

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea procedurii având ca obiect achiziția unui imobil multifuncțional
cu funcțiuni sportive

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurii având ca obiect achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 739558/1/4.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 739618/42/45/41/30/44/4.10.2024 al Direcției Evenimente publice și informare cetățeni, al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea procedurii având ca obiect achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 6, 7, 8 alin. (2), 9, 10, 11, 13, 127 alin. (3), și 286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 858, 859 și 863 din Codul Civil, ale art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, precum și ale Hotărârii nr. 648/2024 privind aprobarea bugetului general rectificat al municipiului Cluj-Napoca pe anul 2024;

Potrivit dispozițiilor 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă procedura având ca obiect achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, potrivit Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se constituie Comisia de evaluare și negociere a prețului de achiziție a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, în următoarea componență:

Consilier local Florin-Valentin Gliga

Consilier local Adriana Cristian

Consilier local Vladimir Mătușan

Consilier local Andacs Zsolt-Levente

Director Direcția Evenimente Publice și informare cetățeni

Director Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Director Direcția Economică

Șef Serviciu Juridic, legislație, contracte

Șef Serviciu Achiziții publice

Șef Serviciu Baze sportive

Șef Serviciu Evidență patrimoniu și cadastru

Membrii supleanți:

Consilier local Ovidiu Valeriu Florian

Consilier local Alexandra Oană

Consilier local Anca Florinela Ciubăncan

Viceprimar Oláh Emese

Secretariatul va fi asigurat de către Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru.

Art. 3. Comisia prevăzută la art. 2 se constituie pe perioada derulării procedurii de achiziție a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive și are ca obiective punerea în aplicare a prevederilor procedurii prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre, având ca obiect achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive.

Art. 4. Raportul final al comisiei prevăzute la art. 2 va fi supus aprobării consiliului local.

Art. 5. Se aprobă declanșarea procedurii de achiziție de pe piața liberă a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, potrivit procedurii prevăzute la art. 1, în limita sumei maxime de 20.000.000 lei.

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Comisia de evaluare și negociere a prețului de achiziție a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, Direcția Evenimente publice și informare cetățeni, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică și Direcția Economică.



Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PROCEDURA

privind achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive

CAP. I Dispoziții Generale

Art. 1

- (1) Municipiul Cluj-Napoca are obligația de a aplica prezentele norme în procedura de atribuire a contractului de achiziție care are ca obiect dobândirea unei imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, denumit în continuare contract de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, norme ce au la bază prevederile art. 6, 7, 8 alin. (2), 9, 10, 11, 13, 127 alin. 3, și 286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 858, 859 și 863 din Codul Civil, precum și ale art. 29, alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, ale Hotărârii nr. 648/2024 privind aprobarea bugetului general rectificat al municipiului Cluj-Napoca pe anul 2024
- (2) Prin imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se înțelege orice construcție funcțională și terenul aferent, cu dotările interioare aferente, care răspunde necesităților obiective de a pune la dispoziția clujenilor spații interioare pentru a facilita practicarea sportului, pentru îndeplinirea obiectivelor strategice asumate prin Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2030. Specificațiile tehnice ale imobilului multifuncțional cu funcțiuni sportive ce va fi achiziționată sunt detaliate în mod expres în prezenta procedură, respectiv în cadrul caietului de sarcini și a instrucțiunilor pentru ofertanți.
- (3) Contractul de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive este acel contract de achiziție definitivă a unei clădiri și a terenului aferent acesteia.

CAP. II Principiile care stau la baza atribuirii contractului de achiziție imobile

Art. 2

- (1) Principiul liberei concurențe, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant să aibă dreptul de a deveni în condițiile legii, contractant.
- (2) Principiul transparenței și publicității, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive.
- (3) Principiul tratamentului egal, respectiv aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție a criteriilor pentru atribuirea contractului.
- (4) Principiul confidențialității, garantarea protejării secretelor comerciale 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.
- (5) Principiul eficienței utilizării fondurilor, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractelor de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive.
- (6) Principiul priorității interesului public.



CAP. III Comisia de evaluare și negociere

Art. 3

- (1) Odată cu inițierea aplicării prezentei proceduri pentru atribuirea contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, Comisia de evaluare și negociere astfel cum a fost aprobată prin Hotărârea nr..... are următoarele atribuții:
- a) analizează ofertele depuse și stabilește ofertele care îndeplinesc cerințele de calificare și le va declara eligibile, întocmind în acest sens un proces verbal care va indica ofertele calificate și ofertele respinse, respectiv motivul respingerii;
 - b) pentru ofertele calificate, comisia va convoca ofertantul pentru efectuarea vizitei în teren, sens în care va indica ora și data inspecției imobilului;
 - c) aplică criteriile de ierarhizare pentru ofertanții declarați calificați și stabilește în baza acestora ierarhizarea ofertelor potrivit criteriilor prevăzute la art.6, pct.7, întocmind în acest sens un proces verbal;
 - d) solicită executivului local punerea la dispoziția comisiei a rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator ANEVAR, pentru imobilele declarate eligibile, în ordinea ierarhizării acestora;
 - e) procedează la negocierea prețului de achiziție pentru imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive în limita valorii stabilite prin raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, dar nu mai mult de 20.000.000 lei. În etapa de negociere, Comisia este investită la negocierea prețului în limita valorii stabilite pentru fiecare imobil printr-un raport de evaluare a valorii acestuia întocmit de un evaluator autorizat. Negocierea va începe cu primul ofertant clasat ca urmare a ierarhizării ofertelor. Dacă în urma negocierii nu se ajunge la consens asupra prețului comisia va proceda la negociere cu următorul clasat. Negocierea va continua în ordinea descrescătoare a ierarhizării până la 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
 - f) încheierea negocierii se produce atunci când comisia de evaluare și negociere și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului urmând ca acesta să încheie raportul procedurii;
 - g) raportul procedurii va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
 - h) procedura de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor de calificare;
 - i) în cazul în care, potrivit raportului procedurii, aceasta a fost finalizată fără o propunere de achiziționare a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, comisia va informa Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în acest sens ;

Art. 4

Pe parcursul desfășurării procedurii, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului negocierilor, precum și asupra oricăror altor informații prezentate de către ofertanți, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-i proteja secretele comerciale.

