

ROMÂNIA



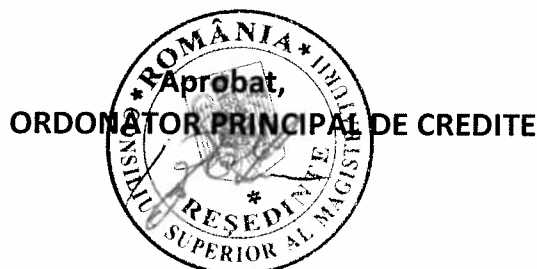
CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII

*"Consiliul Superior al Magistraturii
este garantul independenței justiției"
(art. 133 alin.1 din Constituție,
republicată)*

Calea Plevnei, nr. 141B, sector 6, cod
poștal 060011
Tel: 021-311.69.15
Fax: 021-311.69.01
Website: www.csm1909.ro

Biroul de Achizitii Publice si Protocol

Nr.5/16231/19.08.2019



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru achiziția publică de „SEDIU PENTRU CONSILIUL SUPERIOR AL
MAGISTRATURII”

Codul de clasificare CPV: 70120000-8

Cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare

PROCEDURĂ CONFORM NORME PROCEDURALE INTERNE

Aprobate prin Hotararea Plenului nr.92/2019

Avizată de: director DEA, Economist Rodica Zaharia Motoc

AVIZAT CFPP

AVIZAT CFPD

Avizată de: director DLDC, Judecător George Cătălin Șerban

Avizată de: șef BAPP, Judecător Daniela Călinescu

CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII	
SERVICIUL SALARIZARE ȘI BUGET	
VIZAT CONTROL FINANCIAR PREVENIV PROPRIU	
Nr. 6	
20	19
Luna	08
Ziua	20

pentru model de contract de vânzare-cumpărare
pentru strategia de contabilitate

A.INTRODUCERE

A.1.Informații privind cumpărătorul

- Denumirea cumpărătorului: **CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII**
- Cod fiscal: 16973795
- Adresa: Calea Plevnei nr.141B, sector 6, București
- Telefon/ Fax: 021.311.69.53

A.2.Scopul aplicării procedurii

Consiliul Superior al Magistraturii invită persoanele juridice/fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de achiziție imobil cu destinația de sediu (clădire și teren aferent).

Prin achiziționarea unui sediu vor fi rezolvate problemele de spații necesare care să corespundă necesităților actuale și se vor obține:

- Cadrul necesar desfășurării în condiții normale a activității;
- Păstrarea în cele mai bune condiții a actelor și dosarelor aflate în arhivă sau în lucru;
- Asigurarea de spații necesare pentru camere de ședință ale Plenului, Secțiilor pentru judecători și respectiv procurori, Comisiile de specialitate ale CSM, centru de presă, spațiu servere, spații pentru birou de documente clasificate, etc.

A.3.Legislația aplicabilă

Achiziția imobilului cu destinația de sediu se realizează în conformitate cu următoarele prevederi legale :

- Art.2 din Legea nr.317/2004 modificata privind Consiliul Superior al Magistraturii
- Art.29 al.1 lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice modificată
- HG nr.949/2018 pentru aprobarea Notei de fundamentare privind necesitatea si oportunitatea efectuării cheltuielilor aferente categoriei de investitii “Achiziție sediu pentru Consiliul Superior al Magistraturii”, publicată în Monitorul Oficial nr.1065/17.12.2018
- Hotararea Plenului CSM nr.61/2019
- Hotararea Plenului CSM nr.92/2019
- Prevederile Regulamentului de organizare si functionare al Consiliului Superior al Magistraturii aprobat prin Hotararea Plenului nr.1073/2018
- Legea nr.319/2006 a securitatii si sanatatii in munca
- HG nr.1091/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru locul de munca
- HG nr.866/1996 pentru actualizarea normativelor privind spatiile cu destinatie de birouri

A4. Sursa de finantare : bugetul de stat, prin bugetul CSM

Valoarea alocării bugetare (valoarea estimată a achizitiei și taxe intabulare): **84.600.000 lei, cu TVA**

Valoarea estimata a achiziției (clădire,teren și taxe notariale): **84.177.000 lei, cu TVA inclus**

A5. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de achiziție sediu pentru Consiliul Superior al Magistraturii sunt:

- a) nediscriminarea;**
- b) tratamentul egal;**
- c) recunoașterea reciprocă;**
- d) transparența;**
- e) proporționalitatea;**
- f) asumarea răspunderii.**

