartea Funciară; - copie

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

k) documente cu privire la existența unor suprapuneri cadastrale cu privire la imobil și documentația cadastrală care să ateste clarificarea acestor suprapuneri, dacă este cazul - copie, în caz contrar se va da Declarația de nesuprapunere (în original) – daca aceste caracteristici nu rezulta din cartea tehnica;
l) declarația pe propria răspundere că imobilul nu a făcut obiectul unei finanțări din fonduri externe nerambursabile pentru achiziție/construire cu excepția situației în care perioada de sustenabilitate/ obligația de păstrare a destinației a fost îndeplinită, sens în care, vânzătorul este obligat să pună la dispoziția autorității contractante toate documentele de referință.
m) declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul va garanta că au fost respectate pe tot parcursul edificării imobilului și/sau a tuturor operațiunilor juridice care au stat la baza constituirii dreptului de proprietate a imobilului ofertat, dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și dispozițiilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului;
n) cazier judiciar pentru proprietar/ proprietari, persoane fizice sau juridice;
o) declarație pe propria răspundere cu privire la absența conflictului de interese;
p) oferta.
NOTĂ: ÎN SITUAȚIA ÎN CARE OFERTANTUL ARE CALITATEA DE AGENȚIE IMOBILIARĂ, ACESTA VA DEPUNE DOCUMENTELE DE DOVEDIRE A ELIGIBILITĂȚII ȘI DE PARTICIPARE EXCLUSIV PENTRU PROPRIETARUL/ PROPRIETARII IMOBILULUI OFERTAT, INDIFERENT DE CALITATEA ACESTORA (PERSOANĂ FIZICĂ/ JURIDICĂ, PFA etc.). TOTODATĂ, ÎN SITUAȚIA ÎN CARE OFERTANTUL ARE CALITATEA DE AGENȚIE IMOBILIARĂ, ÎMPREUNĂ CU DOCUMENTELE SOLICITATE ANTERIOR, OFERTANTUL VA DEPUNE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- CERTIFICAT DE CAZIER JUDICIAR PENTRU SOCIETATE PRECUM ȘI PENTRU ADMINISTRATORUL/ ADMINISTRATORII ACESTEIA din care să ateste situația judiciară a societății precum și a administratorului/ administraților, și din care să reiasă existența sau inexistența condamnărilor penale, a altor măsuri cu caracter penal sau administrativ, precum și a măsurilor procesual-penale dispuse împotriva acesteia;
- CERTIFICATUL CONSTATATOR EMIS DE OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI pentru societate.

Documentele solicitate vor avea valabilitate la data depunerii lor.
În situația în care din documentele solicitate anterior se vor reflecta fapte care vor atesta condamnări penale, măsuri cu caracter penal sau administrativ, sau măsuri procesual – penale, autoritatea contractantă va exclude ofertantul din procedura de atribuire.

V. Data organizării procedurii, termenul limită de depunere a ofertelor, modul de prezentare a ofertelor și termenul de valabilitate al ofertelor

Ofertanții vor depune oferta precum și documentele de dovedire a eligibilității și participare, conform celor precizate anterior.
Oferta precum și Documentele de dovedire a eligibilității și participare se vor depune într-un plic sigilat, însoțit de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de autoritatea contractantă, pe care se va specifica ”Oferta pentru participare la procedura de achiziție publică ce are ca obiect achiziția unui imobil cu destinația de sediu pentru Inspectoratul General pentru Imigrări” și ”Denumirea/ numele ofertantului”.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

Nu se acceptă plicuri cu documente de participare după data și ora menționate în anunțul de participare.

Ofertele care nu respectă cerințele din documentația de atribuire sau nu conțin toate documentele solicitate, vor duce la respingerea ofertei depuse și nu vor putea participa la procedură.

Plicurile se depun la locația din Str. Lt. Col. Marinescu Constantin nr. 15A, sector 5, București în termenul stabilit prin anunțul de participare și vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Data limită pentru depunerea ofertelor este de maxim 20 de zile de la data apariției anunțului într-un cotidian local, la sediul și pe site-ul Inspectoratului General pentru Imigrări. În situația în care ultima zi a termenului exprimat în zile, este o zi de sărbătoare legală, duminică sau sâmbătă, termenul se încheie la expirarea orei 16 a următoarei zile lucrătoare.

Modul de prezentare al ofertei:

1. REGULI GENERALE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE ATRIBUIRE

Orice persoană juridică/fizică/PFA are dreptul de a participa la procedura de atribuire în calitate de ofertant, în condițiile prevăzute în cuprinsul prezentei documentații de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul să solicite în original orice document cu regim special a cărui valabilitate este condiționată de prezentarea în această formă.

2. CERINȚE OBLIGATORII PRIVIND PARTICIPAREA

Oferta și documentele însoțitoare

La întocmirea ofertelor, ofertanții trebuie să respecte toate instrucțiunile menționate în Documentația de Atribuire și Caietul de sarcini, precum și să completeze toate formularele puse la dispoziție de Autoritatea Contractantă atașate prezentei Documentații de atribuire.

