ASOCIAȚIA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITARĂ ZONA METROPOLITANĂ CLUJ

400071 Cluj -Napoca, Strada Zrínyi Miklós, nr. 7, ap. 2
+ 0364 401 479 | office@clujmet.ro | www.clujmet.ro

Nr. înreg. 1277/24.10.2025

ANUNȚ DE PARTICIPARE

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj cu sediul în Cluj Napoca, Zrinyi Miklos, nr. 7, ap. 2, județul Cluj, invită pe toți cei interesați să participe cu ofertă pentru:

1. **Obiectul contractului: „Cumpărarea de pe piața liberă a minimum 6 imobile cu destinația de locuință din Zona Metropolitană Cluj, pentru persoane defavorizate", Cod CPV: 70120000-8 – Cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare,** fiecare ofertant având dreptul de a depune ofertă pentru unul sau mai multe apartamente.

2. **Procedura aplicată:** Cumpărarea de apartamente este exceptată de la aplicarea Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu completările și modificările ulterioare, conform prevederilor art.29, alin.1, lit. a), din respectiva lege. Prin urmare, se aplică propria procedură de cumpărare cu coroborată cu prevederile HCL nr. 584/05.09.2025, al UAT Cluj-Napoca, și art. 6–13, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. **Etapele parcurse:** vor fi următoarele:

3.1 Depunerea și deschiderea ofertelor:

- Perioada de valabilitate a ofertelor: 45 zile (din momentul deschiderii acestora);
- Adresa la care se depune oferta: Cluj Napoca, strada Zrinyi Miklos, nr.7, ap.2. de luni până vineri, în intervalul orar 9:00-15:00, telefon contact 0753140871.
- Data limită pentru depunerea ofertei: 05.11.2025, ora 12.00
- Data de deschidere a ofertelor: 05.11.2025, ora 12.30
- Modul de prezentare a ofertei: un plic sigilat care va cuprinde două plicuri sigilate unul cu oferta tehnică și unul cu oferta financiară, fiecare cu denumirea achiziției: **„Cumpărarea de pe piața liberă a minimum 6 imobile cu destinația de locuință din Zona Metropolitană Cluj, pentru persoane defavorizate"** și mențiunea pe plic: „A nu se deschide inainte de data 05.11.2025, ora 12.30".

Autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, va proceda la deschiderea ofertelor depuse de participanți în data de **05.11.2025, ora 12:30,** în acest sens urmând a fi întocmit un proces-verbal ce va fi transmis tuturor ofertanților ce au depus oferte în cadrul prezentei proceduri, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data deschiderii ofertelor. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertelor, autoritatea contractantă are obligația de a preciza această modificare printr-un alt anunț de participare, care trebuie publicat cu cel puțin 3 zile calendaristice înainte de data anunțată inițial pentru depunerea ofertelor. La ședința de deschidere a ofertelor pot participa și reprezentanții ofertanților.

3.2 Etapa de evaluare a ofertelor

Etapa de evaluare a ofertelor care constă în identificarea ofertelor pe baza propunerilor tehnice și financiare, respectiv, în vizitarea imobilului de către reprezentanții autorității contractante, prin

400071 Cluj -Napoca, Strada Zrínyi Miklós, nr. 7, ap. 2
+ 0364 401 479 | office@clujmet.ro | www.clujmet.ro

mandatarul ADI-ZMC, ori de către experți desemnați de către autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, și stabilirea ofertelor cu situația juridică clară, care îndeplinesc cerințele minime impuse prin procedura de atribuire, are ca finalitate etapa de negociere a prețului cu ofertanții a căror oferte îndeplinesc condițiile din prezenta procedură de atribuire. Încheierea negocierii se produce doar atunci când autoritatea contractantă și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului.

Ofertele se vor evalua pe baza documentelor depuse și pe baza vizitelor pe teren, astfel:

- Se vor elimina considerând ca fiind neeligibile ofertele pentru locuințele ale căror cerințe tehnice nu corespund cu cerințele tehnice minime, astfel cum sunt acestea prevăzute în cadrul secțiunii II.2, din caietul de sarcini. Constatările vizitelor pe teren sunt trecute în fișe de vizită a imobilelor cu destinație de locuință, întocmite după fiecare vizionare.
- Se vor elimina considerând ca fiind neeligibile ofertele a căror valoare este mai mare decât valoarea maximă permisă în oferta financiară și ofertele pentru care situația juridică este neconformă.
- Se vor elimina considerând ca fiind neeligibile ofertele, unde situația de fapt constatată la fața locului, nu corespunde cu situația din documentația depusă în cadrul ofertelor.

3.3 Etapa de negociere a ofertelor și desemnare a ofertelor câștigătoare

Locuințele care îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini se vor evalua de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, va invita spre negociere ofertanții ale căror oferte au îndeplinit criteriile prevăzute în documentația de atribuire.

Se vor elimina locuințele a căror valoare stabilită după faza de negociere depășește valoarea evaluată de către un evaluator autorizat ANEVAR

După finalizarea etapei de evaluare, locuințele considerate eligibile (acceptate) se vor clasifica în funcție de prețul pe mp.

