

CAIET DE SARCINI

Obiectul achiziției: Servicii de evaluare a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării
Autoritatea contractantă: Agenția Proprietății Publice, mun. Chișinău, str. Vasile Alecsandri, nr. 78.

1. INTRODUCERE

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru atribuirea contractului și ansamblul cerințelor minime și obligatorii pe baza cărora se înaintează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară.

În acest sens, orice ofertă prezentată care nu satisface cerințele caietului de sarcini va fi declarată ofertă neconformă și va fi respinsă.

2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

În scopul valorificării eficiente a proprietății publice, Agenția Proprietății Publice inițiază procedura de achiziție a serviciilor de evaluare pentru determinarea prețului de piață a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumirea serviciilor solicitate Cod CPV 71324000-5	Unitatea de măsură	Cantitatea estimată	Specificarea tehnică deplină solicitată, Standarde de referință
1	Lotul nr. 5			
	Servicii de evaluare a bunurilor imobile (terenuri pentru construcții) supuse privatizării	un.	10	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
2	Lotul nr. 6			
	*Servicii de evaluare a complexelor de bunuri supuse privatizării (construcții în complex cu teren aferent)	un.	40	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
3	Lotul nr. 7			
	Servicii de evaluare a cotelor părți din locuințele ajunse în proprietatea statului ca rezultat al moștenirii vacante supuse privatizării	un.	10	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
4	Lotul nr. 8			
	Servicii de evaluare a construcțiilor cu suprafața de până la 100,0 m.p. supuse privatizării	un.	10	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
5	Lotul nr. 9			
	Servicii de evaluare a construcțiilor cu suprafața de 500,1 – 1000,0 m.p. supuse privatizării	un.	15	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice

				Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
6	Lotul nr. 10			
	Servicii de evaluare a încăperilor nelocuibile cu suprafața de până la 100,0 m.p. supuse privatizării	un.	2	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
7	Lotul nr. 11			
	Servicii de evaluare a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 100,1 – 500,0 m.p. supuse privatizării	un.	5	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
8	Lotul nr. 12			
	Servicii de evaluare a încăperilor nelocuibile cu suprafața mai mare de 500 m.p., supuse privatizării	un.	5	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice Hotărârea Guvernului nr. 945/2007
9	Lotul nr. 13			
	Servicii de evaluare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente construcțiilor proprietate privată	un.	25	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică Codul funciar al RM (nr.22/2024)
	Lotul nr. 14			
	Servicii de evaluare a bunurilor imobile (teren agricol)situat în satul Giurgiulești, r-ul Cahul,extravilan , suprafata 0,6003 ha.	un	1	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică Codul funciar al RM (nr.22/2024)

*În cazul evaluării complexelor de bunuri (lot nr.5) valoarea de piață urmează a fi descifrată pe părți componente, după cum urmează: Valoarea totală a complexului de bunuri (100%) - lei, inclusiv:

1. Terenul aferent, nr. cadastral – lei, ponderea din valoarea totală (%);
2. Construcția 01, nr. cadastral – lei, ponderea din valoarea totală (%);
3. Construcția x, nr. cadastral - lei, ponderea din valoarea totală (%).

3. RAPORTUL DE EVALUARE

Raportul de evaluare va fi perfectat în conformitate cu legislația în vigoare în domeniul evaluării. Evaluatorul garantează întocmirea rapoartelor de evaluare în strictă conformitate cu exigențele prevăzute de Contract și Caietul de sarcini. Inspecția bunului este obligatorie.

Raportul de evaluare va include setul de documente și informații privind bunul evaluat, inclusiv fotografiile, extrase din Registrul bunurilor imobile și dosare cadastrale. La cuprins vor fi enumerate toate compartimentele, tabelele, diagramele și anexele. Rapoartele de evaluare integral numerotate (inclusiv anexele), cusute și sigilate, vor fi transmise beneficiarului atât în format electronic PDF (cu semnătura digitală), cât și pe suport de hârtie într-un exemplar (semnat olograf).

Raportul de evaluare va conține analiza segmentului de piață din care face parte bunul evaluat. Se vor aplica minim 3 metode de evaluare. În raport se vor prezenta justificări argumentate privind neaplicarea unei anumite metode.

În partea ce ține de descrierea bunurilor, este necesară prezentarea informațiilor complete inclusiv caracteristicile fizice ale terenului și a amplasamentului, cu descrierea căilor de acces, a grevărilor existente, a localizării bunurilor dar și a altor mențiuni după caz. Luând în considerație fluctuațiile pe piața imobiliară, în cadrul Rapoartelor de evaluare este necesar să fie inclusă analiza actualizată, bunuri comparabile cu anunțuri valabile sau bunuri recent tranzacționate (cu valori confirmate).

La Raportul de evaluare vor fi atașate fotografiile color, de calitate înaltă, din diferite unghiuri inclusiv din interior, fotografiile care să permită identificarea detaliată a bunului. Este important să se facă un număr suficient de fotografii, organizate în mod sistematic, clasificate după modul de folosință și numerele cadastrale (în caz ca pe teren sunt mai multe construcții) pentru a prezenta bunul imobil în mod realist.

