



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Nr. 11214/06.05.2026

**APROBAT,
PRIMAR
SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN**



CAIET DE SARCINI

evaluari tehnice pentru stabilirea valorii unor imobile (cladiri si/sau terenuri) apartinand domeniului privat al orasului, ce se vor inchiria/concesiona/vinde/cumpara prin hotararile Consiliului Local Techirghiol si punerea in aplicare a unor legi speciale (compensari), hotarari ale instantelor judecatoresti definitive si irevocabile

2026

Autoritate Contractantă : ORAȘ TECHIRGHIOI, cu sediul în Str. Doctor Victor Climescu nr.24, CP 906100, CUI: 4300540, Tel.0040-(0)241-735622; fax.0040-(0)241.735314; e-mail: apl@primariatechirghiol.ro.

Sursele de finantare a contractului de servicii care urmeaza sa fie atribuit: bugetul local

Valoare estimata: 44.000 lei fara TVA pentru un numar de aproximativ 40 rapoarte de evaluare

Cod C.P.V.: 71324000-5 Servicii de estimare (Rev.2)

Legalitatea: Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice: H.G. nr.395/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la contractele de achizitie publica/acordului cadru din Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice



1. Introducere

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică.

Prezentul caiet de sarcini contine informatiile specifice referitoare la aplicarea concreta a procedurii pentru atribuirea contractului de achizitie publica, care sunt destinate potentialilor ofertanti interesati sa participe la procedura aplicata pentru atribuirea contractului de prestari servicii.

2. Obiectul contractului de achizitii publice prestari servicii si pretul

Obiectivul general al contractului constă in achizitia de Servicii de evaluari tehnice pentru stabilirea valorii unor imobile (cladiri si/sau terenuri) apartinand domeniului privat al orasului, ce se vor inchiria/concesiona/vinde/cumpara prin hotararile Consiliului Local Techirghiol si punerea in aplicare a unor legi speciale (compensari), hotarari ale instantelor judecatoresti definitive si irevocabile.

Categoriile rapoarte de evaluare : Terenuri, Terenuri + Cladiri, Locuinte fond locativ.

Serviciile de evaluare vor fi prestate in conformitate cu standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si cu respectarea legislatiei romane in vigoare.

Evaluatorul isi asuma responsabilitatea profesionala de a respecta standardele, procedurile profesionale si normele de comportament etic, conform standardelor ANEVAR.

Evaluatorul este obligat sa realizeze o lucrare de buna calitate si, de asemeni, va raspunde conform normelor legale in vigoare pentru exacitatea datelor inscrise in raportul de evaluare.

3. Intocmirea Raportului de evaluare

Raportul de evaluare va fi intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR si va contine:

- descrierea proprietatii imobiliare, cu specificarea vecinătăților și a impactului amplasamentului asupra valorii proprietății (accese, utilități, restricții urbanistice, etc);
- prezentarea rezultatelor evaluarii: valoarea actualizata (de piata) recomandată;
- analiza pietei imobiliare cu luarea în considerare a amplasamentului efectiv al proprietăților evaluate;
- prezentarea detaliata a situatiei privind determinarea valorii actualizate a imobilelor supuse evaluarii;
- descrierea ipotezelor tehnico-economice și sociale care stau la baza scenariilor de evaluare avute în vedere, pentru fiecare în parte, precum si calculele aferente fiecarei abordari utilizate.



Beneficiarul va transmite prestatorului Nota de comanda in care va specifica concret fiecare teren sau constructie ce urmeaza sa fie evaluata.

Prestatorul are obligatia ca in termen de cel mult 20 zile lucratoare de la solicitarea scrisa a achizitorului sa efectueze raportul de evaluare.

Raportul de evaluare insotit de Proces-Verbal se depune la Serviciul de Urbanism din cadrul Primariei Techirghiol in 2 exemplare originale.

Serviciul de Urbanism va formula eventuale obiectiuni dupa caz, si va prezenta punctul de vedere comisiei de receptie.

Pretul aferent raportului de evaluare se va achita in termen de max. 30 zile de la emiterea facturii si acceptarea la plata a acesteia.

4. Alte conditii impuse de beneficiar

Raspunderea evaluatorului consta, pe de o parte, in asumarea continutului raportului de evaluare si, pe de alta parte, in respectarea confidentialitatii in privinta datelor si informatiilor existente in raport sau incredintate de beneficiar.