Art. 5

- (1) Membrii comisiei de evaluare și negociere au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte

prevederile art. 4 și prin care confirmă, totodată, că nu se află în niciuna din situațiile următoare:

- (a) este soț sau rudă până la gradul al treilea inclusiv ori afin până la gradul al treilea, cu vreunul dintre ofertanți;
 - (b) în ultimii trei ani a avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre ofertanți sau a făcut parte din consiliul de administrație al acestora sau din orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora;
 - (c) deține părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanți.
- (2) Declarația prevăzută la alin (1) trebuie semnată înainte de începerea procedurii.
- (3) În cazul în care unul dintre membrii desemnați în comisii constată că se află în una sau mai multe din situațiile prevăzute la alin (1), atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din componența comisiei respective.

CAP. IV Procedura pentru atribuirea contractului de achiziție imobil

Etapale procedurii sunt următoarele:

Art. 6

1. Publicitatea

(1) În scopul asigurării unei transparențe maxime, pentru procedura de achiziție publică aleasă, va asigura publicitatea utilizând metodele de mai jos:

- publicarea anunțului de achiziție publică în 2 cotidiane locale, un cotidian național și pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (www.primariaclujnapoca.ro).

(2) Data limită pentru depunerea ofertelor este de 30 zile calendaristice de la anunțul de publicare în cotidienele locale, cotidianul național și pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (www.primariaclujnapoca.ro) și se consideră că o ofertă este depusă în termen dacă aceasta este înregistrată la registratura instituției în termenul stabilit.

2. Primirea și înregistrarea ofertelor la registratura Primăriei;

3. Comisia întrunită în unanimitate va analiza toate ofertele depuse până la data și ora stabilite prin anunțul publicat și va stabili ofertele care îndeplinesc cerințele de calificare și le va declara calificate, întocmind în acest sens un proces verbal care va indica ofertele calificate și ofertele respinse, respectiv motivul respingerii;

4. Pentru ca o ofertă să fie declarată calificată, aceasta trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

a. ofertantul persoană juridică să nu fie 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, sens în care acesta va depune o declarație pe proprie răspundere;

b. ofertantul să nu înregistreze restanțe față de bugeul local provenind din neîndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a altor obligații către bugetul local al municipiului Cluj-Napoca, fapt ce va fi atestat prin declarația pe propria răspundere și certificat Comisiei de către departamentele de specialitate din aparatul de specialitate al primarului;

c. ofertantul să prezinte actul de proprietate (în copie certificată de ofertant) și respectiv cartea funciară a imobilului ofertat, nu mai vechi de 10 zile de la data depunerii ofertei;

d. în cazul ofertanților persoane juridice aceștia vor depune Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului și Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie;

e. ofertantul să depună o declarație pe proprie răspundere în sensul că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive poate fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului.

f. cartea tehnică a construcției;

g. imobilul ofertat să aibă destinația de imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive potrivit cărții funciare și autorizației de construcție.

h. imobilul să fie brănsat la utilități și să prezinte contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz;

i. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să fie situat în municipiul Cluj-Napoca;

j. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să aibă minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mănere, saltele), Handbal (două porți), Baschet (două panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;

k. imobilul să nu fie ipotecat, sens în care va fi prezentată o declarație pe proprie răspundere a proprietarului;

l. imobilul să aibă toate avizele și autorizațiile necesare funcționării ca și imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, sens în care vor fi depuse toate aceste avize și autorizații;

m. imobilul să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior;

n. oferta financiară să nu depășească suma de 20.000.000 lei.

5. Pentru ofertele calificate, potrivit documentelor depuse, comisia va convoca ofertantul pentru efectuarea vizitei în teren, sens în care va indica ora și data inspecției imobilului. Urmare a inspecției comisia va valida ofertele calificate întocmind un proces verbal în acest sens.

6. Comisia va aplica criteriile de ierarhizare pentru ofertanții declarați calificați în urma validării și va stabili în baza acestora ierarhizarea ofertelor potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmind în acest sens un proces verbal;

7. Criteriile de ierarhizare sunt următoarele:

Ierarhizarea ofertelor se va face potrivit punctajului doar pentru acele imobile care au fost validate ca fiind calificate astfel:

- posibilitatea desfășurării de activități specifice disciplinelor sportive în sala cu suprafața utilă de minim 500 mp, suplimentar față de minimul de 2 discipline (conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995): pentru o disciplină sportivă în plus 10 puncte, pentru două, 20 puncte, respectiv pentru trei sau mai multe - 30 puncte.

- anul construcției: 2019-2024 - 30 puncte, 2013-2018 - 25 puncte, 2007-2012 - 20 puncte, 2001-2006 - 10 puncte, respectiv înainte de 2001 - 1 punct

- numărul de săli suplimentare față de cele minimale - o sală de sport suplimentară se va puncta cu 15 puncte, două săli cu 20 puncte, respectiv trei sau mai multe săli cu 25 puncte

- dotări specifice disciplinelor sportive practicabile în sălile imobilului, altele decât pentru cele pentru care s-a obținut calificarea: pentru o disciplină sportivă, 5 puncte, pentru două discipline - 10 puncte, iar pentru 3 sau mai multe discipline - 15 puncte.

8. Comisia solicită executivului local punerea la dispoziția acesteia a rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator ANEVAR, pentru ofertele declarate calificate acestora;

9. Comisia procedează la negocierea prețului de achiziție pentru imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive cu ofertantul clasat pe primul loc potrivit ierarhizării, în limita valorii stabilite prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, dar nu mai mult de 20.000.000 lei.

10. în etapa de negociere, Comisia este investită la negocierea prețului în limita valorii stabilite pentru fiecare imobil printr-un raport de evaluare a valorii acestuia întocmit de un evaluator autorizat. Negocierea va începe cu primul ofertant clasat ca urmare a ierarhizării ofertelor. Dacă în urma negocierii nu se ajunge la consens asupra prețului comisia va proceda la negociere cu

următorul clasat. Negocierea va continua în ordinea descrescătoare a ierarhizării până la 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;

11. ca urmare a încheierii negocierilor se încheie raportul procedurii;
12. raportul procedurii va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
13. procedura de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor de calificare.

CAP. V Reguli generale de participare

Art. 7

Orice persoană fizică sau juridică care dorește să înstrăineze un imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive care satisface cerințele cuprinse în prezenta procedură are dreptul de a participa la licitație.

CAP. VI Evitarea situațiilor de concurență neloială

Art.8

Pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive vor fi luate 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.

