



D.P. Nr. *945.1 / 19.10.2018*

CĂTRE TOȚI OFERTANȚII INTERESAȚI

Ref: Clarificări la documentația de atribuire privind "Achiziționarea de unități locative cu destinația de locuințe pentru personalul angajat în unitățile sanitare aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București prin Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București (A.S.S.M.B.)".

Va transmitem mai jos, raspunsurile formulate de catre Directia Generala Investitii – Directia Planificare Investitii, in calitate de directie initiatora a procedurii, la solicitarile de clarificari transmise de catre potentialii ofertanti.

Întrebare 1: Prin prezenta formulăm următoarea solicitare de clarificare cu privire la condițiile minimale pe care ofertanții trebuie să le îndeplinească, mai precis cu privire la cerința ca imobilele oferite să fie libere de sarcini (punctul III din Caietul de sarcini):

Vă rugăm să clarificați dacă oferta va fi descalificată în cazul în care, la data semnării contractului de vânzare, imobilele oferite vor fi ipotecate în favoarea băncii finanțatoare a vânzătorului, dar luând în considerare următoarele: la data semnării contractului de vânzare se va pune la dispoziție acordul băncii finanțatoare pentru vânzarea imobilelor, acord ce conține, printre altele, angajamentul băncii de a emite o declarație autentică de radiere a ipotecilor după data încasării prețului de vânzare, imobilele se vor vinde ipotecate, iar respectivele ipoteci vor fi radiate din cartea funciară în baza sus-menționatei declarații autentice.

Răspuns 1: Se vor respecta toate cerințele solicitate în Documentația de atribuire, respectiv lit. a-h aferente Cap. III din caietul de sarcini precum și respectarea clauzelor contractuale stabilite în contractul de vânzare.

Întrebare 2: Prin prezenta formulăm următoarea solicitare de clarificare cu privire la condițiile de eligibilitate pe care ofertanții trebuie să le îndeplinească, mai precis cu privire la cerința ca ofertantul să fi plătit la zi impozitele către bugetul de stat (Cap. III.2 pct. 2. din Caietul de sarcini):

Vă rugăm să clarificați dacă ofertantul va fi exclus din procedură în cazul în care, la data semnării contractului de vânzare, se va afla în situația următoare:

1. ofertantul a trecut printr-un control fiscal în urma căruia i-au fost stabilite anumite sume de plată cu titlu de TVA și penalități și dobânzi aferente TVA,
2. ofertantul a contestat decizia, iar până la finalizarea procedurilor a depus o scrisoare de garanție bancară emisă în favoarea ANAF în scopul suspendării măsurilor de executare silită,
3. la data semnării contractului de vânzare certificatul de atestare fiscală ce va fi emis pentru ofertant va menționa atât faptul că ofertantul figurează cu sume restantă de plată a TVA, cât și faptul că societatea figurează cu sume suspendate la executare conform scrisorii de garanție bancară puse la dispoziția ANAF.

Răspuns 2: Se va respecta punctul 2 din Capitolul III 2.- Eligibilitatea din Instrucțiuni ce sunt incluse în Documentația de atribuire menționate în cuprinsul Invitației de participare nr. 884.1/08.10.2018, conform căruia orice participant/ofertant poate fi exclus din procedură dacă „nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat (persoanele juridice/fizice)”.

Întrebare 3: Prin prezenta formulăm următoarele solicitări de clarificare cu privire la (i) condițiile de plată ale prețului de vânzare respectiv (ii) modul de suportare a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare prevăzute în proiectul de contract de vânzare propus de autoritate:

1. Față de faptul că în proiectul de contract de vânzare se menționează la art. 1 al **Capitolului II. Prețul și modalitatea de plată** doar că „*Prețul total al vânzării (...) se va achita în termen de... (...)*” vă rugăm să clarificați care este termenul de plată.
2. Față de faptul că în proiectul de contract de vânzare la art. 3 al **Capitolului IV. Drepturile și obligațiile cumpărătorului** nu se precizează în mod explicit cine suportă cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare vă rugăm să clarificați/confirmați că respectivele cheltuieli sunt în sarcina cumpărătorului (cum pare a sugera amplasarea articolului în capitolul dedicat obligațiilor cumpărătorului).
3. După emiterea clarificărilor de mai sus solicităm modificarea corespunzătoare a articolelor sus-menționate.