În caz de egalitate criteriile de ierarhizare sunt în ordine:

1. Valoarea totală a locuinței în ordine crescătoare
2. Situarea locuinței la un etaj inferior

În cadrul etapei de negociere, autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, va organiza o negociere cu fiecare dintre ofertanții eligibili și va întocmi un proces-verbal al negocierii în care se va specifica prețul final al fiecărei oferte.

În cazul retragerii unuia sau mai multor ofertanți declarați câștigători, se va proceda la semnarea contractelor de vânzare cu ofertanții declarați eligibili, dar necâștigători, în ordinea ierarhizării.

În cazul ofertanților care au depus oferte eligibile, dar care nu au fost declarați câștigători, comunicarea va preciza motivul pentru care oferta depusă a fost declarată necâștigătoare.

În urma finalizării raportului procedurii, se va transmite în cel mult 2 zile lucrătoare ofertanților câștigători/necâștigatori o comunicare în scris, în care se va preciza faptul că oferta a fost aleasă câștigătoare/necâștigatoare și termenul în care trebuie să se prezinte la notar pentru semnarea contractului. Notarul care va perfecta contractul de vânzare-cumpărare va fi indicat de către ADI-ZMC, în calitate de mandatar al autorității contractante.

4. **Sursa de finanțare a contractului care urmează să fie atribuit**: Bugetul Municipiului Cluj-Napoca, conform HCL nr. 584/05.09.2025, privind aprobarea implementării în anul 2025 a

400071 Cluj -Napoca, Strada Zrínyi Miklós, nr. 7, ap. 2
+ 0364 401 479 | office@clujmet.ro | www.clujmet.ro

proiectului ***„Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă”,*** al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj.

5. Cerințele minime de calificare: sunt cele redate în cuprinsul Caietului de sarcini. Nerespectarea acestor cerințe minimale atrage respingerea ofertelor. Contractele vor fi atribuite ofertanților a căror oferte se consideră admisibile în urma negocierii dintre autoritatea contractantă și ofertanți.

6. Persoanele fizice sau juridice interesate pot prezenta oferta pentru **un singur apartament sau pentru mai multe apartamente**, în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

7. Oferta trebuie să conțină următoarele documente:

Scrisoare de înaintare - Formular nr. 1;
Formularul de ofertă financiară (pentru persoane fizice) - Formular nr. 2;
Formularul de ofertă financiară (pentru persoane juridice) - Formular nr. 3;
Formularul de oferta tehnică (pentru persoane fizice) - Formular nr. 4;
Formularul de oferta tehnică (pentru persoane juridice) - Formular nr. 5;
Formular privind declarație pe proprie răspundere privind existența contractelor de furnizare de utilități (gaz, electricitate, apă) și valabilitate verificare tehnică centrală proprie (pentru persoane fizice) - Formular nr. 6;

Formular privind declarație pe proprie răspundere privind existența contractelor de furnizare de utilități (gaz, electricitate, apă) și valabilitate verificare tehnică centrală proprie (pentru persoane juridice) - Formular nr. 7;

Formular privind garantare împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut - Formular nr. 8;

Formular declarație privind ofertele depuse - Formular nr. 9.

8. Documente obligatorii: Documentația de atribuire, caietul de sarcini, se poate descărca de pe site-ul www.clujmet.ro și poate fi obținută și de la sediul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj, strada Zrinyi Miklos, nr. 7, ap.2, județul Cluj.

Fiecare ofertant trebuie să prezinte documentele ce sunt enumerate în cuprinsul Caietului de sarcini (secțiunea II.1), documente care reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului/imobilelor ofertat/ ofertate.

9. Cerințe tehnice și funcționale respectiv cerințele minime privind situația juridică a imobilului: Imobilul ofertat va trebui să prezinte caracteristicile expuse în Caietul de sarcini.

10. Propunerea financiară: Propunerea financiară trebuie să se încadreze în bugetul aprobat. Oferta financiară va fi elaborată conform Formularului nr. 2 - pentru persoane fizice sau conform Formularului nr. 3 - pentru persoane juridice și va cuprinde:

10.1 prețul în lei (inclusiv TVA)/metru pătrat suprafața utilă;
10.2 prețul total în lei (inclusiv TVA) pentru fiecare apartament;

11. Limba de redactare a ofertei: Română

Orice persoană fizică sau juridică care dorește să înstrăineze un imobil care satisface cerințele cuprinse în documentația pentru cumpărare imobil și care deține un titlu de proprietate valabil asupra acestuia are dreptul de a participa la procedura de negociere de preț pentru atribuirea contractului de cumpărare imobil.

Pentru informații suplimentare, ne puteți contacta prin **e-mail** la adresa: **office@clujmet.ro** sau la nr. tel 0753140871.

Zoltan-Csaba Coraian
Digitally signed by Zoltan-Csaba Coraian
Date: 2025.10.24 11:05:32 +03'00'