CAP. VII Reguli privind elaborarea, înregistrarea, modificarea și valabilitatea ofertei

Art. 9

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini;
- (2) Oferta are caracter ferm și obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada derulării achiziției publice, ofertantul având obligația de a exprima în ofertă prețul în lei. Având în vedere tipul procedurii, competitive cu negociere, oferta financiară se va negocia în condițiile stabilite la art. 6, pct.10.
- (3) Ofertantul care nu respectă cerințele de calificare va fi descalificat de către Comisie.
- (4) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.
- (2) Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.
- (3) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită respectiv 90 de zile de la depunere.

CAP. VIII Încheierea contractului de achiziție imobil funcțional

Art. 10

Contractul de achiziție imobil se încheie în forma autentică cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă a fost acceptată potrivit Raportului procedurii și aprobată prin hotărârea Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

CAP. IX Dispoziții finale

Art. 11

Vor fi asigurate respectarea principiilor liberei concurențe, transparenței, tratamentului egal și confidențialității în relația cu ofertanții interesați să participe la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică.

Art.12 Căi de atac

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

Art.13

Documentația pentru ofertanți se constituie în anexa la prezenta procedură.

Anexa la Procedura privind achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive

**ACHIZIȚIA DE PE PIAȚA LIBERĂ A UNUI IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL CU
FUNȚIUNI SPORTIVE**

-DOCUMENTAȚIA PENTRU OFERTANȚI -

CUPRINS

PAGINA

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI.....3

CAIETUL DE SARCINI.....13

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Titlul proiectului	Achiziția de pe piața liberă a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive
Calitatea achizitorului	Municipiul Cluj-Napoca

I. INFORMAȚII GENERALE

1. Achizitor

Denumire: Municipiul Cluj-Napoca		
Adresă: str. Calea Motoilor nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj		
Localitate: Cluj-Napoca	Cod poștal: 400001	Țara: România
Persoana de contact:	Telefon/Fax: 0264-596030	
E-mail:		
Adresa de internet: www.primariaclujnapoca.ro		

2. Sursa de finanțare

Se specifică sursele de finanțare ale contractului ce urmează a fi atribuit	Contractul de vânzare-cumpărare ce urmează a fi încheiate este finanțat din Bugetul Local.
---	---

3. Legislația aplicabilă

Hotărârea nr. _____ a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
 Hotărârri nr. 648/2024 privind aprobarea bugetului general rectificat al municipiului Cluj-Napoca pe anul 2024;
 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - Art. 6, 7, 8 alin. (2), 9, 10, 11, 13, 127 alin. 3, și 286;
 Cod Civil - Art. 858, 859 și 863;
 Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, Art. 29, alin. (1) lit. a).

4. Valoarea estimată a contractului

Valoarea estimată a contractului este 20.000.000 lei.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Denumire contract: Achiziționarea unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, în baza Hotărârri nr. _____ a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		
(a) Lucrări ☐	(b) Produse ☐	(c) Servicii ☐
Execuție ☐	Cumpărare ☒	Categoria serviciului 2A ☐
Proiectare și execuție ☐	Leasing ☐	2B ☐
Realizare prin orice mijloace corespunzătoare cerințelor specificate de achizitor ☐	Închiriere ☐	(se specifică din care categorie de servicii aparține obiectul contractului:)
	Cumpărare în rate ☐	
Principală locație a lucrării	Principalul loc de livrare	Principalul loc de prestare

	Cod CPV 70121200-7	
2. Procedura se finalizează prin : Contract de vânzare-cumpărare imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive		
3. Divizare pe loturi	da ☐ nu x	
4. Ofertele alternative sunt acceptate	da ☐ nu x	

III. PROCEDURA

Raportat la prevederile art. 29, alin. 1, din Legea nr. 96/2016, potrivit căruia achiziția de imobile nu se supune legislației privind achizițiile publice, atribuirea contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se va realiza potrivit procedurii aprobate prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca:

1. Publicitatea

(1) În scopul asigurării unei transparențe maxime, pentru procedura de achiziție publică aleasă, va asigura publicitatea utilizând metodele de mai jos:

- publicarea anunțului de achiziție publică în 2 cotidiane locale, un cotidian național și pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (www.primariaclujnapoca.ro).

(2) Data limită pentru depunerea ofertelor este de 30 de zile calendaristice de la data publicării anunțului în cotidienele locale, cotidianul național și pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (www.primariaclujnapoca.ro).

2. Primirea și înregistrarea ofertelor la registratura Primăriei;

3. Comisia întrunită în unanimitate va analiza toate ofertele depuse până la data și ora stabilite prin anunțul publicat și va stabili ofertele care îndeplinesc cerințele de calificare și le va declara calificate, întocmind în acest sens un proces verbal care va indica ofertele calificate și ofertele respinse, respectiv motivul respingerii;

4. Pentru ca o ofertă să fie declarată calificată, aceasta trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

a. ofertantul persoană juridică să nu fie 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, sens în care acesta va depune o declarație pe proprie răspundere;

b. ofertantul să nu înregistreze restanțe față de bugeul local provenind din neîndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a altor obligații către bugetul local al municipiului Cluj-Napoca, fapt ce va fi atestat prin declarația pe propria răspundere și certificat Comisiei de către departamentele de specialitate din aparatul de specialitate al primarului;

c. ofertantul să prezinte actul de proprietate (în copie certificată de ofertant) și respectiv cartea funciară a imobilului ofertat, nu mai vechi de 10 zile de la data depunerii ofertei;

d. în cazul ofertanților persoane juridice aceștia vor depune Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului și Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie;

e. ofertantul să depună o declarație pe proprie răspundere în sensul că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive poate fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului.

f. cartea tehnică a construcției;

g. imobilul ofertat să aibă destinația de imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive potrivit cărții funciare și autorizației de construcție, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;

h. imobilul să fie bransat la utilități și să prezinte contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz;

- i. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să fie situat în municipiul Cluj-Napoca;
- j. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să aibă minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mănere, saltele), Handbal (două porți), Baschet (două panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;
- k. imobilul să nu fie ipotecat, sens în care va fi prezentată o declarație pe proprie răspundere a proprietarului;
- l. imobilul să aibă toate avizele și autorizațiile necesare funcționării ca și imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, sens în care vor fi depuse toate aceste avize și autorizații;
- m. imobilul să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior;
- n. oferta financiară să nu depășească suma de 20.000.000 lei.

5. Pentru ofertele calificate, potrivit documentelor depuse comisia va convoca ofertantul pentru efectuarea vizitei în teren, sens în care va indica ora și data inspecției imobilului. Urmare a inspecției comisia va valida ofertele calificate întocmind un proces verbal în acest sens.