În vederea participării la procedura de achiziție publică, ofertantul are obligația de a transmite Oferta numai până la data și ora limită de depunere a ofertelor prevăzute în Anunțul de participare sau, după caz, în Anunțul de tip erată. În situația în care vor exista răspunsuri la solicitările de clarificări care conduc la modificarea/completarea conținutului documentației de atribuire/ caietului de sarcini, autoritatea contractantă va publica un anunț de tip erată atât pe site-ul propriu cât și la avizierul instituției, prin intermediul căruia se vor publica modificările/completările respective.

Oferta va conține în mod obligatoriu:

a) Propunerea tehnică,

b) Propunerea financiară,

c) alte documente solicitate prin documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Ofertele au caracter ferm și obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada derulării achiziției publice, ofertanții având obligația de a exprima în oferte prețul în lei, preț care va rămâne neschimbat cu mențiunea că în etapa negocierii prețul poate fi scăzut.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

Termenul de valabilitate al ofertei este de cel puțin 90 de zile de la data termenului limită de depunere al ofertelor. Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita prelungirea termenului de valabilitate a ofertei în situația când acest lucru se impune.

Modul de prezentare al propunerii tehnice

Propunerea tehnică va consta în următoarele documente:

1) Formularul de Propunere Tehnică;
2) Documentele tehnice care nu conțin informații legate de prețuri.

Ofertanții vor întocmi propunerea tehnică într-o manieră organizată, astfel încât aceasta să asigure posibilitatea verificării în mod facil a corespondenței cu cerințele/specificațiile prevăzute în cadrul Caietului de sarcini și a documentelor anexate la acesta, care fac parte integrantă din documentația de atribuire. În acest scop, pornind de la propria expertiză a ofertantului în domeniul contractului ce urmează să fie atribuit și prin raportare la necesitățile, obiectivele și constrângerile autorității contractante, astfel cum au fost acestea descrise în cadrul Caietului de sarcini, propunerea tehnică va cuprinde informații relevante privind abordarea propusă de ofertant pentru execuția contractului.

Ofertanții au obligația de a indica sau marca documentele/informațiile din propunerea tehnică pe care le declară ca fiind confidențiale, întrucât cuprind secrete tehnice și/sau comerciale, stabilite conform legii, iar dezvăluirea acestora ar prejudicia interesele legitime ale operatorilor economici, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală. Caracterul confidențial trebuie demonstrat prin orice mijloace de probă. Specificațiile tehnice aferente caietului de sarcini reprezintă cerințe minimale referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performantă, scop în care soluțiile ofertate în cadrul propunerii tehnice pot face referire la atingerea unor niveluri superioare.

Orice necorelare, omisiune ori neconformitate constatată în privința documentelor ofertei, în raport cu caietul de sarcini ori prevederile legislației în vigoare, inclusiv în cazul lipsei unui document aferent propunerii financiare/tehnice si/sau completarea greșită a unui document ori neprezentarea acestuia conținând cel puțin informațiile solicitate, poate conduce la declararea ofertei ca fiind neconformă. Nu se admite copierea în tot sau în parte a caietului de sarcini în cadrul propunerii tehnice, ofertanții având obligația de a proba conformitatea ofertei cu cerințele acestuia prin prezentarea propriei abordări, prin raportare la conținutul propunerii tehnice mai sus menționat.

Ofertele care nu pot fi fundamentate din punct de vedere tehnic, logistic și a resurselor prevăzute în ofertă, de natură să nu asigure satisfacerea cerințelor din caietul de sarcini, vor fi respinse ca neconforme.

Modul de prezentare al propunerii financiare

Elementul principal al propunerii financiare (prețul) se va prezenta prin completarea Formularului de ofertă atașat.

- Oferta are caracter ferm și obligatoriu din punctul de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate, ofertanții având obligația de a exprima în oferte prețul în lei, preț care va rămâne neschimbat cu mențiunea că în etapa negocierii prețul poate fi scăzut.
- Oferta financiară va fi prezentată in lei cu TVA cu două zecimale și nu va depăși valoarea estimată alocată. În elaborarea ofertei, ofertanții nu vor lua în considerare valoarea taxelor notariale, acestea fiind stabilite de către notar.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

- Contractul va fi încheiat în lei.

Nota: Se precizează că, în conformitate cu legislația în vigoare (OUG nr. 146/2002, cu modificările ulterioare, privind formarea și utilizarea resurselor derulate prin Trezoreria Statului), operațiunile de încasări și plați între instituțiile publice și agenții economici se vor derula numai prin conturi deschise la Trezoreria Statului, fiind obligatoriu pentru furnizorul contractant să deschidă un astfel de cont la trezoreria în a cărei rază teritorială are sediul și să-l comunice autorității contractante.

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

VI. Informații generale și cerințe privind:

- parametrii minimi pe care trebuie să îi îndeplinească bunul imobil:

Suprafața utilă a clădirii/clădirilor cu destinația de birouri (maximum 3, în cadrul aceluiași imobil, având același proprietar/ coproprietari) trebuie sa fie de minimum 5189 mp. Ca spații utile pot fi considerate toate spațiile care prin măsuri de compartimentare-amenajare-schimbare de destinație vor asigura cerințele de spații de birouri.

Clădirea trebuie să aibă finisaje de calitate inclusiv în ceea ce privește elementele pe vertical ale structurii de rezistență.

Imobilul trebuie să aibă minim 20 de locuri de parcare pentru autoturisme, amenajate în spații subterane sau supraterane.