4. RĂSPUNDEREA EVALUATORULUI ȘI / SAU A ECHIPEI DE EVALUATORI

Conform prevederilor art. 24 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independență, de conștiinciozitate și de confidențialitate ale evaluării. În cazul depistării încălcărilor menționate și cauzării de prejudicii beneficiarului, întreprinderea de evaluare este obligată să le repare conform legislației.

5. TERMENUL DE PRESTARE A SERVICIULUI

Rapoartele de evaluare vor fi perfectate în termen de la 10 până la 30 zile (cu posibilitatea extinderii acestuia) în dependență de complexitatea serviciilor care urmează a fi prestate. Termenul începe a curge din momentul recepționării demersului beneficiarului cu solicitarea de inițiere a evaluării bunurilor, precum și prezentării documentelor necesare și asigurării accesului la bun.

6. REGULILE APLICABILE COMUNICĂRII. DISPONIBILITATEA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ACHIZIȚIE

Toate comunicările și schimburile de informații, în special depunerea electronică, se vor efectua prin mijloace electronice de comunicare. Orice operator economic interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Clarificările vor fi transmise prin intermediul SIA „RSAP” MTender, prin una din platformele de achiziții publice și private, interconectate la SIA „RSAP” MTender. Entitatea contractantă are obligația de a răspunde la solicitările de concretizări, dar numai solicitărilor primite în timp util.

În cazul în care înainte de expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor apare necesitatea de corectare a documentației de atribuire, entitatea contractantă va prelungi, după caz, termenul de depunere a ofertelor pentru a permite potențialilor ofertanți să efectueze modificările necesare.

Documentația de atribuire a contractului de achiziții este publicată în sistemul achizițiilor electronice SIA „RSAP” MTender.

7. CERINȚE DE PARTICIPARE. CRITERIILE DE CALIFICARE ȘI SELECȚIE. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ACHIZIȚIE ȘI FACTORII DE EVALUARE

Operatorul economic va elabora oferta specificând prețul pentru elaborarea raportului de evaluare, ținând cont de caracteristicile obiectului evaluat. Prețul serviciilor va fi exprimat în lei moldovenești (MDL), fără TVA.

Operatorul economic va garanta că prețul serviciilor, specificate în oferta sa, va cuprinde evaluarea în întregime a lotului.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către entitatea contractantă. Oferta va fi valabilă 60 zile de la data depunerii pe platformă.

Operatorul economic interesat în participarea la procedura de achiziționare a serviciilor de evaluare, va elabora oferta conform prevederilor solicitate de entitatea contractantă, o va semna electronic și o va depune în SIA „RSAP”, până la data și ora indicată în Anunțul privind inițierea procedurii de achiziție publică /Anunțul de participare. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina operatorului economic.

Prețurile stabilite de ofertanți vor fi fixe pe toată durata contractului. Prețurile vor include toate costurile, accizele și taxele plătite sau care urmează a fi plătite pentru bunurile, serviciile și lucrările ce urmează a fi livrate/prestate/executate în cadrul prezentei proceduri de achiziție.

La etapa de evaluare a ofertelor vor fi calificați doar operatorii economici, care îndeplinesc următoarele criterii/cerințe:

1. A prezentat o ofertă, ca urmare a intenției de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de achiziție.
2. Evaluatorul trebuie să aibă cel puțin 5 (cinci) ani de experiență activă în evaluare.
3. Operatorul economic nu trebuie să fie în proces de insolabilitate, ca urmare a hotărârii judecătorești.
4. Întreprinderea de evaluare și evaluatorul certificat să dețină reputație bună pe piața serviciilor de evaluare, să nu fie avertizați privind calitatea nesatisfăcătoare a rapoartelor de evaluare, sau retrase certificatele de calificare a evaluatorilor din întreprindere pe motivul privind calitatea nesatisfăcătoare a rapoartelor de evaluare din partea entităților de profil și care pe parcursul activității au prezentat rapoarte de evaluare asupra cărora nu au fost depistate neconformități asupra standardelor de evaluare, legislației în domeniu.
5. Nu se regăsește în lista de interdicție a operatorilor economici, plasată pe pagina web a Agenției Achiziții Publice.
6. Nu are restanțe față de bugetul public național, cu excepția cazului când acesta beneficiază de eşalonări sau alte facilități (acestea din urmă vor fi documentate în modul corespunzător).

Operatorul economic este obligat să prezinte următoarele documente-suport, în vederea demonstrării îndeplinirii criteriilor/cerințelor sus-menționate:

1. copia de pe certificatul de înregistrare a întreprinderii;
2. copia de pe extrasul din Registrul de Stat al persoanelor juridice cu privire la administrator și beneficiarul efectiv, în care este specificat genul de activitate;

3. copia certificatului/certificatelor de activitate în domeniul serviciilor de evaluare/reevaluare;
4. specificația tehnică și specificația de preț;
5. informația generală despre ofertant;
6. experiența similară în ultimii 5 (cinci) ani de activitate a personalului angajat (formular liber);
7. declarația privind eligibilitatea;
8. informația privind evaluatorii/echipa de evaluatori implicați în executarea lucrărilor/prestarea serviciilor;
9. certificat privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național, valabil la data deschiderii ofertei.

Vizat: _____

Ion Ciumac

Director general adjunct
Agenția Proprietății Publice

Vadim Cortac

Șef Direcție privatizare
și postprivatizare