6. Comisia va aplica criteriile de ierarhizare pentru ofertanții declarați calificați și validați va stabili în baza acestora ierarhizarea ofertelor potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmind în acest sens un proces verbal;

7. Criteriile de ierarhizare sunt următoarele:

Ierarhizarea ofertelor se va face potrivit punctajului doar pentru acele imobile care au fost validate ca fiind calificate astfel:

- posibilitatea desfășurării de activități specifice disciplinelor sportive în sala cu suprafața utilă de minim 500 mp, suplimentar față de minimul de 2 discipline (conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995): pentru o disciplină sportivă în plus 10 puncte, pentru două, 20 puncte, respectiv pentru trei sau mai multe - 30 puncte.

- anul construcției: 2019-2024 - 30 puncte, 2013-2018 - 25 puncte, 2007-2012 - 20 puncte, 2001-2006 - 10 puncte, respectiv înainte de 2001 - 1 punct

- numărul de săli suplimentare față de cele minimale - o sală de sport suplimentară se va puncta cu 15 puncte, două săli cu 20 puncte, respectiv trei sau mai multe săli cu 25 puncte

- dotări specifice disciplinelor sportive practicabile în sălile imobilului, altele decât pentru cele pentru care s-a obținut calificarea: pentru o disciplină sportivă, 5 puncte, pentru două discipline - 10 puncte, iar pentru 3 sau mai multe discipline - 15 puncte.

8. Comisia solicită executivului local punerea la dispoziția acesteia a rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator ANEVAR, pentru ofertele declarate calificate, în ordinea ierarhizării acestora;

9. Comisia procedează la negocierea prețului de achiziție pentru imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive cu ofertantul clasat pe primul loc potrivit ierarhizării, în limita valorii stabilite prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, dar nu mai mult de 20.000.000 lei.

10. În etapa de negociere, Comisia este investită la negocierea prețului în limita valorii stabilite pentru fiecare imobil printr-un raport de evaluare a valorii acestuia întocmit de un evaluator autorizat. Negocierea va începe cu primul ofertant clasat ca urmare a ierarhizării ofertelor. Dacă în urma negocierii nu se ajunge la consens asupra prețului comisia va proceda la negociere cu următorul clasat. Negocierea va continua în ordinea descrescătoare a ierarhizării până la 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;
11. ca urmare a încheierii negocierilor se încheie raportul procedurii;
 12. raportul procedurii va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
 13. procedura de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor de calificare.
 14. Orice persoană fizică sau juridică care dorește să înstrăineze un imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive care satisface cerințele cuprinse în prezenta procedură are dreptul de a participa la licitație.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română.
2. Perioada de valabilitate a ofertei	90 de zile de la data deschiderii ofertelor
3. Garanția de participare	Nesolicitată ☒ Solicitată ☐
4. Prezentarea ofertelor. Data limită de depunere a acestora	- Oferta fiecărui ofertant va conține 2 plicuri sigilate, marcate corespunzător (Cerințe de calificare și caracteristici tehnice ale imobilului multifuncțional cu funcțiuni sportive, Propunere financiară): -1 plic conținând documentele ce atestă îndeplinirea cerințelor de calificare și a caracteristicilor tehnice. -1 plic conținând Propunerea financiară exprimată în lei/imobil. - Fiecare pagină a ofertei va fi numerotată corespunzător. - Documentele vor fi depuse în copie semnată și certificată pentru conformitate de ofertanți. - Cele 2 plicuri vor fi incluse într-un al 3-lea plic sigilat, pe care vor fi notate: numele ofertantului și mențiunea „Oferta pentru achiziția unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive”. - Oferta va fi însoțită de o scrisoare de înaintare, atașată plicului exterior. - Oferta se va depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 5. - Data limită de depunere a ofertelor este de, ora^{oo}. Orice ofertă primită după termenul limită de depunere a ofertelor menționat anterior sau la o altă adresă decât cea indicată mai sus nu va fi evaluată de Comisia de evaluare și negociere, fiind păstrată în plic, nedeschisă.
5. Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta numai înainte de data și ora limită stabilită pentru depunere. Modificarea sau retragerea ofertei se realizează prin solicitare scrisă în acest sens, depusă până la data limită stabilită pentru depunere. Pentru a fi considerate parte a ofertei, modificările trebuie prezentate cu amendamentul că pe plicul exterior se va marca, în mod obligatoriu, și inscripția "MODIFICĂRI".
6. Deschiderea ofertelor	Pentru a participa la deschiderea ofertelor, ofertantul persoană juridică sau fizică trebuie să prezinte o împuternicire semnată de reprezentantul legal al ofertantului. Data deschiderii ofertelor va fi anunțată public.

V. SOLICITĂRI DE CLARIFICĂRI

1. Solicitări de clarificări	Orice ofertant are dreptul de a solicita clarificări cu privire la prevederile documentației de atribuire. Data limită de primire a solicitărilor de clarificări este cu cel puțin 7 zile înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.
2. Răspunsul la solicitările de clarificări	Comisia de evaluare și negociere are obligația de a transmite răspuns la orice solicitare de clarificări, dar numai la acele solicitări primite în termenul stabilit anterior, în termen de 5 zile de la primirea solicitării. Comisia de evaluare și negociere are obligația de a publica pe site-ul autorității locale răspunsurile la clarificările solicitate, însoțite de întrebările aferente.

VI. CERINȚE DE CALIFICARE

– Cerințele de calificare sunt:

Pentru ca o ofertă să fie declarată calificată, aceasta trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

a. ofertantul persoană juridică să nu fie în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori făc obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege, sens în care acesta va depune o declarație pe proprie răspundere;

b. ofertantul să nu înregistreze restanțe față de bugeul local provenind din neîndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a altor obligații către bugetul local al municipiului Cluj-Napoca, fapt ce va fi atestat prin declarația pe propria răspundere și certificat Comisiei de către departamentele de specialitate din aparatul de specialitate al primarului;

c. ofertantul să prezinte actul de proprietate (în copie certificată de ofertant) și respectiv cartea funciară a imobilului ofertat, nu mai vechi de 10 zile de la data depunerii ofertei;

d. în cazul ofertanților persoane juridice aceștia vor depune Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului și Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie;

e. ofertantul să depună o declarație pe proprie răspundere în sensul că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive poate fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului.

f. cartea tehnică a construcției;

g. imobilul ofertat să aibă destinația de imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive potrivit cărții funciare și autorizației de construcție, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;

h. imobilul să fie bransat la utilități și să prezinte contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz;

i. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să fie situat în municipiul Cluj-Napoca;

j. imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive să aibă minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mânere, saltele), Handbal (două porți), Baschet (două panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;

k. imobilul să nu fie ipotecat, sens în care va fi prezentată o declarație pe proprie răspundere a proprietarului;

l. imobilul să aibă toate avizele și autorizațiile necesare funcționării ca și imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, sens în care vor fi depuse toate aceste avize și autorizații;

m. imobilul să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior;

n. oferta financiară să nu depășească suma de 20.000.000 lei.