Grupurile sanitare trebuie să fie separate pentru bărbați și femei și să corespundă normelor sanitare și destinației clădirii. Elementele verticale din zona grupurilor sanitare trebuie să fie finisate prin placări ceramice. Pardoseala în zona grupurilor sanitare trebuie să fie realizată prin placări ceramice. Obiectele sanitare trebuie să fie de actualitate și ușor de întreținut.

Imobilul trebuie să dispună de lifturi dimensionate corespunzător, în concordanță cu forma, dimensiunile și destinația clădirii. După caz, la clădirile înalte trebuie prevăzut lift de intervenție conform reglementărilor tehnice. Scările precum și căile de evacuare trebuie să fie accesibile și marcate corespunzător.

Construcția trebuie să aibă amenajat, în zona de subsol, adăpost de protecție civilă în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, doar în cazul în care autorizația de securitate la incendiu impune această obligativitate.

Părțile subterane ale clădirii trebuie să fie etanșe la acțiunea apelor subterane.

-**zona în care se dorește achiziția**

Imobilul trebuie să fie situat atât în Municipiul București sau în zonele de proximitate la o distanță de maxim 9 km rutieri de sediul central al MAI-situat în Piața Revoluției nr. 1 A, sector 1, București (distanța rutieră măsurată conform www.distanta.ro).

Imobilul nu trebuie să fie afectat de sistematizare, iar accesul la acesta să se efectueze ușor, atât cu mijloacele de transport în comun cât și pedestru, după cum urmează: existența a cel puțin două mijloace de transport în comun cu stația la o distantă de maxim 750 m față de imobilul ofertat. Se consideră îndeplinită cerința și în situația în care există cel puțin un mijloc de transport public în comun cu minim două trasee (linii diferite).

Accesul la imobil trebuie să se efectueze facil, din calea de circulație auto și pietonală publică.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

- **Odată cu oferta, ofertanții vor prezenta actul juridic prin care se face dovada că nu există ipotecă asupra bunului imobil, respectiv cartea funciară in care este înscris bunul respectiv, actualizată, la momentul depunerii ofertei;**
- **Odată cu oferta, ofertanții vor prezenta actul juridic prin care se face dovada dreptului de proprietate;**
- **Odată cu oferta, ofertanții vor prezenta autorizația de securitate la incendiu;**
- **Odată cu oferta, ofertanții vor prezenta cartea tehnică a construcției;**
- **Odată cu oferta, ofertanții vor prezenta orice alte documente considerate relevante pentru achiziție.**

Ofertanții vor prezenta toate documentele specificate prin documentația de atribuire și caietul de sarcini.

VI. Modalități de plată acceptate

Plata se va efectua la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în contul de trezorerie/banca comercială în cazul persoanelor fizice autorizate și doar în cont de trezorerie în cazul persoanelor juridice, pus la dispoziție de către ofertant, prin virament, în baza contractului de vânzare – cumpărare.

VII. Criteriul de atribuire

Pentru determinarea ofertei celei mai avantajoase din punct de vedere economic, autoritatea contractantă va aplica criteriul de atribuire ”cel mai bun raport calitate-preț”.

VIII. Factorii de ierarhizare și ponderea lor

În aplicarea criteriului de atribuire ”cel mai bun raport calitate – preț” de la capitolul VII autoritatea contractantă stabilește următorii factori de ierarhizare:

Punctaj maxim: 100 puncte

1. Pretul ofertei - Componenta financiară

60 %

Punctaj maxim total 60

Algoritm de calcul: Punctajul se acorda astfel: a) Pentru cel mai scazut dintre preturi se acorda punctajul maxim alocat; b) Pentru celelalte preturi ofertate punctajul P(n) se calculeaza proportional, astfel: P(n) = (Pret minim ofertat / Pret n) x punctaj maxim alocat.

2. Suprafața imobilului – Componenta tehnică 1

10 %

Punctaj maxim alocat 10

Algoritm de calcul: Punctajul se acorda astfel:

a) Pentru cea mai mare suprafață a imobilului calculată în mp se acordă punctajul maxim de 10 puncte;

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

b) Pentru celelalte suprafețe ale imobilelor calculate în mp punctajul S(n) se calculează proporțional, astfel: S(n) =(Suprafața imobilului n/ Suprafața maximă ofertată) x 10 pct.
Nu se admit imobile cu suprafețe utile sub 5189 mp, fiind cerința minimă de admisibilitate a ofertei.

3. Localizarea imobilului – Componenta tehnică 2
10 %

Punctaj maxim alocat 10
Algoritm de calcul: Punctajul se acorda astfel:
D(n) = D min /distanța ofertată (n) x 10 de puncte
Unde : D(n) - punctajul ofertei pentru factorul localizarea imobilului
D min - distanța cea mai mică față de sediul MAI
Distanța ofertată (n) – distanța aferentă ofertei pentru care se calculează punctajul. Nu se admit imobile aflate la o distanță mai mare de 9 km față de sediul Ministerului Afacerilor Interne, fiind cerința minimă de admisibilitate a ofertei.

