

CAIET DE SARCINI

privind „Cumpărarea de pe piața liberă a 2 imobile cu destinația de locuință din Zona Metropolitană Cluj, pentru persoane defavorizate”

Cod CPV: 70120000-8 – Cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare

I. OBIECTIVE

1.1 Justificare: În conformitate cu prevederile art. 10, alin. (2), lit. i) și j) din Legea nr. 246/2020 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, unele dintre cele mai semnificative obiectivele pentru care zonele metropolitane se pot constitui sunt: combaterea excluziunii și a dezechilibrelor sociale pentru toate categoriile sociale, respectiv, gestionarea domeniului locuirii și abordarea integrată a problematicii specifice grupurilor vulnerabile și comunităților marginalizate, inclusiv a așezărilor informale.

Astfel, conform HCL nr. 584/05.09.2025, s-a decis mandatarea ADI-ZMC în vederea achiziționării a 2 imobile cu destinație de locuință pentru vârstnici persoane singure/familii de vârstnici din comunitatea Pata Rât, în numele și pe seama UAT Cluj-Napoca

1.2 Strategii relevante: Dreptul la locuire este un drept fundamental, consacrat în legislația internațională, precum Carta Socială Europeană și Declarația Universală a Drepturilor Omului. Obiectivele și activitățile prezentului proiect se aliniază cu obiectivele cheie din strategiile naționale, oferind o bază solidă de politică publică. Strategia Guvernului României de incluziune a cetățenilor români aparținând minorității rome pentru perioada 2022—2027 subliniază importanța desegregării spațiale și indică drept una dintre principalele direcții de acțiune (Direcția 1.4): „Identificarea și implementarea de soluții de relocare a familiilor aflate în zone de risc sau în risc de evacuare”. În același timp, Strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei pentru perioada 2022-2027 are ca obiectiv specific „elaborarea și implementarea de programe comunitare și intercomunitare pentru combaterea sărăciei și excluziunii sociale care să acopere domeniile cheie în combaterea sărăciei și excluziunii sociale: asistență socială, sănătate, educație, locuire, ocupare”. Această strategie consideră „creșterea fondului de locuințe sociale prin dezvoltarea mecanismelor complementare pentru diminuarea deficitului în domeniul locuirii,” ca reprezentând una dintre măsurile necesare în lupta pentru combaterea excluziunii sociale, ce necesită a fi integrată într-un ansamblu de măsuri ce privesc educația, ocuparea, accesul la servicii medicale și sociale etc. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2030 relevă necesitatea stringentă de a dezvolta soluții de locuire socială pentru a reduce presiunea asupra fondului locativ existent și pentru a combate segregarea teritorială.

1.3. *Legislație* : Legislație aplicabilă pentru atribuirea contractului se realizează în conformitate cu prevederile:

- art. 29, alin. 1, lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și ale normelor de aplicare aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 395/2016, care precizează faptul că prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractului care are ca obiect cumpărarea prin orice mijloace financiare de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, respectiv art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr 98/2016 privind achizițiile publice aprobate prin HG nr. 395/2016, coroborate cu dispozițiile art. 29 alin. (1) lit a din Legea nr 98/2016, potrivit cărora „în procesul de realizare a achizițiilor publice orice situație pentru care nu există o reglementare explicită se interpretează prin prisma principiilor prevăzute de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, denumită în continuare Lege”.

- art. 6–13, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. CERINȚELE DE CALIFICARE

Pentru ca o ofertă să fie supusă evaluării de către membrii Comisiei de evaluare, aceasta trebuie să îndeplinească cerințele de calificare, atât în ceea ce privește prețul și situația juridică a imobilului și îndeplinirea condițiilor pentru ca acesta să poată fi vândut de îndată ce un anumit ofertant ar fi declarat câștigător, cât și din perspectiva caracteristicilor tehnice/funcționale ale imobilului cu destinație de locuință care îl fac eligibil pentru proiectul vizat.