In acest sens, vor exista in Raport urmatoarele tipuri de declaratii ale evaluatorilor:

- afirmatiile din raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile trase sunt nepartinitoare si decurg din ipotezele limitative prezentate;
- declaratie de obiectivitate și independenta fata de client si rezultatele evaluarii și de absenta a vreunui interes actual sau de perspectiva in proprietate sau afacere și ca remunerarea nu depinde de marimea valorilor prezentate in raport sau de anumite interese ale clientului;
- clauza de nepublicare si de confidentialitate asupra informatiilor continute in raport;
- declinarea oricarei responsabilitati a evaluatorilor fata de alte parti decat beneficiarul raportului, fie pentru scopul raportului, fie pentru orice alt scop.

5. Evaluare a ofertelor

Procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică - achizitie directa, potrivit art.7 alin.5) din Legea 98/2016 actualizata, autoritatea contractanta are dreptul de a achizitiona direct produse sau servicii in cazul in care valoarea estimata a achizitiei, fara TVA, este mai mica de 270.120 lei, respectiv lucrari, in cazul in care valoarea estimata a achizitiei, fara TVA, este mai mica de 900.400 lei."



Eligibilitate, înregistrare, capacitate tehnică și capacitate economico-financiară

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Propunerea financiară se elaborează în așa fel încât să asigure furnizarea tuturor informațiilor necesare în vederea evaluării financiare.

Oferta financiară se va întocmi pe pret unitar fara TVA/Raport evaluare imobil si pret total pentru 40 rapoarte de evaluare.

Valoarea prestării serviciilor de elaborare rapoarte de evaluare nu trebuie să depășească valoarea de 1.100 lei/ raport conform valoare estimată în referatul de necesitate nr. 11228/06.05.2026.

Nota – Rapoartele de evaluare mai sus menționate vor fi elaborate pe baza de Nota de comandă, în funcție de necesitatea autorității contractante fără a se depăși valoarea totală estimată a contractului de prestări servicii.

Condiții de calificare/Documente minime obligatorii:

- Documente care dovedesc o formă de înregistrare /atestare ori apartenență din punct de vedere profesional;
- Evaluatorul trebuie să fie autorizat de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (“ANEVAR”) în evaluarea proprietăților imobiliare. Evaluatorul va prezenta la data depunerii ofertei dovada autorizației de către ANEVAR însoțită de legitimație;
- Experiența similară prin prezentarea unei liste a serviciilor realizate în ultimii 2 ani însoțită de recomandări, procese verbale de recepție pentru lucrările cele mai importante.

Oferta are caracter ferm și obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritatea contractantă de minim 60 zile și trebuie să fie semnată, pe propria răspundere, de către ofertant sau de către o persoană împuternicită legal de acesta.

Documentele de calificare, oferta tehnică și oferta financiară se vor depune în plic închis la sediul Primăriei Oraș Techirghiol în termenul indicat în Publicația privind intenția de a achiziționa.

Pentru întocmirea ofertei, Caietul de sarcini și Publicația privind intenția de a achiziționa vor fi publicate pe site-ul Primăriei Techirghiol în secțiunea “achiziții”.

Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea stabilită de către aceasta sau, după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Criteriul de atribuire: "oferta cu prețul cel mai scăzut"/ “Raport evaluare “ cu respectarea cerințelor din caietul de sarcini.



Garantia de buna executie: Nu se constituie.

6. Încheierea, îndeplinirea și finalizarea contractului de achiziție publică

Oras Techirghiol se obliga sa încheie contractul de achiziție publică de prestari servicii cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Obligatiile contractuale vor fi stabilite prin Contractul de prestari servicii.

7. Evitarea concurenței neloiale

Persoanele fizice sau juridice care au participat în orice fel la întocmirea documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei nu au dreptul să fie ofertant, ofertant asociat sau subcontractant, sub sancțiunea nulității contractului în cauză.

Contractantul nu are dreptul de a angaja cu carte de muncă sau prin convenție civilă, în scopul îndeplinirii contractului de achiziție publică, persoane fizice sau juridice care au participat la întocmirea documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei sau care au făcut parte din comisia de evaluare constituită pentru atribuirea contractului în cauză, pe parcursul unei perioade de cel puțin 6 luni de la încheierea contractului, sub sancțiunea rezilierii acestuia de către autoritatea contractantă.

Vizat,
Arhitect Sef,
Ing. Jifcu Marius

Intocmit
Insp. Fenin Gabriela