B.DOCUMENTAȚIA DE ACHIZIȚIE

B.1.CAIET DE SARCINI

B.2.SCRISOARE DE INAINTARE SI FORMULARE DE OFERTA

B.3.CONTRACT DE VANZARE

B.1.CAIET DE SARCINI

1.Obiectul contractului: achiziția unui imobil cu destinația „**SEDIU PENTRU CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII**”

2.Informații Generale:

- Denumirea cumpărătorului: CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII
- Cod fiscal: 16973795
- Adresa: Calea Plevnei nr.141B, sector 6, București
- Telefon/ Fax: 021.311.69.53

3.Scop: Achiziția unui imobil cu destinația sediu pentru Consiliul Superior al Magistraturii.

Caietul de sarcini face parte integrantă din Documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor în baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și propunerea financiară.

4.Descrierea principalelor caracteristici ale construcției care se dorește a fi achiziționată

4.1.Imobil situat în zona centrală a municipiului București, în apropierea instantelor și parchetelor. Ofertarea imobilelor aflate în zona D a municipiului București, conform HCGMB 143/2003 nu este permisă.

4.2.Suprafața totală desfășurată cca.12.000 mp, care cuprinde următoarele categorii de spații:

4.2.1. Categoria I Spații utile normate birouri (precum: cabinet președinte, secretariat și grup sanitar, oficiu, cabinet vicepreședinte, secretariat (ambele se ocupă prin președinția rotativă), 16 cabinete demnitari membrii CSM cu secretariate, Cabinet secretar general și secretariat, Cabinet Secretar general adjunct și secretariat, Cabinet purtător de cuvânt și secretariat, 7 birouri directori cu secretariate, 17 birouri șef serviciu/șef birou, 50 birouri angajați, 5 camere șoferi, etc.)

4.2.2. Categoria II Spații funcționale activitate specifica CSM (precum: săli de ședințe pentru activitate permanentă (Plen, Secția pentru judecători, Secția pentru procurori, Comisiile de specialitate permanente ale CSM), săli pentru concursuri și formare, spații pentru audiențe, bibliotecă, sală pentru ziariști și sală de briefing de presă, registratură generală, 2 birouri CFP MF și Curte de conturi, 2 birouri pază, birou documente secrete, sală pregătire plen, recepție, 10 camere arhive, cabinet medical, etc.)

4.2.3. Categoria III Spații anexe funcționale (precum: casierie, atelier, magazii materiale, 1 oficiu pe etaj, bufet, centrală telefonică, cameră servere, cameră centrală termică, cameră arme jandarmi, cameră centrală ventilație, spații personal serviciu, spații depozitare materiale întreținere,

cameră centru multiplicare, spațiu depozit materiale/mobilier, minim 9 grupuri sanitare pe sexe, etc.)

4.2.4. Categoria IV Spații ce exced ariei utile desfășurate (precum: coridoare și căi de acces, ALA, etc.)

4.3. Spațiile este necesar să poată fi repartizate conform anexei 7.

4.4. Imobil neafectat de sistematizare și fără risc seismic.

4.5. Acces facil, cu mijloace de transport în comun și pedestru, la o distanță de circa 300 m de o stație de metrou și circa 250 m față de alte mijloace de transport în comun.

4.6. Nivelul de echipare tehnico-edilitară a imobilului și posibilități de asigurare a utilităților:

4.6.1. să aibă un aspect potrivit cu reprezentativitatea instituției;

4.6.2. să fie construit după anul 2000 și starea tehnică a imobilului să fie foarte bună;

4.6.3. imobilul să prezinte siguranță în exploatare;

4.6.4. imobilul să fie finalizat/în curs de finalizare cu posibilitatea de a fi predat conform art.6 din modelul de contract;

4.6.5. imobilul trebuie să fie finisat la interior și exterior/ să poată fi finisat în termenul stabilit; starea tehnică a imobilului să fie conformă cu necesitățile instituției, să respecte standardele de proiectare și execuție pentru o clădire modernă și funcțională;

4.6.6. imobilul să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate pe cheltuiala ofertantului, într-un termen cât mai scurt, la solicitarea autorității contractante, pentru destinațiile mai sus menționate, fără ca aceste compartimentări să afecteze structura de rezistență a clădirii; Modalitatea de compartimentare este descrisă în Anexa 7;