II.1. Documentele ce reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor calificării

Documentele tehnice ce reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

II.1.A. Pentru persoane juridice:

- a) Actul de proprietate asupra locuinței ofertate și extras de carte funciară cu situația juridică actuală a imobilului nu mai vechi de 30 de zile – ***original sau copie conform cu originalul***
- b) În cazul în care locuințele sunt deținute în coproprietate, ofertantul/coproprietarul desemnat să participe la procedură, trebuie să prezinte o împuternicire în acest sens, de la ceilalți coproprietari – ***original, în forma autentică sau copie conform cu originalul*** (excepție făcând cazul soț/soție). În cazul prezentării în copie conform cu originalul al împuternicirii, acest document trebuie prezentat în original în formă autentică la notar, în momentul semnării contractului de vânzare – cumpărare
- c) Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație (după caz), prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului – ***copie conform cu originalul***
- d) Certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului – ***copie conform cu originalul***
- e) Certificatul de performanță energetică valabil al imobilului, se va prezenta cel târziu până la data vizitei pe teren a locuinței – ***copie conform cu originalul***
- f) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului de drept (în cazul în care oferta se face printr-o agenție imobiliară) – ***original***
- g) Declarație pe propria răspundere privind inexistența, sau existența unor contracte de

locațiune, ori a altor drepturi deținute de către terțe părți asupra imobilului, care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea oricăror și tuturor prerogativelor dreptului de proprietate, respectiv prin care vânzătorul îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut. Din declarație va rezulta în mod explicit faptul că locuința supusă vânzării nu face obiectul unei succesiuni, revendicări, proceduri judiciare de orice natură sau unui litigiu – **original**

h) Declarație pe proprie răspundere privind existența contractelor de furnizare de utilități (gaz, electricitate, apă/canalizare) – **original**

i) Imobilului trebuie să fie înscris în cartea funciară cu destinație de locuință, în acest sens urmând a fi prezentat în cadrul ofertei un extras de carte funciară, conform secțiunii II.1.A a) și b) din prezentul Caiet de Sarcini, care să certifice faptul că acesta poate fi supus vânzării și nu este grevat de sarcini/interdicții de altă natură. În eventualitatea în care imobilul este ipotecat, este necesar să fie prezentat, **la data depunerii ofertei**, un acord de descărcare a acesteia/acord al persoanei care are înscris în Cartea Funciară un drept de ipotecă pentru stopaj la sursă cu plata în contul acesteia și ridicarea ipotecii de îndată. – **copie conform cu originalul**

j) Declarație pe proprie răspundere a ofertantului persoană juridică din care să rezulte că nu este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege – **original**

k) Formularul de ofertă tehnică completat – **original**

l) Oferta financiară să nu depășească suma de **490.000 lei, respectiv 10.094 lei/mp util**

II. 1.B Pentru persoane fizice:

a) Actul de proprietate asupra imobilului oferat și extras de carte funciară cu situația juridică actuală a acestuia nu mai vechi de 30 de zile – **original sau copie conform cu originalul**

b) În cazul în care imobilele sunt deținute în coproprietate, ofertantul/coproprietarul desemnat să participe la procedura trebuie să prezinte o împuternicire în acest sens (excepție făcând cazul soț/soție) de la ceilalți coproprietari – **original, în forma autentică sau copie conform cu originalul**. În cazul prezentării în copie conform cu originalul a împuternicirii, acest document trebuie prezentat în original în formă autentică la notar, în momentul semnării contractului de vânzare – cumpărare.

