

H O T Ă R Ă R E A nr. 357
din 10 septembrie 2009

privind demararea procedurilor legale în vederea negocierii și analizei ofertelor de pe piață cu privire la achiziționarea unor unități locative în vederea implementării strategiei locale de dezvoltare în domeniul social și asigurare de locuințe pentru anumite categorii de persoane

Consiliul local municipal Tîrgu Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru,

Văzând Expunerea de motive nr. 1645/DII/IV din 08.09.2009 a Primarului municipiului Tîrgu Mureș, referitoare la propunerile comisiei constituite prin Hotărârea Consiliului local municipal nr. 322/30.07.2009 în vederea implementării strategiei locale de dezvoltare în domeniul social și asigurarea de locuințe pentru anumite categorii de persoane, prezentată de Direcția economică,

Văzând prevederile art. 36, alin. (3), lit. "c", alin. (4), lit. "e" și alin. (6), lit. „a”, pct. 17 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Văzând prevederile art. 13, lit. "a" din O.U.G. nr. 34/2006 privind achizițiile publice cu modificările ulterioare și ale art. 2, alin. (2) din H.G.R. nr. 925/2006 cu modificările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 45, alin. (3), art. 45 și art. 115, alin. (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

H o t ă r ă ș t e :

Art. 1. Se aprobă demararea procedurilor de negociere și de analiză a ofertelor de pe piață, cu publicarea de anunțuri în presa locală și națională, în vederea achiziționării unor unități locative, în scopul implementării strategiei de dezvoltare în domeniul social și asigurarea de spații locative pentru diverse categorii sociale.

Art. 2. Procedurile de negociere și analiză a ofertelor se vor realiza de către comisia instituită prin Hotărârea Consiliului local municipal nr. 322/30.07.2009, iar rezultatele activității comisiei se vor materializa printr-un raport care se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Tîrgu Mureș.

Art. 3. Metodologia de negociere și analiză a ofertelor și limitele mandatului comisiei sunt prevăzute în "Normele de desfășurare a procedurilor de negociere și analiză a ofertelor" anexate și care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Comisia instituită prin Hotărârea Consiliului local municipal nr. 322/30.07.2009 și Primarul Municipiului Tîrgu Mureș - dr. Dorin Florea prin Serviciul de concesionări, închirieri, vânzări și respectarea disciplinei contractuale.

Președinte de ședință
jrs. Vlas Florin

Consilieri locali municipali

Maior Sergiu Claudiu - _____
Peti Andrei - _____
Roman Ioana Dana - _____

Contrasemnează
Secretarul Municipiului Tîrgu Mureș
Maria Cioban



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÎRGU MUREȘ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL CONCESIUNI ÎNCHIRIERI VÂNZĂRI ȘI
RESPECTAREA DISCIPLINEI CONTRACTUALE

NORME DE DESFĂȘURARE A PROCEDURILOR DE NEGOCIERE ȘI
ANALIZĂ A OFERTELOR DE PE PIAȚĂ CU PRIVIRE LA
ACHIZIȚIONAREA UNOR UNITĂȚI LOCATIVE

I. OBIECTUL ACHIZIȚIEI:

Obiectul achiziției îl constituie achiziționarea unor unități locative tip apartament cu 1 și cu 2 camere, confort I , în municipiul Tîrgu-Mureș .

Apartamentele cu o cameră vor avea suprafețe utile cuprinse între 30 mp – 40 mp, respectiv cele cu două camere, vor avea suprafețe utile cuprinse între 50 mp – 60 mp.