4.6.7. imobilul să posede rampă de acces pentru persoanele cu dizabilități motorii, cu unghiul de înclinare conform normativelor în vigoare, sau să poată fi executată, fără să afecteze structura de rezistență a clădirii, pe cheltuiala ofertantului;

4.6.8. să fie o clădire funcțional independentă, atât ca spații, cât și ca utilități;

4.6.9. să fie racordat/ să poată fi racordat (în termenul maxim de predare a imobilului), individual, la toate categoriile de utilități (instalații termice, sanitare, electrice, gaze naturale, apa-canal, telefonie) și să dețină toate avizele obținute în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

4.6.10. utilitățile (energie electrică, energie termică/gaze și apă-canal) să fie contorizate separat;

4.6.11. să fie dotat cu centrală termică proprie;

4.6.12. să fie dotat cu instalație de climatizare centralizată;

4.6.13. să existe posibilități de parcare/garare pentru un număr de minim de 19 autoturisme de serviciu (eventuale garaje);

- 4.6.14. în cazul în care imobilul ofertat este situat într-o zonă de protecție a monumentelor istorice, ofertantul se obligă să obțină toate avizele necesare (Legea 422/2001 cu modificările și completările ulterioare) în vederea realizării intervențiilor asupra imobilului astfel încât acesta să fie adus la funcționalitatea solicitată;
- 4.6.15. să existe lumină naturală corespunzătoare muncii de birou, iar acolo unde nu se poate asigura, lumina artificială să îndeplinească parametrii necesari pentru condițiile de muncă în birou în conformitate cu normele europene (Normativ NP 061-02 și HG nr.1091/2006);
- 4.6.16. construcția trebuie să dispună de sistem P.S.I, conform P 118/2015, la momentul contractării/ recepției (detectoare fum);
- 4.6.17. imobilul să fie prevăzut/să poată fi amenajat cu grupuri sanitare pe fiecare nivel, placate cu gresie și faianță, care să respecte normativele în vigoare, cu obiecte sanitare noi;
- 4.6.18. pereții să fie/să poată fi finisați cu vopsea lavabilă, podeaua să aibă/ să poată fi prevăzută cu parchet, gresie/ granit sau mochetă;
- 4.6.19. holurile să asigure o bună deplasare a personalului în clădire și să permită respectarea normelor în vigoare pentru evacuarea în caz de incendiu/să poată fi finalizate în acest sens;
- 4.6.20. imobilul să fie dotat cu lifturi funcționale pe fiecare etaj, care să aibă o capacitate suficientă pentru deplasarea facilă a personalului;
- 4.6.21. să fie cablat/să poată fi cablat și să existe posibilitatea racordării imediate la rețeaua de internet și la rețeaua de telefonie fixă;
- 4.6.22. imobilul să dispună de certificat de performanță energetică/să poată fi obținut până la data semnării contractului/ recepției;
- 4.6.23. loc de fumat corespunzător Normativ P.S.I.;
- 4.6.24. imobilul să dispună de toate documentele, instalațiile și dotările necesare obținerii avizelor/ și autorizației de funcționare/să poată fi obținute până la data semnării contractului/ data prevăzută în contract;
- 4.6.25. imobilul să fie prevăzut cu tâmplărie termoizolantă care să permită aerisirea naturală;
- 4.6.26. imobilul să fie prevăzut cu sursă suplimentară de energie electrică pentru situații de urgență;

5. Documentele pentru calificarea ofertanților

În vederea calificării, ofertanții trebuie să depună obligatoriu următoarele documente:

- 5.1. certificat de înregistrare la Registrul Comerțului/documente echivalente - numai pentru persoanele juridice;
- 5.2. act de proprietate asupra imobilului ofertat (contract de vânzare-cumpărare/ autorizație de construire), extras de informare privind situația juridică a imobilului relativ la existența unor ipoteci sau a altor sarcini reale care grevează imobilul ofertat; în situația în care extrasul de informare relevă existența unor ipoteci/sarcini reale, ofertanții vor depune și acordul condițional de principiu al creditorului ipotecar/beneficiarului sarcinii din care să rezulte condițiile închiderii creditului și radierii ipotecii/sarcinii.;
- 5.3. act de proprietate asupra terenului aferent;