4. Numărul locurilor de parcare – Componenta tehnică 3

10 %
Punctaj maxim 10
Algoritm de calcul: Punctajul se acorda astfel:
a) Pentru cel mai mare număr al locurilor de parcare se acordă punctajul maxim de 10 puncte;
b) Pentru celelalte oferte cu un număr mai mic al locurilor de parcare punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:
P(n) =(Numărul locurilor de parcare ofertat n/ Numărul locurilor de parcare maxim ofertat) x 10 pct.
Nu se admit imobile care dețin mai puțin de 20 locuri de parcare, fiind cerința minimă de admisibilitate a ofertei.

5. Anul construcției – Componenta tehnică 4
10 %
Punctaj maxim 10

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

a) Pentru ofertarea unei construcții având dată de recepție la terminarea lucrărilor în perioada 2020 – prezent, se acordă 10 puncte;
b) Pentru ofertarea unei construcții având dată de recepție la terminarea lucrărilor în perioada 2013 – 2019, se acordă 5 puncte;
c) Pentru ofertarea unei construcții având dată de recepție la terminarea lucrărilor în perioada 2000-2012 inclusiv, se acordă 0 puncte.

IX. Etapele de derulare a procedurii de achiziție

Procedura de achiziție publică se desfășoară în mai multe **etape**, astfel:

1. Primirea, înregistrarea și deschiderea ofertelor;

La împlinirea termenului limită stabilită pentru depunerea ofertelor menţionată în Anunţul de participare, Comisia tehnică va proceda la deschiderea ofertelor transmise de către ofertanţi.

În cadrul ședinţei de deschidere a ofertelor, Comisia tehnică deschide plicurile cu ofertele și anunţă numele/denumirea ofertanţilor, amplasamentul imobilelor ofertate și oferta financiară.

Comisia tehnică întocmește procesul verbal încheiat cu această ocazie, semnat de membrii comisiei, în care se consemnează modul de desfășurare a ședinţei respective și aspectele formale constatate.

2. Anunțarea celor care au depus oferte asupra zilei și orei în care se va efectua vizitarea imobilului;

Autoritatea contractantă va transmite ofertanților data și ora vizionării imobilelor, aceștia având obligația să permită accesul membrilor comisiei în imobil la datele și orele comunicate.

Vizionarea imobilelor se face de către membrii comisiei tehnice, în una sau mai multe sesiuni. Toţi ofertanții ale căror oferte au fost declarate admisibile din punct de vedere al documentelor care compun oferta au obligația să permită accesul membrilor comisiei în imobil, la datele și orele comunicate de către IGI cu cel puţin 3 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru vizionarea imobilului.

3. Stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele de eligibilitate, respectiv cerințele minime impuse prin documentația de atribuire;

- verificarea îndeplinirii de către ofertanți a cerințelor solicitate prin documentația de atribuire și caietul de sarcini;
- verificarea specificațiilor imobilului prezentate de ofertanți din punctul de vedere al modului în care acestea corespund cerințelor stabilite prin documentația de atribuire și caietul de sarcini și asumate de ofertanți prin oferta și documentele care o compun;
- stabilirea ofertelor neconforme și inacceptabile precum și a motivelor care stau la baza încadrării ofertelor respective în această categorie;
- stabilirea ofertelor admisibile.

Pe parcursul analizei și verificării ofertelor, în cazul în care există incertitudini sau neclarități în privința anumitor documente prezentate de ofertanți, Comisia tehnică poate solicita detalii, precizări și/sau clarificări/completări formale ori de confirmare privind documentele prezentate de către ofertant. Solicitarea are drept scop demonstrarea, de către ofertant, a conformității ofertei cu cerințele solicitate.

În cazul în care ofertantul nu transmite în perioada precizată de comisia tehnică clarificările/răspunsurile solicitate sau în cazul în care explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente, oferta sa va fi considerată neconformă.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

Comisia are obligația de a respinge ofertele neconforme și inacceptabile.

Nota 1: Oferta este considerată **inacceptabilă** în următoarele situații:

a) în situația în care unei oferte îi lipsește Propunerea Tehnică și/ sau Propunerea Financiară;

b) dacă nu îndeplinește condițiile de formă aferente elaborării și prezentării acesteia.

Nota 2: Oferta este considerată **neconformă** în următoarele situații:

a) nu este completă, sau nu este completată cu toate documentele solicitate de către comisie, în termenul impus de aceasta;

b) când ofertantul nu răspunde la solicitările scrise ale comisiei cu privire la clarificări cerute de către aceasta, în termenul precizat;

c) când explicațiile furnizate de acesta nu sunt concludente;

d) ofertantul refuză să prelungească perioada de valabilitate a ofertei pentru durata solicitată de către autoritate – la solicitarea fermă a autorității contractante;

e) dacă din documentele prezentate de către ofertant rezultă neîndeplinirea corespunzătoare a cerințelor prevăzute în prezenta Documentație de atribuire și Caietul de sarcini;

f) oferta a fost primită cu întârziere sau prezintă indicii de înțelegeri anticoncurențiale sau corupție;

g) nu satisface cerințele minime din caietul de sarcini.

Nota 3: Oferta **admisibilă** este oferta care nu este inacceptabilă sau neconformă.

Nota 4: În cadrul acestei etape vor fi vizionate toate imobilele care îndeplinesc cerințele minime în urma analizării documentației prezentate în cadrul ofertei și se vor întocmi în acest sens procese verbale, semnate de către membrii comisiei tehnice și de proprietarul imobilului sau de o altă persoană mandatată expres de proprietar, în care sunt consemnate rezultatele vizionării.