c) Certificatul de performanță energetică valabil al imobilului, se va prezenta cel târziu până la data vizitei pe teren – **copie conform cu originalul**

d) Cartea de identitate a proprietarului imobilului – **copie conform cu originalul**

e) Certificat de căsătorie al proprietarilor imobilului (dacă este cazul) – **copie conform cu originalul**

f) Împuternicire/contract de reprezentare din partea proprietarului de drept (în cazul în care oferta se depune printr-o agenție imobiliară) – **original**

g) Declarație pe propria răspundere privind inexistența, sau existența unor contracte de locațiune, ori a altor drepturi deținute de către terțe părți asupra imobilului, care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea oricăror și tuturor prerogativelor dreptului de proprietate, respectiv prin care vânzătorul îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut. Din declarație va rezulta în mod explicit faptul că imobilul poate fi supus vânzării și nu face obiectul unei succesiuni, revendicări, proceduri judiciare de orice natură sau unui litigiu – **original**

h) Declarație pe proprie răspundere privind existența contractelor de furnizare de utilități (gaz, electricitate, apă) – **original**

i) Imobilul trebuie să fie înscris în cartea funciară ca imobil cu destinație de locuință, în acest

sens urmând a fi prezentat în cadrul ofertei un extras de carte funciară, conform secțiunii II.1.B a) și b) din prezentul Caiet de Sarcini, care să certifice faptul că acesta poate fi supus vânzării și nu este grevat de sarcini/ interdicții de altă natură. În eventualitatea în care imobilul este ipotecat, este necesar să fie prezentat un acord de descărcare a acesteia/ acord al persoanei care are înscris în Cartea Funciară un drept de ipotecă pentru stopaj la sursă cu plata în contul acesteia și ridicarea ipotecii de îndată, **la data depunerii ofertei – copie conform cu originalul**

- i) Persoanele fizice trebuie să aibă cont bancar deschis la momentul încheierii contractului
- j) Formularul de ofertă tehnică completat – **original**
- k) Oferta financiară să nu depășească suma de **490.000 lei, respectiv 10.094 lei /mp util.**

II.2. Cerințe de calificare

Cerințele minime de calificare s-au stabilit pe baza nevoilor beneficiarilor și coroborate cu intervalul valoric în care trebuie să ne încadrăm.

- a) Cele 2 imobile cu destinație de locuință trebuie să fie situate pe raza Zonei Metropolitane Cluj
- b) **Locuințele trebuie să fie cu minim 2 camere, cu o suprafață de minim 64 mp**
- c) Menționăm că pentru atingerea obiectivului de desegregare al comunității Pata Rât precum și pentru a facilita reintegrarea socială a grupului țintă nu vor fi cumpărate mai mult de două locuințe în același imobil cu maxim patru etaje, respectiv în cazul imobilelor cu mai mult de patru etaje și cel puțin două scări, mai mult de două locuințe pe scară. Se va ține cont în acest sens de imobilele în care Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj mai are locuințe în proprietate, acest aspect fiind verificat de către autoritatea contractantă, prin mandatar ADI-ZMC, cf. HCL nr. 584/05.09.2025, la momentul deschiderii ofertelor.
- d) Locuințele trebuie să fie finalizate, să fie racordate la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, să fie dotate cu centrală termică proprie, având verificarea periodică valabilă **minim până la data de 31.12.2025** (se va da în acest sens o declarație) sau să fie racordate la un sistem de încălzire centralizată.
- e) Locuințele trebuie să aibă instalațiile electrice, sanitare și termice funcționale, baia și bucătăria/zona de gătit trebuie să fie dotate cu faianță și gresie sau alte suprafețe similare, iar dormitoare și camera de zi trebuie să fie dotate cu pardoseli din parchet sau alte suprafețe similare, de asemenea locuința trebuie să fie dotată cu tâmplărie cu geam termopan.
- f) Clădirea de locuințe în care este situată locuința trebuie să fie finalizată, să fie racordată la rețelele de energie electrică, apă și canalizare funcționale. De asemenea să fie dotată cu centrală termică proprie sau să fie racordată la sistem de încălzire centralizat, exceptând cazul în care fiecare apartament al clădirii este dotat cu centrală proprie.
- g) Locuințele pot fi situate la orice etaj
- h) Nu se acceptă locuințe situate la demisol și mansardă.