- Neconformarea la aceste cerințe de calificare atrage respingerea ofertelor ca necalificate.

VII. Documente obligatorii

Documente obligatorii

Fiecare ofertant trebuie să prezinte documentele care reflectă îndeplinirea condițiilor necesare pentru calificare și respectiv documente care atestă/arată caracteristicile tehnice ale imobilului astfel încât comisia să fie în măsură să ierarhizeze ofertele potrivit criteriilor de ierarhizare, respectiv:

1. 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.
2. Declarație pe proprie răspundere că ofertantului nu înregistrează restanțe față de bugetul local provenind din neîndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a altor obligații către bugetul local al municipiului Cluj-Napoca.
3. Act de proprietate (în copie certificată de ofertant).
4. Cartea funciară a imobilului ofertat nu mai veche de 10 zile de la data depunerii ofertei.
5. În cazul ofertanților persoane juridice aceștia vor depune Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului și Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie, iar în cazul ofertanților persoane fizice – copie C.I./pașaport/permis de ședere.
6. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului în sensul că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive poate fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului.
7. Cartea tehnică a construcției.
8. Autorizație de construire.
9. Contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz.
10. Acte din care să rezulte (autorizație de construire, planuri) că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive are minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mânere, saltele), Handbal (două porți), Baschet (două

14

	panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri. 11. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului că imobilul nu este ipotecat. 12. Toate avizele și autorizațiile necesare funcționării ca și imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive. 13. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului că imobilul nu prezintă degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior. 14. Oferta financiară să nu depășească suma de 20.000.000 lei.
--	--

VIII. Ajustarea prețului contractului da ☐ nu ☒	Prețul convenit în urma negocierii nu se modifică.
IX. Modalități de plată acceptate	Plata către ofertantul declarat câștigător se va face prin virament, în termen de 5 zile lucrătoare, după cum urmează: a) în cont deschis la Trezorerie pentru persoane juridice și persoane fizice autorizate; b) în cont deschis la o bancă comercială pentru persoane fizice.

X. COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE

Atribuțiile Comisiei

1. Odată cu inițierea aplicării prezentei proceduri pentru atribuirea contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, Comisia de evaluare și negociere astfel cum a fost aprobată prin Hotărârea nr..... are următoarele atribuții:
 - a) analizează ofertele depuse și stabilește ofertele care îndeplinesc cerințele de calificare, respectiv cerințele de calificare și le va declara eligibile, întocmind în acest sens un proces verbal care va indica ofertele calificate și ofertele respinse, respectiv motivul respingerii;
 - b) pentru ofertele calificate, comisia va convoca ofertantul pentru efectuarea vizitei în teren, sens în care va indica ora și data inspecției imobilului;
 - c) aplică criteriile de ierarhizare pentru ofertanții declarați calificați și stabilește în baza acestora ierarhizarea ofertelor potrivit criteriilor prevăzute la art.6, pct.7, întocmind în acest sens un proces verbal;
 - d) solicită executivului local punerea la dispoziția comisiei a rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator ANEVAR, pentru imobilele declarate eligibile;
 - e) procedează la negocierea prețului de achiziție pentru imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive în limita valorii stabilite prin raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, dar nu mai mult de 20.000.000 lei. În etapa de negociere, Comisia este investită la negocierea prețului în limita valorii

stabilite pentru fiecare imobil printr-un raport de evaluare a valorii acestuia întocmit de un evaluator autorizat. Negocierea va începe cu primul ofertant clasat ca urmare a ierarhizării ofertelor. Dacă în urma negocierii nu se ajunge la consens asupra prețului comisia va proceda la negociere cu următorul clasat. Negocierea va continua în ordinea descrescătoare a ierarhizării până la 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

- f) încheierea negocierii se produce atunci când comisia de evaluare și negociere și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului urmând ca acesta să încheie raportul procedurii;
- g) raportul procedurii va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
- h) procedura de atribuire a contractului de achiziție imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor de calificare;
- i) în cazul în care, potrivit raportului procedurii, aceasta a fost finalizată fără o propunere de achiziționare a unui imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive, comisia va informa Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în acest sens ;

2.

Pe parcursul desfășurării procedurii, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului negocierilor, precum și asupra oricăror altor informații prezentate de către ofertanți, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-i proteja secretele comerciale.

3.

- (1) Membrii comisiei de evaluare și negociere au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte prevederile art. 4 și prin care confirmă, totodată, că nu se află în niciuna din situațiile următoare:
 - (a) este soț sau rudă până la gradul al treilea inclusiv ori afin până la gradul al treilea, cu vreunul dintre ofertanți;
 - (b) în ultimii trei ani a avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre ofertanți sau a făcut parte din consiliul de administrație al acestora sau din orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora;
 - (c) deține părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanți.
- (2) Declarația prevăzută la alin (1) trebuie semnată înainte de începerea procedurii.
- (3) În cazul în care unul dintre membrii desemnați în comisii constată că se află în una sau mai multe din situațiile prevăzute la alin (1), atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din componența comisiei respective.

XI. ANULAREA PROCEDURII

Comisia de evaluare și negociere va anula procedura de achiziție dacă se află într-una dintre următoarele situații:

- niciuna dintre ofertele primite nu îndeplinește cerințele de calificare;
- chiar dacă există oferte calificate, în urma negocierii nu s-a putut ajunge cu niciunul dintre ofertanți la un consens cu privire la prețul de achiziție a imobilului multifuncțional cu funcțiuni sportive.

XII. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare ce urmează a fi încheiat ulterior finalizării prezentei proceduri 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 (titlu de proprietate, sarcini, litigii etc.) pentru care acesta îl garantează pe cumpărător.

3. Transferul dreptului de proprietate

Proprietatea se transferă la cumpărător ulterior încheierii contractului în formă autentică și realizării formalităților de publicitate prin intabularea în cartea funciară.