II. TEMEI LEGAL

Potrivit art. 13 lit. a) din O.U.G. nr. 34/2006 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare “ Prezenta ordonanță de urgență nu se aplică pentru atribuirea contractului ... care are ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora ... ”

În conformitate cu cele mai sus prezentate se reține că, atribuirea unui contract având ca obiect cumpărarea unui imobil existent se exceptează de la aplicarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziție publică prevazute în O.U.G. nr. 34/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Prin urmare, atribuirea unui astfel de contract se face cu respectarea prevederilor H.G. 925/2006 art. 2 alin. 2 : “În cazul contractelor a căror atribuire nu intră sub incidența prevederilor ordonanței de urgență, autoritatea contractantă are obligația de a asigura o utilizare eficientă a fondurilor în procesul de atribuire, de a promova concurența între operatorii economici, precum și de a garanta nediscriminarea, recunoașterea reciprocă și tratamentul egal al operatorilor economici care participă la atribuirea contractului”.

III. CONDIȚII MINIME PRIVIND OBIECTUL ACHIZIȚIEI

- Apartamentele ce urmează a fi ofertate în vederea cumpărării trebuie să se afle în blocuri (imobile) construite din fondurile statului sau de către întreprinzători privați , după anul 2000 și în care să fie prevăzute locuri de parcare pentru cel puțin 50% din numărul apartamentelor.

- Blocurile (imobilele) trebuie să fie situate pe raza administrativă a Municipiului Tg. Mureș și să se învecineze cu facilități educaționale (grădinițe, școli, licee), recreative (parcuri, zone special amenajate pentru copii), accesibilitate față de mijloacele de transport în comun.
- Imobilele cu apartamente ofertate, situate la nivelul 3 sau superior în blocuri a căror înălțime depășește regimul de înălțime P+4 , trebuie să fie dotate cu ascensoare.
- Apartamentele trebuie să aibă destinația de locuință și să corespundă grupei de confort I;
- Nr. camere: una și două camere.
- Apartamentele trebuie să fie dotate cu bucătărie, debara/cămară și baie.
- Suprafața minimă utilă a unui apartament : 30 mp .
- Suprafața maximă utilă a unui apartament : 60 mp
- Tâmplăria PVC sau lemn stratificat conform STAS cu geam termopan;
- Instalația electrică și instalațiile sanitare în stare bună de funcționare;
- Apartamentele trebuie să fie finisate;
- Bunurile imobile (apartamentele) trebuie să existe la data contractării acestora.

IV. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE NEGOCIERE

Înainte cu 15 zile de declanșarea procedurilor de negociere, se va publica în presa locală și într-un cotidian de circulație națională invitația de participare la procedurile de negociere.

În invitația de participare se va indica data și ora limită până la care se vor putea depune candidaturi de către persoanele interesate , precum și locul de unde orice persoană interesată va putea ridica gratuit prezenta documentație.

Procedurile de negociere se vor desfășura în două etape astfel :

ETAPA- I – SELECTAREA CANDIDAȚILOR

Candidații interesați își vor depune candidaturile la camera 13, fiind acceptate numai acele candidaturi care sunt depuse până la data și ora limită indicată în invitația de participare.

Membrii comisiei se vor întruni în ședință de lucru în ziua lucrătoare imediat următoare zilei stabilite ca dată limită pentru depunerea candidaturilor.

Membrii comisiei vor analiza în termen de cel mult 5 zile lucrătoare conținutul documentelor și a ofertelor prezentate de candidați.

Pot participa la această etapă ofertanți, persoane fizice sau juridice care dețin cu titlu de proprietate apartamente precum și cotele părți de teren aferent acestora.

În etapa a I-a în vederea selectării candidaților, aceștia vor prezenta cel puțin următoarele :