Răspuns 3: Termenul de plată nu va depăși maxim 30 de zile de la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare de către Notarul Public.

Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare sunt suportate de către cumpărător.

Întrebare 4: Prin prezenta formulăm următoarele solicitări de clarificare cu privire la formularele **Anexa 1** Cerere de participare la procedura de achiziționare a unui număr de 500 locuințe tip apartament cu 1, 2 și 3 camere, confort I și **Anexa 7** - Documentele care atestă calitatea de proprietar a ofertantului:

1. Față de faptul că în Anexa 1 se solicită la punctul 6 un angajament din partea ofertantului cu privire la prezentarea în vederea semnării contractului de vânzare vă rugăm să precizați care este numărul de zile de la data adjudecării în care ofertantul trebuie să se prezinte la semnare (având în vedere că în modelul de formular nu este precizat).
2. Față de faptul că în Anexa 7 se solicită la punctul 4 Extras de carte funciară **pentru autentificare**, dar (i) dovada titlului de proprietate se poate face și cu extrase de carte funciară **de informare** și (ii) extrasele de carte funciară pentru autentificare sunt valabile doar 10 zile lucrătoare și (iii) estimăm că în această scurtă perioadă autoritatea nu va avea timpul necesar pentru analiza ofertelor și declararea câștigătorului și (iii) nu se cunoaște identitatea notarului ce va autentifica contractele de vânzare și care trebuie să solicite extrasele de carte funciară pentru autentificare conform procedurilor notariale vă rugăm să clarificați/confirmați faptul că este suficient ca ofertanții să depună extrase de carte funciară de informare în cadrul ofertei.
3. După emiterea clarificărilor de mai sus solicităm modificarea corespunzătoare a articolelor sus-menționate.

Răspuns 4: Data la care ofertantul se va prezenta la semnarea contractului de vânzare - cumparare se va încadra în perioada de valabilitate a ofertei.

Având în vedere faptul că, extrasul de autentificare are o valabilitate de 10 zile lucrătoare se modifică pct. 4 din Anexa 7 - Documentele care atestă calitatea de proprietar a ofertantului – si se va citi astfel:

„ Extras de carte funciara de informare, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara ”

Întrebare 5: Va rugam sa ne precizați urmatoarele clarificari privind procedura de achiziționare de unitati locative deschisa prin Invitatie de participare nr.884.1/08.10.2018:

In instrucțiunile cu privire la demararea procedurii, la cap.III.3, pct. e, este precizata perioada de valabilitate a ofertei: 60 de zile, cu posibilitatea de prelungire.

Dupa cum stiti, piata imobiliara are caracteristicile ei de funcționare si pentru o buna funcționare exista proceduri standard in procesul de achiziționare al apartamentelor, respectiv: înainte „Contractului de vanzare-cumparare” se incheie „Promisiunea de vanzare- cumparare”, prin care părțile se asigura ca achiziția va avea loc in condițiile si la termenele din oferta inițială, la momentul intabulării apartamentelor in cartea funciara. Având in vedere ca in „Caietul de sarcini” nu este precizat:

Va rugam sa ne precizați daca P.M.B. este de acord sa încheie aceste Promisiuni de vanzare –cumparare ?

Menționăm ca încheierea lor nu angajează P.M.B. financiar, nefiind vorba de plata unui avans, plata efectiva se va face la momentul încheierii „Contractului de vanzare-cumparare” si trecerea in proprietate a P.M.B. a unităților locative.

Încheierea lor, intre ofertant si P.M.B. reprezintă garanția ca P.M.B. va intra in posesia unitatilor locative la termenul stabilit, dar si pentru noi o garanție de a ne respecta oferta. In caz contrar nu putem garanta numărul de unitati locative din oferta.

Răspuns 5: Se vor respecta prevederile caietului de sarcini si a instructiunilor cu privire la demararea procedurii menționată anterior.