4. Riscurile bunului

Între momentul încheierii contractului în formă notarială și momentul efectuării formalităților de publicitate riscurile bunului îi revin cumpărătorului, chiar dacă predarea (punerea imobilului la dispoziția cumpărătorului) a avut loc anterior intabulării în cartea funciară.

5. Suportarea cheltuielilor legate de publicitatea imobiliară

Cheltuielile legate de încheierea contractului, îndeplinirea formalităților de publicitate (inclusiv radierea oricăror sarcini sau alte drepturi înscrise anterior vânzării) cad în sarcina vânzătorului.

6. Predarea conformă

Bunul vândut se pune la dispoziția cumpărătorului, obligația de predare devine scadentă de la momentul încheierii contractului.

Conformitate materială. Bunul vândut se pune la dispoziția cumpărătorului în starea în care se găsea la momentul încheierii contractului, împreună cu toate accesoriile și toate bunurile 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 în lei/mp. util 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 locuință funcțională, ocupabilă imediat. Inaptitudinea totală sau parțială a bunului de a îndeplini această utilitate semnifică predare neconformă și atrage răspunderea vânzătorului.

7. Recepția

Recepția 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 recepție.

8. 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/mp. util și acordarea de daune-interese pentru toate pierderile suferite.

Indiferent de buna sau rea credință a vânzătorului, acesta datorează despăgubirea integrală a vânzătorului, cumpărătorul asumându-și integral riscurile presupuse de orice cauză de evicțiune.

Neexecutare parțială esențială. 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.).

9. 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 cumpărător și care nu puteau fi constatate cu ocazia verificării sumare de la momentul recepției.

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.

10. Clauză penală

Părțile evaluează anticipat prejudiciul cauzat cumpărătorului în caz de evicțiune, vicii ascunse sau alte ipoteze asimilate acestora.

Această clauză nu transformă obligația cumpărătorului într-o obligație alternativă.

11. 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.

XIII. CĂI DE ATAC

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

CAIET DE SARCINI

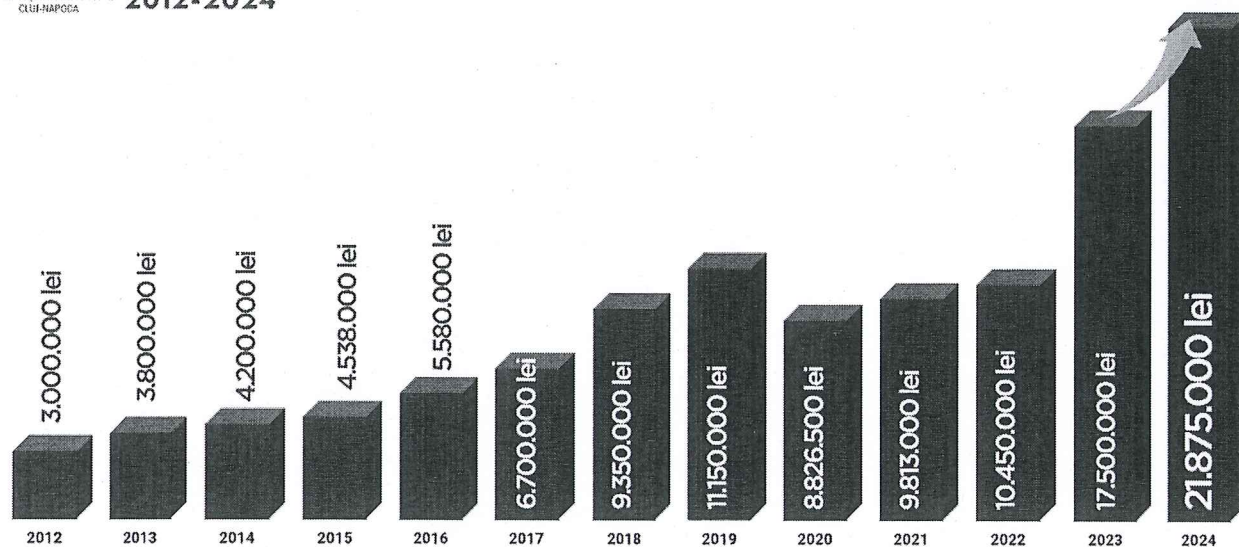
I. OBIECTIVE

În cadrul Strategiei de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020 a fost propusă pentru prima dată abordarea „Sport și Comunitate”, prin care avantajul competitiv al Clujului în domeniul sportului de performanță, prin valorile tradiționale pe care sportul le-a impus în decursul timpului să fie fructificat, dincolo de sportul de performanță, și către sportul de masă. Orașul a demonstrat în acești ani că are resurse și energie care pot fi direcționate atât către sportul de masă, cât și către cel de performanță. O parte din aceste resurse au mers către investiții în infrastructură sportivă de calitate, exemplele cele mai concludente fiind Sala Polivalentă BT Arena, Baza sportivă Gheorgheni sau Baza sportivă „La Terenuri” Mănăstur, alături de o suită de investiții punctuale de mai mici dimensiuni în cartiere și școli (aparate pentru sport în aer liber în toate cartierele orașului și în parcuri, dezvoltarea sistemului de bike-sharing ClujBike, patru săli de sport noi construite -Colegiul tehnic Ana Aslan, Liceul Sportiv, Seminarul Liceal Ortodox respectiv Școala Gimnazială Nicolae Iorga- și patru săli de sport modernizate -Liceul Onisifor Ghibu, Liceul teoretic Avram Iancu, Liceul teoretic Mihai Eminescu și Colegiul Național Gheorghe Șincai-)

De asemenea, Consiliul Local sprijină financiar în fiecare an cluburile și asociațiile sportive locale, acest sprijin crescând constant în ultimii ani, de la 3 milioane de lei în 2012 la 21,875 milioane lei în anul curent, așa cum se poate observa în graficul de mai jos.