În situația în care comisia, în urma vizionării, constată că imobilele ofertate corespund cu documentațiile din ofertele depuse de ofertanți și cu prevederile din Caietul de sarcini și nu prezintă deficienţe, va menţiona acest fapt în procesul verbal. În cazul în care, comisia, în urma vizionării, constată că imobilele ofertate nu sunt conforme cu oferta prezentată și/sau cu cerinţele din caietul de sarcini și/sau prezintă deficienţe, comisia are dreptul să solicite clarificări. În urma primirii răspunsurilor la clarificări, comisia poate decide o nouă vizionare a imobilului respectiv. Dacă în urma analizei clarificărilor primite, oferta nu este conformă sau ofertantul nu răspunde la clarificări ori răspunsurile sunt neconcludente, comisia descalifică ofertantul respectiv, consemnând acest lucru în procesul verbal.

Ofertantul descalificat ca urmare a declarării ofertei depuse drept neconformă sau inacceptabilă are drept de contestaţie la decizia comisiei în termen de 3 zile calendaristice de la data primirii comunicării rezultatului etapei de calificare prin care s-a constatat situaţia de fapt. Contestația se depune în original la sediul instituției din Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București și va avea termen de soluționare de cel puțin 5 zile lucrătoare de la data depunerii în original la sediul instituției. În vederea soluționării contestației, la nivelul instituției, inspectorul general al Inspectoratului General pentru Imigrări va nominaliza o comisie de analiză a contestației formată din cel

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

puțin 2-4 membri și un președinte care nu vor face parte din comisia tehnică. Ofertantul nemulțumit de modul de soluționare a contestației îl poate contesta în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Nota 5: Autoritatea contractantă va declara neadmisibilă oferta depusă de un ofertant cu privire la care a stabilit, în urma analizei informațiilor și documentelor prezentate de acesta, sau a luat cunoștință în orice alt mod că a fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești (pentru care nu a intervenit reabilitarea), pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:

- constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul candidat/ofertant a fost condamnat;
- infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289-294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul candidat/ofertant a fost condamnat;
- infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18^1-18^5 din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul candidat/ofertant a fost condamnat;
- acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37ˆ1-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul candidat/ofertant a fost condamnat;
- spălarea banilor, prevăzută de art. 49 din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul ofertant a fost condamnat;
- traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul candidat/ofertant a fost condamnat;
- fraudă, în sensul articolului 3 din Directiva (UE) 2017/1371 a Parlamentului european și a Consiliului din 5 iulie 2017 privind combaterea fraudelor îndreptate împotriva intereselor financiare ale Uniunii prin mijloace de drept penal.

Nota 6: Sub sancțiunea excluderii din procedură, în situatia in care ofertantul are calitate de societate pe acțiuni, acesta are obligatia de a face dovada identității deținătorilor/beneficiarilor reali ai acțiunilor la purtător. Autoritatea contractantă va exclude din procedura de atribuire orice ofertant organizat ca societate pe acțiuni, al cărui capital social este reprezentat prin acțiuni la purtător și care nu face dovada identității deținătorilor/beneficiarilor reali ai acțiunilor la purtător.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

Nota 7: Autoritatea contractantă exclude din procedura de atribuire orice ofertant despre care are suficiente indicii rezonabile/informații concrete pentru a considera că ofertantul/candidatul are suficiente acorduri care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză.

În sensul prezentei dispoziţii, se consideră că autoritatea contractantă are suficiente indicii plauzibile pentru a considera că operatorul economic a încheiat cu alţi operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurenţei în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză în următoarele situaţii, reglementate cu titlu exemplificativ:

a) ofertele sau solicitările de participare transmise de 2 sau mai mulţi operatori economici participanţi la procedura de atribuire prezintă asemănări semnificative din punct de vedere al conţinutului documentelor nestandardizate potrivit documentaţiei de atribuire;

b) în cadrul organelor de conducere a 2 sau mai multor operatori economici participanţi la procedura de atribuire se regăsesc aceleaşi persoane sau persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care au interese comune de natură personală, financiară sau economică sau de orice altă natură;

c) un ofertant/candidat a depus două sau mai multe oferte/solicitări de participare, atât individual cât şi în comun cu alţi operatori economici sau doar în comun cu alţi operatori economici.

Nota 8: Autoritatea contractantă exclude din procedura de atribuire orice ofertant care se află într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză, iar această situație nu poate fi remediată în mod efectiv prin alte măsuri mai puțin severe – se va prezenta Declarația privind absența conflictului de interese Formularul nr. 5

Autoritatea contractantă are obligaţia de a accepta ca fiind suficient şi relevant pentru demonstrarea faptului că ofertantul/candidatul nu se încadrează în una dintre situaţiile prevăzute la Notele 5, 6, 7 și 8 orice document considerat edificator, din acest punct de vedere, în ţara de origine sau în ţara în care ofertantul /candidatul este stabilit, cum ar fi certificate, caziere judiciare sau alte documente echivalente emise de autorităţi competente din ţara respectivă.