Întrebare 6: Cu privire la aspecte prevăzute in Caietul de Sarcini, după cum urmează:

1. Referitor la cerința "Cap III - Ofertanții vor mai prezenta:

d) actul juridic prin care se face dovada ca imobilul este liber de sarcini"

va rugam sa acceptați modificarea cerinței astfel:

"d) actul juridic prin care se face dovada ca imobilul este liber de sarcini sau acordul creditorului cu privire la înstrăinare", modificarea nefiind de natura a afecta procedura de achiziție, este juridic echivalenta si nu afectează libera concurenta.

2. Având in vedere ca apartamentele oferite trebuie sa fie construite in baza unei autorizații de construire, sa respecte Legea Locuinței nr. 114 din 11 Octombrie 1996 (**republicata**)(*actualizata*), sa dețină documentație cadastrală si Carte Funciara, implicit racordate la utilități si recepționate de la terminarea lucrărilor de comisia mixta formata din reprezentanți I.S.U., I.S.C. si Politia Locala, deci **finalizate si respectând normele si cerințele legale in vigoare (in concordanta cu un proiect si autorizatie de construire ce nu pot fi modificate in perioada de depunere a ofertelor)**, unele prevederi cu privire la dotariile si/sau functionalitatea apartamentelor sunt de natura a restrictiona concurenta, fără a avea o fundamentare de stricta necesitate in ceea ce privește obiectivul achiziției.

Acestea sunt după cum urmează, (dar fără a ne limita la):

2.1. "Dotări minime - Baie: sifon pardoseala"- obligativitatea legala de amplasare a acestuia este conform Legii Locuinței doar in camerele tehnice.

2.2. „Dotări minime - Spatii si instalații de folosință comuna - Spatii pentru uscarea rufelor" - acest spațiu este unul individual si prevăzut pe balconul fiecărui apartament.

2.3. "Dotări minime - Instalații aferente locuinței - Aplica: 1 bucătărie/1 WC" - bucătărie si WC sunt încăperi cu suprafețe reduse pentru care locul de lampa oferă suficiența lumina, iar condiția existenței acestei aplici nu are utilitate si este limitativa concurențial.

2.4. "Dotări minime - Instalații aferente locuinței - Întrerupătoare si aplice pentru fiecare spațiu de depozitare" - acest criteriu se refera la încăperi "tip camera" sau "tip dressing" care nu sunt indicate in bilanțul de încăperi pentru tipurile de apartamente descrise in Caietul de sarcini. Apreciem ca lipsita de orice minima necesitate prezenta aplicelor si întrerupătoarelor in spatii de depozitare "tip dulap".

Propunem ca aceasta condiție minima sa fie păstrata doar in cazul in care spațiul de depozitare este o încăpere distincta si de sine stătătoare.

3. Echiparea apartamentelor cu anumite dotări este de natura a afecta personalizarea si funcționalitatea ulterioara a spațiului, limitând posibilitatea de amenajare de catre locatar, mai mult, montarea acestora fiind de natura a afecta definitiv integritatea placarilor ceramice in cazul in care se va dori schimbarea poziției dotării respective. Exemplu: in bucătărie - spălător cu cuva si picurator si in baie/WC - etajere, portprosop, portsapun, porthartie, cuier.

Propunem ca aceste dotări sa fie livrate si alocate fiecărui apartament la momentul achiziției, permițând astfel viitorului locatar sa le monteze conform nevoilor proprii de amenajare a spațiului.

Deasemenea, va facem cunoscut ca notarea capitolelor in Caietul de Sarcini face trecere directa de la Cap III - Condiții minimale pentru locuințe ce trebuie asigurate de către ofertanți, la Cap VI - Dispoziții Finale.

Răspuns 6: Se vor respecta cerintele caietului de sarcini si prevederile Legii locuintei nr. 114/1996.

Cu stima,

DIRECTIA GENERALA ACHIZITII PUBLICE
DIRECTOR GENERAL
Eugen DAVIDOIU



Directia Proceduri
Serviciul Inițiere Proceduri
Șef Serviciu Dorina POPA

Intocmit,
Andreea Ivascu – expert DGAP
Nicoleta Popa – expert DGAP