SPRIJIN FINANCIAR DE LA BUGETUL LOCAL PENTRU STRUCTURI SPORTIVE 2012-2024



Astfel, în ultimii ani, Cluj-Napoca a devenit un reper național important din punct de vedere sportiv datorită infrastructurii sportive la cele mai înalte standarde (desigur, discutăm în principal de Cluj Arena și Sala Polivalentă BT Arena dar și de celelalte facilități sportive publice și private) iar municipalitatea atrage în mod constant evenimente sportive de talie europeană și/sau mondială (Campionatul Mondial de Popice, Campionatele Internaționale de Atletism, FedCup România-Elveția, Sports Festival, Junior European Judo Cup, Campionatul Mondial de Gimnastică

Ritmică, Transylvania Rally, Cupa Mondială de Darts, Campionatul European de Atletism pe Echipe, Turneu Tennis WTA, Campionatul European de Volei feminin, Cupa Davis România-Portugalia, Campionatul European de Tenis de Masă, Campionatele Europene de Tae-kwon-do, Cupa Mondială de Gimnastică Ritmică, Campionatul European de Tenis de Masă U21, Play-off Billie Jean King Cup România-Ungaria, Campionatul European Universitar de Culturism, oraș gazdă în cadrul Campionatului European 2023 UEFA Under21 la Fotbal, Campionatul Mondial de Super Enduro, Maratonul Internațional Cluj-Napoca, ș.a.) orașul nostru câștigând și distincția de Oraș European al Sportului în anul 2018.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană SIDU 2030 continuă și aprofundează focusul pe care comunitatea clujeană îl dă sportului, atât prin menționarea investițiilor în infrastructură ca pilon principal, însă identificând și chestiunea socială, respectiv sănătatea ca fiind la fel de importante: *„Un aspect esențial în ceea ce privește potențialul domeniului sportului este dimensiunea socială. Sportul este practicat de oameni – sportivi amatori sau de performanță. Sportul este urmărit de fani – oameni cu atașament redus, mediu sau mare.*

Din punct de vedere strategic, prioritatea este creșterea interesului pentru sport a cetățenilor, a participării sportive. O dată ce crește apetitul omului pentru un sport, este dispus să acorde atenție întregului univers sportiv și să încerce și altele. O comunitate activă, care practică sport este o comunitate fericită și sănătoasă.”

Conform raportului State of Health in the EU – România: Profilul de țară din 2023 în ceea ce privește sănătatea, *„rata excesului de greutate în rândul adolescenților a crescut constant în ultimele două decenii, unul din patru tineri cu vârsta de 15 ani autoraportând că este supraponderal în 2022, ceea ce este peste media UE”*. Beneficiile pe care practicarea sportului le aduce comunității sunt pe de o parte sănătatea fizică și mentală a indivizilor și o creștere a coeziunii sociale și a identității locale, pe de altă parte. Creșterea conștientizării importanței sportului în rândul oamenilor, cât și derularea investițiilor în infrastructura sportivă contribuie la adoptarea unui stil de viață activ în special de către copii și adolescenți.

Investiția în sport se evidențiază, la fel ca cea în sănătate, prin beneficiile multiple care se întind pe termen lung și foarte lung de timp, în generații, fiind un factor de diminuare a cheltuielilor cu sănătatea ale statului, respectiv factor de coeziune a comunităților, sporind gradul de siguranță și sentimentul de coeziune al acestora. Un rol esențial îl are în acest sens puntea între sportul de masă și sportul de performanță, micii sportivi care, odată descoperind un sport nou la nivel de masă, își pot releva înclinația și talentul către înalta performanță. Dăm în acest sens exemplul sălii de popice din Baza sportivă Gheorgheni care, de la inaugurarea sa în 2016, a contribuit la descoperirea și ieșirea la rampă a numeroși campioni „născuți și crescuți” ca sportivi în sala din Gheorgheni. Opt dintre ei, cu vârste cuprinse între 11 și 20 de ani, au cucerit în total, în ultimii 7 ani, 18 titluri de campion național la diferite categorii de vârstă, respectiv un titlu mondial

și patru medalii de bronz la categoria juniori la Campionatul Mondial din 2023.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană SIDU 2030 menționează în acest sens faptul că „sporturile mai puțin populare, pe lângă faptul că au bază de selecție mică în rândul tinerilor interesați să le practice, au în plus și în rândul adulților un analfabetism sportiv accentuat - scrimă, gimnastică, volei, patinaj, rugby, automobilism ș.a. Oamenii văd sportul la televizor, îl văd în stradă la festival sau în competiții, dar nu îi înțeleg regulile, nu îi înțeleg rezultatele implicit nu se atașează de el – nu îl practică, nu îi interesează să îl urmărească, nu plătesc bilet sau ”merchandising”, pe scurt, nu îi susțin dezvoltarea.”.

În zona Bazei sportive Gheorgheni, există inițiative de diversificare a activității și infrastructurii sportive, mai ales înspre sporturile mai puțin cunoscute, atât prin construirea unui skatepark acoperit în proximitatea clădirii cu funcțiune sportivă existentă, cât și prin investițiile în infrastructură sportivă (terenuri și clădiri) propuse prin proiectul „Amenajare Parc Est”. Propunem planificarea unei soluții similare de dezvoltare în municipiu prin achiziția unei clădiri multifuncționale cu funcțiuni sportive pentru extinderea și diversificarea infrastructurii sportive înspre discipline complementare care nu sunt deocamdată deservite de infrastructura sportivă a municipiului, precum: arte marțiale, gimnastică, gimnastică ritmică, dans sportiv și balet dar și alte sporturi individuale sau de echipă care să se poată practica înăuntru, indiferent de condițiile meteo: handbal, volei, badminton, tenis, baschet, tenis cu piciorul, scrimă ș.a. Pentru a stimula dezvoltarea acestor discipline sportive și a încuraja cetățenii -și mai ales copiii- să le practice, considerăm necesară o astfel de investiție.

Pentru a acomoda diversele activități sportive menționate, clădirea trebuie să fie una multifuncțională și să aibă un minim de 2 săli/incinte cu funcțiuni sportive.

Dincolo de sprijinul financiar important acordat anual de Consiliul Local, prin derularea unei astfel de investiții putem întregi oferta de infrastructură sportivă publică, oferind spații de antrenament și joc pentru multitudinea și diversitatea de ramuri ale artelor marțiale (karate, taekwondo etc.), gimnastică, handbal, volei, baschet, tenis cu piciorul, scrimă ș.a. Argumentăm aceasta și prin prisma a două adrese primite de instituția noastră, respectiv:

- Adresa cu nr. 685323/2024 prin care S.C. Sala Polivalentă S.A. ne semnalează faptul că au un deficit de săli de antrenamente, având numeroase solicitări din partea unor cluburi sportive locale sau pentru amatori pe care nu le pot onora deoarece dispun de o singură sală de antrenamente. Sunt menționate ca deficitare spațiile de antrenament pentru sporturi precum baschet, handbal, volei, tenis, gimnastică dar și karate.
- De asemenea, Adresa cu nr. 685306/2024 a Direcției Județene pentru Sport și Tineret Cluj care ne comunică -similar- faptul că spațiile de joc și antrenament pe care aceștia le administrează au o disponibilitate mult sub cererea de utilizare, întrucât activitatea clubului

Universitatea Cluj acoperă peste 90% din programul Sălii Sporturilor „Horia-Demian”. Sunt amintite următoarele ramuri sportive care nu pot fi acoperite în programul lor, și anume: karate, box, taekwondo, handbal, volei, baschet.

-prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/scordului-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.”

II. CERINȚELE DE CALIFICARE

Pentru ca o ofertă să fie supusă evaluării de către membrii Comisiei de evaluare, aceasta trebuie să îndeplinească unele cerințe de calificare, atât în ceea ce privește 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 care îl fac eligibil pentru proiectul vizat de Achizitor.

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

1. 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.
2. Declarație pe proprie răspundere că ofertantului nu înregistrează restanțe față de bugetul local provenind din neîndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau a altor obligații către bugetul local al municipiului Cluj-Napoca.
3. Act de proprietate (în copie certificată de ofertant).
4. Cartea funciară a imobilului ofertat nu mai veche de 10 zile de la data depunerii ofertei.
5. În cazul ofertanților persoane juridice aceștia vor depune Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților sau a Consiliului de Administrație, după caz, prin care să fie aprobată înstrăinarea imobilului și Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului – copie, iar în cazul ofertanților persoane fizice – copie C.I./pașaport/permis de ședere.
6. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului în sensul că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive poate fi ocupat de Achizitor imediat după semnarea contractului și achitarea prețului.
7. Cartea tehnică a construcției.
8. Autorizație de construire.
9. Contractele de furnizare (nu provizorii) încheiate cu furnizorii de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz.
10. Acte din care să rezulte (autorizație de construire, planuri) că imobilul multifuncțional cu funcțiuni sportive are minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mânere, saltele), Handbal (două

porți), Baschet (două panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri, suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii.

11. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului că imobilul nu este ipotecat.
12. Toate avizele și autorizațiile necesare funcționării ca și imobil multifuncțional cu funcțiuni sportive.
13. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului că imobilul nu prezintă degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior.
14. Oferta financiară să nu depășească suma de 20.000.000 lei.

II.2. Cerințe de calificare

a) Imobilul să fie situat în municipiul Cluj-Napoca

b) Suprafața utilă a imobilului să fie conform anexei la prezenta documentație "imobil care să aibă minim 2 săli din care o sală cu suprafața minimă utilă 500 mp (capabilă să acomodeze cel puțin două discipline sportive dintre următoarele: Gimnastică (spalier, cal cu mânere, saltele), Handbal (două porți), Baschet (două panouri de baschet cu coșuri), Volei (un fileu), cu pardoseală finisată din oricare din materialele următoare sau o combinație între acestea: parchet/tartan/dale de cauciuc/tarchet- conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995), o sală cu suprafața minimă utilă 100 mp. și minim două vestiare cu minimum 10 locuri/vestiar dotate cu 2 dușuri;

-suprafața corespunzătoare funcțiunii sportive, reprezentând săli de sport, săli de antrenament, săli de recuperare sportivă, vestiare cu dușuri, grupuri sanitare, spații administrative necesare funcțiunilor sportive, trebuie să reprezinte minim 80% din suprafața clădirii;

- zona în care se dorește a fi amplasat imobilul: municipiul Cluj-Napoca;
- actul juridic prin care se face dovada că nu există ipotecă asupra imobilului; CF/declarație
- actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate; CF/act de dobândire
- cartea tehnică a construcției;
- toate avizele și autorizațiile necesare funcționării."

c) Imobilul să fie finalizat, să nu prezinte degradări structurale, să fie finisat la cheie la interior și la exterior;

d) Imobilul să fie racordat la rețelele de utilități, de energie electrică, apă, canalizare, gaz/termoficare și pentru care există contracte de furnizare;

e) Imobilul să aibă încăperi amenajate conform descrierilor din anexă;

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 construită, suprafața utilă și suprafața desfășurată a imobilului, respectiv suprafața aferentă altor funcțiuni decât cele sportive;

b) suprafața terenului aferent imobilului;

c) anul edificării construcției;

d) consolidări efectuate la imobil (dacă este cazul);

e) instalații de încălzire – cu indicarea contractului de furnizare;

f) instalații sanitare;

g) instalații electrice – cu indicarea contractului de furnizare;

h) rețea de telefonie fixă/internet/cablu TV;

i) gradul de finisare a imobilului - se vor prezenta informații cu privire la placări cu faianță și gresie; grupuri sanitare; vopsit cu vopsea lavabilă a pereților interiori; placarea pardoselii cu parchet, mochetă, linoleum, mozaic etc.; vopsit pereți exteriori; alte dotări.

j) Avizele și autorizațiile necesare funcționării vor fi prezentate în copie.

k) Toate documentele/descreriile necesare și relevante pentru acordarea punctajelor stabilite în vedere ierarhizării ofertelor astfel:

- posibilitatea desfășurării de activități specifice disciplinelor sportive în sala cu suprafața utilă de minim 500 mp, suplimentar față de minimumul de 2 discipline (conform Normativului NP 065-02 privind proiectarea sălilor de sport din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995): pentru o disciplină sportivă în plus 10 puncte, pentru două, 20 puncte, respectiv pentru trei sau mai multe - 30 puncte.

- anul construcției: 2019-2024 - 30 puncte, 2013-2018 - 25 puncte, 2007-2012 - 20 puncte, 2001-2006 - 10 puncte, respectiv înainte de 2001 - 1 punct

- numărul de săli suplimentare față de cele minimale - o sală de sport suplimentară se va puncta cu 15 puncte, două săli cu 20 puncte, respectiv trei sau mai multe săli cu 25 puncte

- dotări specifice disciplinelor sportive practicabile în sălile imobilului, altele decât pentru cele pentru care s-a obținut calificarea: pentru o disciplină sportivă, 5 puncte, pentru două discipline - 10 puncte, iar pentru 3 sau mai multe discipline - 15 puncte.

IV. PROPUNEREA FINANCIARĂ

Propunerea financiară va cuprinde:

Prețul total în lei/mp. util al întregului imobil (construcție+teren).

Nu se consideră calificate ofertele care depășesc valoarea de 20.000.000 lei/imobil și cele care nu îndeplinesc cerințele minime de calificare potrivit Cap. II din Caietul de sarcini.

V. DISPOZIȚII FINALE

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



Anexa la Hotărârea 567 /2024 cuprinde un număr de 25 pagini.
Director Evenimente Publice și Informare Cetățeni, Călin Forna

25