Nota 9: Autoritatea contractantă exclude din procedura de atribuire orice ofertant care s-a făcut vinovat de declarații false în conținutul informațiilor transmise la solicitarea autorității contractante în scopul verificării absenței motivelor de excludere sau al îndeplinirii condițiilor de eligibilitate, nu a prezentat aceste informații sau nu este în măsură să prezinte documentele justificative solicitate.

Nota 10: Autoritatea contractantă exclude din procedura de atribuire orice ofertant care a încercat să influențeze în mod nelegal procesul decizional al autorității contractante, să obțină informații confidențiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire sau a furnizat informații eronate care pot avea o influență semnificativă asupra deciziilor autorității contractante privind excluderea din procedura de atribuire a respectivului ofertant/candidat, selectarea acestuia sau atribuirea contractului către acesta.

4. Aplicarea criteriilor de ierarhizare

Pentru toate ofertele admisibile, comisia va aplica algoritmul de calcul prevăzut la cap. VIII. Factorii de ierarhizare și ponderea lor din cuprinsul

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

prezentei documentații de atribuire. Pe baza aplicării factorilor de evaluare, comisia va elabora clasamentul ofertanților.

5. Negocierea prețului

- Transmiterea invitației de participare la negociere ofertantului clasat pe primul loc în urma ierarhizării;
- Negocierea prețului cu ofertantul clasat pe primul loc. În cazul în care comisia tehnică și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia invitând la negociere pe următorul clasat. **Negocierea continuă până în momentul în care:**

- fie, părțile, comisia și ofertantul, ajung la un acord asupra prețului și a clauzelor contractuale;
- fie toți ofertanții, până la ultimul clasat, se retrag;
- în cazul ofertelor cu punctaj egal, negocierea se începe cu ofertantul care are prețul cel mal mic;
- în cazul unor oferte de preț egal, se va negocia cu ofertanții acestor oferte și se va desemna câștigător ofertantul care va oferi prețul cel mai mic în urma negocierii;
- încheierea negocierii se produce atunci când comisia și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale.

6. Întocmirea raportului privind achiziția publică.

Notă: Anterior desfășurării etapei de negociere a prețului cu proprietarul/proprietarii bunului imobil, comisia solicită ofertantului, obligatoriu, realizarea unui **Raport de evaluare a bunului imobil întocmit de către un expert ANEVAR**, document ce va fi atașat la Raportul comisiei. De asemenea în vederea utilizării în cel mai scurt timp posibil a spațiilor necesare desfășurării în condiții corespunzătoare și cu respectarea prevederilor legale în vigoare a activităților specifice personalului MAI comisia solicită ofertantului realizarea unui raport de expertiză tehnică, întocmit cu luarea în considerare a clasei de importanță a clădirii/clădirilor, corespunzătoare destinației pe care entitatea MAI o va da clădirii/clădirilor. În situația în care ofertantul deține o expertiză tehnică care atestă clasa de importanță – expunere nu mai veche de 1 an de zile de la data depunerii ofertelor, acesta nu mai are obligația realizării raportului de expertiză tehnică. **Negocierea prețului cu proprietarul/proprietarii bunului imobil, nu poate depăși valoarea stabilită în Raportul de evaluare.** Negocierile pot viza orice elemente de natură financiară, tehnică sau contractuală, cu condiția să nu se afecteze valoarea stabilită în Raportul de evaluare a bunului imobil întocmit de către expertul ANEVAR.

Dacă ofertantul în favoarea căruia a fost atribuit contractul de achiziție refuză semnarea contractului în termenii stabiliți, Comisia poate decide ca ofertantul clasat pe locul următor să fie invitat la negocieri sau poate decide anularea și apoi reluarea procedurii de achiziție.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura de achiziție dacă se află într-una dintre următoarele situații:

- niciuna dintre ofertele primite nu îndeplinește cerințele minime de calificare expuse în Caietul de sarcini;
- deși sunt îndeplinite cerințele minime, prețul în lei inclus în propunerea financiară depășește pragul valoric estimat pentru contract conform raportului de evaluare al imobilului;
- chiar dacă există oferte admisibile, în urma negocierii nu s-a putut ajunge cu niciunul dintre ofertanți la un consens cu privire la prețul în lei.

După finalizarea procedurii de atribuire a contractului, autoritatea contractantă va comunica rezultatul procedurii fiecărui participant.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

7. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cu ofertantul declarat câștigător

Înainte de încheierea contractului, ofertantul va prezenta toate actele de proprietate asupra imobilului ofertat (teren și construcție), în copie conformă, însoțit de copii după toate documentele care fac parte din istoricul proprietății și al modului de dobândire a dreptului de proprietate, atestând toate operațiunile juridice prin care imobilul a fost transmis de către foștii proprietari până la cel actual (incluzând, după caz, Contract de vânzare, Contract de donație, Contract de schimb, Certificate de moștenitor, Certificate de atestare a dreptului de proprietate, Titluri de proprietate, acte de dezmembrare/alipire, certificatul de urbanism emis după data anunțului de participare (pentru terenuri etc.), pentru a fi avute în vedere la încheierea contractului.

Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv taxele notariale aferente atât vânzătorului cât și cumpărătorului vor fi în sarcina vânzătorului.

În conformitate cu prevederile Codului civil, în cadrul contractulului de vânzare-cumpărare vor fi cuprinse clauze privind viciile ascunse și pentru buna funcționare a bunului vândut.