Alte cerințe minime:

- a) Locuințele trebuie să fie situate în vecinătatea stațiilor pentru mijloacele de transport în comun (autobuz, tramvai, troleibuz), la o distanță de maxim 1 km, calculate pe un traseu practicabil pe jos cf. Google Maps.
- b) Imobilele să fie înscrise în CF ca imobil cu destinație de locuință
- c) Locuințele să aibă o situație juridică clară:
 - Dreptul de proprietate asupra imobilului să fie dobândit de către ofertant cu respectarea tuturor prevederilor legale.

- Toate dezvoltările, construcțiile și amenajările privitoare la imobil să fi fost efectuate cu emiterea și respectarea prevederilor, aprobărilor, avizelor necesare, fără nicio încălcare a legislației aplicabile.
 - Ofertantul este proprietarul imobilului, iar proprietatea asupra acestuia este vândută în integralitate.
 - Imobilul nu este urmărit și nu este obiectul vreunei proceduri de retrocedare/ restituire sau al oricărei alte acțiuni în justiție.
 - Imobilul nu este supus unei proceduri de expropriere.
 - Imobilul nu este ocupat de alte persoane fizice/juridice sau materiale/ echipamente, iar accesul la acesta se face liber și neîngrădit, nefiind necesar niciun acord/ aprobare în acest sens.
- d) Să aibă o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să nu necesite alte lucrări pentru a putea fi utilizat în bune condiții, exceptând lucrările de igienizare. Starea tehnică a imobilului de locuințe să fie bună, atât la interior, cât și la exterior, imobilul și clădirea de locuințe în care este situat să nu prezinte degradări structurale. Starea acesteia se apreciază de către autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, cf. HCL nr. 584/05.09.2025. Proprietarul răspunde de viciile ascunse ale imobilului.
- e) Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar vor fi declarate neconforme și vor fi respinse.

III. PROPUNEREA TEHNICĂ

Pe lângă informațiile necesare calificării ofertei (cele oferite potrivit secțiunii II din prezentul Caiet de sarcini), fiecare ofertant este ținut să ofere informații detaliate cu privire la caracteristicile tehnice și funcționale ale imobilului. Aceste detalii vor avea în vedere, pe lângă detalierea reperelor prevăzute în secțiunea II.2 din prezentul Caiet de sarcini și următoarele aspecte:

- a) informații privind suprafața utilă a locuinței
- b) anul edificării construcției;
- c) gradul de finisare a imobilului - se vor prezenta informații cu privire la placări cu faianță și gresie; grupuri sanitare; vopsitorii cu vopsea lavabilă a pereților interiori; placarea pardoselii cu parchet, mochetă, mozaic, gresie, etc.; vopsit pereți exteriori; alte dotări, tâmplărie cu geam termopan.

IV. PROPUNEREA FINANCIARĂ

IV. 1. Propunerea financiară va fi elaborată conform Formularului nr. 2 - pentru persoane fizice și conform Formularului nr. 3 - pentru persoane juridice și va cuprinde:

- a) prețul obligatoriu în lei (inclusiv TVA pentru persoane juridice)/metru pătrat suprafață utilă;
- b) preț total locuință, obligatoriu în lei (inclusiv TVA pentru persoane juridice);

Nu se consideră calificate ofertele care depășesc valoarea de **490.000 lei/locuință, respectiv 10.094 lei /mp** util și cele care nu îndeplinesc cerințele minime de calificare potrivit Cap. II din Caietul de sarcini.