1.1 - Documente cu privire la apartamente

- Oferta tehnico – descriptivă, va conține o descriere care să facă referire cel puțin la următoarele aspecte : descrierea zonei de amplasare a imobilului/imobilelor în care sunt situate apartamentele, nr. total de apartamente ofertate și repartizarea acestora pe suprafețe și numere de camere, descrierea anexelor, a utilităților , a parcărilor, etc. La această descriere se vor anexa planșe, desene, schițe, relevee etc. în care să fie evidențiate descrierile de mai sus.
- Dovada proprietății asupra unității locative și a cotelor părți de teren aferent acesteia. Acte probatorii : contract vânzare-cumpărare/titlu de proprietate, acte cadastrale și de intabulare.
- Împuternicire pentru coproprietarul desemnat să participe la negocieri, în cazul în care apartamentele sunt deținute în coproprietate.
- Vânzătorul trebuie să facă dovada achitării cheltuielilor administrative – întreținere, gaze, energie electrică, telefon, internet după caz, a impozitelor și taxelor aferente;
- Extras de Carte Funciară - emis de Biroul de Carte Funciară - care să certifice faptul că apartamentul supus vânzării nu este grevat de sarcini sau interdicții de altă natură.
- Declarație pe propria răspundere prin care cumpărătorul este garantat împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut. Din declarație va rezulta în mod explicit faptul că imobilul supus vânzării nu face obiectul unei succesiuni, revendicări, proceduri judiciare de orice natură sau unui litigiu. Ofertantul desemnat câștigător trebuie să prezinte declarația în formă autentică înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- Pentru apartamentele, bunuri viitoare care vor fi ofertate, ofertantul va prezenta : dovada proprietății asupra terenului, contractul de execuție a apartamentelor existente la data contractării, proiecte și detalii de execuție, planurile apartamentelor, autorizația de construire etc.

1.2 – Documente de capacitate cu privire la ofertanți

- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice sau copie de pe actul de indentitate pentru persoanele fizice.
- Certificat privind situația obligațiilor exigibile de plată valabil la data licitației, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către Bugetul consolidat de Stat
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

În situația în care documentele depuse de candidați nu sunt relevante sau sunt incomplete, membrii comisiei pot solicita în scris candidaților complectarea ofertelor cu documentele sau clarificările necesare.

Orice decizie a comisiei de negociere și evaluare a ofertelor trebuie să întrunească votul a cel puțin 2/3 din numărul membrilor săi.

Dupa ce a finalizat etapa de selectare a candidaților, comisia are obligația de a elabora un raport intermediar care să cuprindă rezultatele primei etape a procedurii de negociere.

Compartimentul intern specializat din cadrul executivului are obligația de a informa toți candidații în legătură cu rezultatul aplicării primei etape, în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului de către comisie.

ETAPA – II – NEGOCIEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR

Etapa a doua a procedurii se va desfășura în cel mult 10 zile lucrătoare de la data lansării ei și constă în organizarea de întâlniri cu fiecare candidat.

Compartimentul intern specializat din cadrul executivului are obligația de a transmite invitația de participare la etapa a II-a a procedurilor de negociere, concomitent tuturor candidaților selectați.

Este interzisă invitarea în etapa a II-a a procedurii de negociere și analiză a ofertelor, a unor participanți care nu au depus candidatură în prima etapă sau care nu au îndeplinit criteriile de preselecție.

Invitația de participare la etapa a II-a trebuie să cuprindă informații cel puțin referitoare la locul, data și ora la care vor avea loc negocierile și dacă este cazul, precizări referitoare la documentele suplimentare pe care ofertanții trebuie să le prezinte în scopul verificării declarațiilor sau completării documentelor.

Limba în care vor avea loc negocierile este limba română.

Etapa a II-a a procedurii de negociere constă în organizarea de întâlniri cu fiecare candidat admis în parte, pe parcursul cărora se derulează un dialog în scopul identificării soluțiilor optime referitoare la aspectele tehnice, montaje financiare, probleme legate de cadrul juridic și orice alte elemente ale unui viitor contract. Cu ocazia fiecărei întâlniri comisia de evaluare are obligația consemnării problemelor discutate și a aspectelor convenite într-un proces verbal de ședință.

Fiecare participant la negocieri are obligația de a prezenta o ofertă preliminară care va constitui punctul de pornire al negocierilor. Oferta preliminară va conține informații cel puțin cu privire la:

- numărul total de apartamente ofertante cu suprafețe cuprinse între 30 mp și 60 mp
- numărul de parcări cuprinse în ofertă peste numărul de 50% din numărul de apartamente ofertate.
- prețul/mp desfășurat construit al apartamentelor
- costurile finanțării/mp
- perioada de grație
- perioada de plată

Negocierile se derulează până în momentul în care fiecare participant la negociere declară că oferta preliminară pe care a prezentat-o nu mai poate fi îmbunătățită.