8. Predarea imobilului

Vânzătorul are obligația de a preda imobilul, până la data asumată prin ofertă, conform prevederilor Caietului de sarcini.

În urma operațiunilor de verificare se va încheia procesul verbal de recepție a imobilului care atestă predarea acestuia către IGI cu respectarea tuturor cerințelor din Documentația de atribuire și caietul de sarcini și asumate prin ofertă.

X. Clauzele obligatorii

Contractul de vânzare-cumpărare ce urmează a fi încheiat ulterior finalizării prezentei procedurii de achiziție va conține prevederi referitoare cel puțin la următoarele aspecte:

1. Identificarea imobilului

Identificarea bunului vândut/cumpărat, teren și construcție, prin precizarea numărului de carte funciară, respectiv a numărului topografic/cadastral. Descrierea imobilului (suprafață, amprentă la sol, categorie de folosință etc.) și anexarea extrasului de carte funciară ca parte integrantă a contractului.

2. Regimul juridic/ situația juridică a imobilului

Precizarea de către vânzător a regimului juridic/ situației juridice actuale exacte a imobilului pentru care acesta îl garantează pe cumpărător.

3. Transferul dreptului de proprietate

Proprietatea se transferă la cumpărător ulterior încheierii contractului în formă autentică.

4. Predarea conformă

Bunul vândut se pune la dispoziția cumpărătorului la momentul încheierii contractului împreună cu toate accesoriile și toate bunurile

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

destinate folosinței sale. Orice abatere de la această obligație, indiferent de gravitatea ei, semnifică predare neconformă și atrage răspunderea vânzătorului. Suprafața imobilului/terenului mai mică decât cea stipulată în contract semnifică predare neconformă, indiferent de modalitatea de identificare a imobilului, respectiv de stipulare a prețului și indiferent de procentul din suprafața totală reprezentat de această diferență. Conformitate juridică: Bunul vândut se transmite având întocmai situația juridică stipulată în contract. Orice litigii, sarcini sau alte diferențe existente și nedeclarate de vânzător la momentul încheierii contractului semnifică predare neconformă și atrag răspunderea vânzătorului. Conformitate funcțională: Bunul vândut și pus la dispoziția cumpărătorului trebuie să fie apt de a îndeplini utilitatea avută în vedere de cumpărător, respectiv aceea de imobil funcțional cu destinația de birouri. Inaptitudinea totală sau parțială a bunului de a îndeplini această utilitate semnifică predare neconformă și atrage răspunderea vânzătorului.

5. Evaluarea

Evaluarea fără rezerve valorează probă a predării conforme exclusiv cu privire la conformitatea materială și doar în ce privește viciile aparente ale bunului care puteau fi constatate la o verificare sumară, fără a necesita cunoștințe de specialitate. În aceleași condiții și cu aceeași valoare probatorie se încheie procesul verbal de evaluare.

6. Garanția de evicțiune

Vânzătorul îl garantează pe cumpărător pentru orice restrângere a drepturilor care au făcut obiectul contractului de vânzare. Garanția funcționează indiferent dacă restrângerea se datorează (i) unor drepturi invocate de terți și născute anterior vânzării sau (ii) faptei vânzătorului, chiar ulterioară momentului încheierii contractului de vânzare. Este irelevant dacă fapta vânzătorului a fost culpabilă sau nu, respectiv dacă vânzătorul a cunoscut sau nu la momentul încheierii contractului de vânzare existența respectivelor drepturi în favoarea unor terți. În toate aceste ipoteze de evicțiune totală, cumpărătorul are posibilitatea de a invoca rezoluțiunea convențională (în temeiul pactului comisoriu) a contractului de vânzare, cu restituirea integrală a prețului în lei actualizat la cursul lei/euro din ziua restituirii și acordarea de daune-interese pentru toate pierderile suferite. Indiferent de buna sau reaua-credință a vânzătorului, acesta datorează despăgubirea integrală, cumpărătorului, asumându-și integral riscurile presupuse de orice cauză de evicțiune. Evicțiunea parțială este asimilată sub aspectul consecințelor juridice unei evicțiuni totale: neconformitatea materială, funcțională sau juridică parțială este asimilată unei neexecutări totale a obligației de predare conformă. Aducerea la cunoștința cumpărătorului a eventualelor riscuri de evicțiune la momentul încheierii contractului nu echivalează cu asumarea riscului de evicțiune de către acesta și nu înlătură/restrânge răspunderea vânzătorului, chiar dacă au fost explicit identificate. Garanția pentru evicțiune o include și pe aceea pentru orice limitări sau sarcini administrative care afectează exploatarea imobilului (puz, situare în intravilan, procent construibil din suprafața totală etc.).

7. Garanția de vicii ascunse

Vânzătorul răspunde față de cumpărător pentru orice vicii ascunse ale bunului vândut. Sunt considerate vicii ascunse orice deficiențe ale imobilului-construcție sau ale terenului, care fac imposibilă sau restrâng posibilitatea de exploatare a acestora în scopul urmărit de către

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

cumpărător și care, la data predării, nu putea fi descoperit fără asistență de specialitate. Vânzătorul răspunde pentru viciile pe care le-a cunoscut la momentul vânzării și își asumă integral riscul pentru consecințele viciilor pe care nu le-a cunoscut și nu le-a putut cunoaște la momentul vânzării. Neconformitatea juridică este asimilată viciilor ascunse sub aspectul consecințelor juridice pe care le atrage.