Valoarea achiziției

Valoarea totală a achiziției pentru cele 2 (două) imobile cu destinație de locuință

cumpărate în această etapă nu poate să depășească valoarea de 980.000 lei, astfel:

- a. 980.000 lei pentru 2 imobile cu destinație de locuință din Zona Metropolitană Cluj
- b. Valoarea totală de plată a achiziției unui imobil cu destinație de locuință în Zona Metropolitană Cluj nu poate să depășească **valoarea de 490.000 lei, respectiv 10.094 lei/mp util.**

Autoritatea Contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, cf. HCL nr. 584/05.09.2025, nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenții imobiliare sau oricărui alt intermediar care se va prezenta cu ofertă, nici contravaloarea mobilierului sau a altor bunuri lăsate de proprietar în locuința.

V. ELIGIBILITATE

Va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de cumpărare orice ofertant care se află în una din situațiile următoare:

- a) intră în stare de faliment ori lichidare după începerea negocierilor;
- b) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC.
- c) prezintă un imobil grevat de sarcini și nu îndeplinește condițiile prevăzute la articolul II.1. *Documentele ce reflectă îndeplinirea de către ofertant a condițiilor calificării.*
- d) pentru același imobil proprietarul sau împuterniciții acestuia au prezentat mai multe oferte. Ofertanții vor fi excluși din procedură doar pentru aceste oferte.
- e) pentru același imobil s-au mai prezentat oferte într-o procedură de cumpărare anterioară, derulată de către autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, aflată în curs de finalizare, indiferent de persoana ofertantului.

VI. PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA ATRIBUIRII CONTRACTULUI

- Libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant să aibă dreptul de a deveni în condițiile legii, contractant.
- Transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați informațiile referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuire a contractului de achiziție imobile.
- Tratat egal, respectiv aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție și a criteriilor pentru atribuirea contractului.
- Confidențialitatea, garantarea protecției secretelor comerciale, a datelor cu caracter personal și a informațiilor declarate ca și confidențiale de către ofertant, precum și a oricăror alte informații care pot aduce atingere drepturilor acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretul comercial.
- Eficiența utilizării fondurilor, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractelor .
- Nediscriminarea – asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru orice persoană, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de atribuire și să aibă șansa de a deveni contractant.
- Proportionalitatea – asigurarea corelației între necesitatea autorității unui interes public, obiectul contractului și cerințele solicitate a fi îndeplinite.

- Asumarea răspunderii – determinarea clară a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de achiziție urmărindu-se asigurarea: profesionalismului, imparțialității, independenței deciziilor adoptate pe parcursul derulării acestui proces.
- Principiul priorității interesului public – pe tot parcursul derulării procedurii de achiziție, se va urmări satisfacerea interesului public și a nevoilor societății.

VII. EVITAREA SITUAȚIILOR DE CONCURENȚĂ NELOIALĂ

Pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de cumpărare imobil, ADI-ZMC, în calitate de mandatar al autorității contractante, cf. HCL nr. 584/05.09.2025, va lua toate măsurile legale necesare pentru a combate apariția eventualelor situații de concurență neloială sau conflict de interese și orice alte fapte considerate contravenții ori infracțiuni potrivit legii. În măsura în care aceste situații se produc se vor lua toate măsurile legale pentru contracararea lor, conform Legii nr. 11/1991 privind combaterea concurenței neloiale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 24 din 30 ianuarie 1991, cu modificările ulterioare.

VIII. EVALUAREA OFERTELOR. DESEMNAREA OFERTELOR CÂȘTIGĂTOARE

VIII.1 Deschiderea ofertelor

- Perioada de valabilitate a ofertelor: 15 zile (din momentul deschiderii acestora);
- Adresa la care se depune oferta: Cluj Napoca, strada Zrinyi Miklos, nr.7, ap.2, în intervalul de zile 12.12.2025-16.12.2025, în intervalul orar 9:00-15:00, telefon contact 0753140871.
- Data limită pentru depunerea ofertei: 16.12.2025, ora 15.00
- Data de deschidere a ofertelor: 16.12.2025, ora 15.30
- 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 2 imobile cu destinația de locuință din Zona Metropolitană Cluj, pentru persoane defavorizate” și mențiunea pe plic: „A nu se deschide înainte de data 16.12.2025, ora 15.30”.