În cazul în care, pe parcursul negocierilor comisia de negociere constată că nu se înregistrează îmbunătățiri substanțiale ale ofertei preliminare față de întâlnirile anterioare, aceasta are dreptul de a stabili o întâlnire finală cu fiecare participant în parte. Fiecare participant are obligația de a prezenta elementele finale ale propunerii sale tehnice și financiare pentru care urmează să se aplice factorii de evaluare.

V. FACTORII DE EVALUARE

Factorii de evaluare în baza cărora se întocmește clasamentul sunt următorii:

- 1) Valoarea de achiziție /mp desfășurat construit – **80 pct.**
din care : 60 pct. prețul/mp desfășurat construit
20 pct. costurile finanțării/mp desfășurat construit
(dobânda + comisioane + alte cheltuieli)
- 2) Numărul de parcări cuprinse în ofertă, peste numărul de 50 % din numărul apartamentelor ofertate – **5 pct**
- 3) Condiții de plată – **15 pct**
din care : 5 pct. perioada de grație.
10 pct . perioada de plată.

În calcularea punctajului aferent fiecărei oferte se va utiliza următorul algoritm de calcul :

- 1) Pentru criteriul “ Valoarea de achiziție” se va acorda punctajul maxim alocat pentru oferta cu cel mai mic preț/mp desfășurat construit, respectiv cu cele mai mici costuri de finanțare . Pentru celelalte oferte punctajul se va calcula utilizându-se următoarea formulă :

$$P = (P_{mic}/P_o)XP_{max}$$

unde

P- reprezintă punctajul care se calculează

P_{mic} – reprezintă prețul cel mai mic ofertat

P_o - reprezintă prețul corespunzător căruia se calculează punctajul

P_{max} - reprezintă punctajul maxim alocat.

- 2) Pentru criteriul « Numărul de parcări cuprinse în ofertă, peste numărul de 50 % din numărul apartamentelor ofertate”, pentru cel mai mare număr de parcări ofertate peste limita de 50% din numărul apartamentelor se va acorda punctajul maxim alocat. Pentru celelalte oferte punctajul se va calcula utilizându-se următoarea formulă :

$$P = (P_o/P_{mare})XP_{max}$$

unde

P- reprezintă punctajul care se calculează

P_o – reprezintă oferta corespunzătoare careia se calculează punctajul

P_{mare} - reprezintă numărul cel mai mare de apartamente/parcări ofertate

P max - reprezinta punctajul maxim alocat.

- 3) Pentru criteriul “ Condiții de plată” se vor acorda 5 puncte pentru ofertantul care va acorda cea mai lungă perioadă de grație dar care trebuie să fie mai mare de 2 ani și 10 puncte pentru cea mai lungă perioadă de rambursare, care trebuie să fie mai mare sau egală cu 20 de ani. Pentru celelalte oferte punctajul se va calcula utilizându-se următoarea formulă :

$$P = (Po/Pmare)XPmax$$

unde

P- reprezinta punctajul care se calculează

Po – reprezintă oferta corespunzătoare căreia se calculează punctajul

Pmare - reprezintă cea mai lungă perioadă ofertate

P max - reprezinta punctajul maxim alocat.

VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

După încheierea procedurilor de negociere și aplicarea factorilor de evaluare, comisia de negociere și analiză a ofertelor va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Tg. Mureș un raport final al procedurii și proiectele contractelor de vânzare – cumpărare care vor cuprinde clauzele negociate cu participanții la negocieri.

Contractele de vânzare – cumpărare a unităților locative se vor încheia sub rezerva aprobării acestora de către Consiliul Local al Municipiului Tg. Mureș.