8.Garanția de bună funcționare

Ofertantul declarat câștigător se obligă să încheie în termen de 5 zile lucrătoare după semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în cauză, o garanție de bună funcționare pe o perioadă de 6 luni de zile în cuantum de 1 % din valoarea fără TVA de achiziție a imobilului;

Modalitatea de constituire:

Garanţia de bună funcționare trebuie să fie irevocabilă, necondiţionată şi se constituie prin:

a) virament bancar;

b) instrumente de garantare emise în condiţiile legii astfel:

(i) scrisori de garanţie emise de instituţii de credit bancare din România sau din alt stat;

(ii) asigurări de garanţii emise:

– fie de societăţi de asigurare care deţin autorizaţii de funcţionare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene şi/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorităţii de Supraveghere Financiară, după caz;

– fie de societăţi de asigurare din state terţe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;

c) depunerea sumei în numerar la caseria instituției;

d) combinarea a două sau mai multe dintre modalităţile de constituire prevăzute la lit. a)-c

Autoritatea contractantă are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună funcționare, în limita prejudiciului creat, dacă imobilul prezintă degradări sau deficiențe în funcționarea normală pe parcursul celor 6 luni de la data efectuării recepției. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună funcționare, autoritatea contractantă are obligația de a notifica acest lucru vânzătorului, precizând totodată deficiențele constatate, cat si modul de calcul al prejudiciului. Daca in termen de 15 (cincisprezece) zile de la primirea notificării, vânzătorul nu remediază deficiențele constatate, autoritatea contractantă are dreptul de a executa din garanția de buna funcționare, echivalentul prejudiciului creat autorității contractante. Termnul de 6 luni se va prelungi direct proporțional cu perioada aferentă remedierii deficiențelor.

Restituirea garanției de bună funcționare se face în termen 14 zile de la data expirării perioadei de garanție de bună funcționare, materializat printr-un document care să ateste finalizarea acestei perioade, dacă Autoritatea contractantă nu a ridicat, până la acea dată, pretenții asupra ei.

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro

9.Clauză penală

În cadrul etapei negocierii, părțile evaluează prejudiciul cauzat cumpărătorului în caz de evicțiune, vicii ascunse sau alte ipoteze asimilate acestora. Această clauză nu limitează vânzătorul doar la restituirea integrală a prețului în lei plătit de cumpărător actualizat la cursul lei/euro din ziua restituirii, vânzătorul fiind obligat inclusiv la acoperirea prejudiciului cauzat cumpărătorului, fără ca acesta să fie dovedit.

10.Pact comisoriu

Contractul de vânzare se desființează de plin drept și fără punere în întârziere în caz de predare neconformă, totală sau parțială, în caz de evicțiune, totală sau parțială, respectiv în cazul descoperirii unor vicii ascunse. Prezenta clauză este un beneficiu exclusiv al cumpărătorului și poate fi invocată exclusiv de către acesta;

XI. Alte documente, date tehnice și funcționale și/ sau cerințe, considerate esențiale pentru îndeplinirea corespunzătoare a activităților specifice

Pentru a putea face obiectul achiziției, bunurile imobile trebuie să fie înscrise in sistemul integrat de cadastru publicitate imobiliară, să nu fie în litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Nu pot face obiectul prezentei proceduri construcțiile care nu au fost edificate conform prevederilor legale sau al căror drept de proprietate nu a fost înscris in cartea funciară.

De asemenea, nu pot face obiectul prezentei proceduri construcțiile încadrate conform legislației în vigoare în clasele de risc seismic RSI sau RSII.

Autoritatea contractantă poate solicita orice documente pe care le consideră necesare și relevante pe parcursul derulării procedurii chiar dacă acestea nu au fost solicitate în mod expres prin Documentația de atribuire sau Caietul de sarcini.

Nu se acceptă ca doi ofertanți diferiți să aibă același reprezentant.

Nu se acceptă ca același imobil să facă obiectul mai multor oferte.

Ofertanții vor putea solicita clarificări sau informații suplimentare în legătură cu documentația de atribuire cu până la 10 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor astfel încât autoritatea contractanta să poată răspunde în mod clar și complet tuturor solicitărilor de clarificări/ informațiilor suplimentare în a 5-a zi înainte de termenul limită stabilit pentru depunerea ofertelor. Solicitările de clarificări pot fi depuse fizic la sediul Inspectoratului General pentru Imigrări sau on-line pe adresa de e-mail achizitii.igi@mai.gov.ro.

<u>În Anexa la prezenta documentație se regăsesc: caietul de sarcini, formularele, anunțul de participare.</u>

Orice referire din cuprinsul prezentei documentații de atribuire (inclusiv a caietului de sarcini), prin care se indică o anumita origine, sursă, producție, un procedeu special, o marcă de fabrica sau de comerț, un brevet de invenție și/sau o licență de fabricație se va citi și interpreta ca fiind însoțită de mențiunea "sau echivalent".

Strada Lt.col. Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București
fax: 021. 313.23.31 e-mail: achizitii.igi@mai.gov.ro