Autoritatea contractantă, prin mandatarul ADI-ZMC, va proceda la deschiderea ofertelor depuse de participanți în data de **16.12.2025, ora 15.30**, 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.

VIII.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 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 prezentul caiet 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.

VIII.3 Etapa de negociere a ofertelor și desemnare a ofertelor câștigătoare

Locuințele care îndeplinesc condițiile prevăzute în prezentul caiet 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 preț 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/necâștigători o comunicare în scris, în care se va preciza faptul că oferta a fost aleasă câștigătoare/necâștigătoare și termenul în care trebuie să se prezinte la notar pentru semnarea contractului. Notarul care va perfectă contractul de vânzare-cumpărare va fi indicat de către ADI-ZMC, în calitate de mandatar al autorității contractante.

Clauză suspensivă:

Procedura de atribuire a contractului de cumpărare apartamente este inițiată sub incidența prezentei clauze suspensive, în sensul că încheierea contractului de cumpărare apartamente se anulează în situația în care Trezoreria Cluj nu poate efectua plăți către sistemul bancar la data de 30 decembrie 2025, conform calendarului ce va fi stabilit și comunicat de Banca Națională a României.

După primirea notificării privind imposibilitatea efectuării plății, ADI-ZMC își rezervă dreptul de a anula procedura de atribuire.

Ofertanții înțeleg și acceptă că ADI-ZMC nu poate fi considerată răspunzătoare pentru niciun prejudiciu rezultat din anularea procedurii de atribuire, indiferent de natura acestuia și indiferent dacă ADI-ZMC a fost sau nu notificată cu privire la existența unui asemenea prejudiciu. Ofertanții acceptă utilizarea condițiilor speciale/clauzei suspensive de mai sus și își asumă integral răspunderea pentru eventualele prejudicii pe care le-ar putea suferi în situația descrisă, inclusiv în cazul anulării procedurii sau în cazul în care contractul de cumpărare apartamente nu se poate încheia din motivele menționate anterior

VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CUMPĂRARE IMOBILE

ADI-ZMC, în calitate de mandatar al autorității contractante, are obligația de a încheia contractul de cumpărare imobil, în condițiile prezentului caiet de sarcini, în formă autentică, cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă a fost acceptată de către autoritatea contractantă și declarată câștigătoare.

Plata prețului aferent imobilului cu destinație de locuință urmează a fi efectuată de către UAT Cluj-Napoca, în calitate de autoritate contractantă, conform HCL nr. 584/05.09.2025, **în termen de o zi lucrătoare, anume în 30.12.2025**, în contul bancar indicat de vânzător, în contractul de vânzare-cumpărare.

Predarea imobilelor se va face în ziua semnării contractului de vânzare-cumpărare, ca moment al intrării imobilului în proprietatea cumpărătorului, anume în data 29.12.2025.

În situația în care niciuna din ofertele primite nu îndeplinește cerințele minime sau caracteristicile de natură tehnică descrise în documentația pentru ofertanți, sau, deși sunt îndeplinite cerințele minime, oferta financiară depășește pragul valoric estimat pentru contractul de achiziție, cumpărătorul, are dreptul să anuleze prezenta procedură de achiziții.

La data semnării contractului, imobilele nu figurează cu sume restante la asociațiile de proprietari de care aparțin, utilități, respectiv taxe și impozite. Vânzătorul trebuie să facă dovada achitării cheltuielilor administrative – întreținere, gaze, energie electrică, telefon, internet după caz, precum și a impozitelor și taxelor aferente în momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare. Cheltuielile survenite până la data predării locuinței, cad în sarcina vânzătorului.

X. DISPOZIȚII FINALE

Căi de atac. Ofertanții nemulțumiți se pot adresa instanței judecătorești, potrivit legii contenciosului administrativ.