- 5.4. documentatie cadastrala a imobilului completa inclusiv pentru teren si locurile de parcare, daca e cazul(fisa bunului imobil, relevee pe fiecare etaj, plan de amplasament)
- 5.5. planuri releve propuse pentru compartimentarea spațiului imobilului ofertat în vederea compatibilizării ofertei cu structura de spații necesare;
- 5.6. aprobarea de înstrăinare a imobilului, dată de organismele abilitate, după caz, Adunarea Generală a Acționarilor/Asociaților, Consiliul de Administrație - pentru persoanele juridice;
- 5.7. certificat fiscal eliberat de către organele abilitate care să ateste plata obligațiilor către bugetul general consolidat, valabil la data depunerii ofertei;
- 5.8. dovada privind plata taxelor și impozitelor locale la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- 5.9. declarație pe propria răspundere vizand situatia imobilului (ocupat de alte persoane, firme sau bunuri/ liber de chiriasi) și ca poate fi eliberat în maxim 60 zile după semnarea contractului;
- 5.10. proces verbal de recepție parțială avizat de organele competente, în copie legalizată, pentru imobile în curs de finalizare;
- 5.11. documentul din care să rezulte finalizarea lucrărilor de construcție sau de punere în funcțiune a clădirii;
- 5.12. fotografii cu exteriorul și interiorul imobilului;
- 5.13. avizul schimbării destinației imobilului, în cazul în care a avut o altă destinație;
- 5.14. declarație pe proprie răspundere privind falsul în documente (model anexă);
- 5.15. declarație privind imparțialitatea si evitarea conflictelor de interese (model Anexa 5);
- 5.16. declarație privind eligibilitatea (model Anexa 6);
- 5.17. alte documente relevante.

6.Întocmirea ofertei Oferta va conține o propunere tehnică și o propunere financiară.

6.1. Propunerea tehnică va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și va cuprinde cel puțin informații referitoare la:

- 6.1.1. zona de amplasare a imobilului și adresa exactă a acestuia;
- 6.1.2. suprafața construită, suprafața construită desfașurată, suprafața utilă;
- 6.1.3. situația privind compartimentarea imobilului;
- 6.1.4. suprafața terenului aferent imobilului;
- 6.1.5. perioada edificării construcției și anul punerii în funcțiune a acesteia;
- 6.1.6. consolidări efectuate la imobil (dacă este cazul);
- 6.1.7. numărul de locuri de parcare;
- 6.1.8. accesul la mijloacele de transport în comun;
- 6.1.9. instalații: de încălzire (tipul, puterea în Kw, data punerii în funcțiune), instalații sanitare, instalații electrice, rețea de telefonie fixă, internet/ tv cablu, prevenire/stingere incendii;
- 6.1.10. gradul de finisare a imobilului unde se vor prezenta informații privind: placări cu faianță și gresie grupuri sanitare, vopsitorii cu vopsea

lavabilă a pereților interiori, placarea pardoselii cu parchet, linoleum, mozaic, mochetă etc., vopsit pereți exteriori, alte dotări;

6.1.11. data limită de ocupare a imobilului (în cazul în care acesta este ocupat de chiriasi).

6.2. Propunerea tehnică va fi însoțită de următoarele **documente**:

6.2.1. cartea tehnică a construcției conținând toate documentele prevăzute de lege, completată la zi, sau în cazul inexistenței acestora, vor fi prezentate documente deținute de proprietar până la data vânzării, referitoare la acest lucru;

6.2.2. contract de vânzare-cumpărare și autorizația de construire;

6.2.3. certificat de performanță energetică;

6.2.4. proiectul Tehnic de Execuție al clădirii (Memoriile tehnice, Planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor, Planurile de arhitectură ale nivelelor, scara 1:50 sau 1:100, Secțiunile caracteristice de arhitectură și fațadele la o scară standardizată convenabilă, plan de încadrare în zonă scara 1:2000/altă scară reglementată prin legislația în vigoare, vizat de Direcția de Urbanism a Primăriei de sector, plan de situație scara 1:500/1:200/altă scară reglementată prin legislația în vigoare, vizat de Direcția de Urbanism a Primăriei de sector) sau alte documentații tehnice referitoare la execuția clădirii avizate de experți autorizați;

6.2.5. document emis de Serviciul de Sistematizare și Urbanism Local din care să reiasă faptul că amplasamentul nu este inclus în sistemul de sistematizare a zonei;

6.2.6. fotografii recente ale imobilului (interior și exterior);

6.2.7. avizele și certificatele vizând racordarea la utilități, precum și contractele pentru racordarea la utilitățile zonei (canalizare, apă, electricitate, gaze, după caz telefonie fixă, și internet)

6.2.8. Planurile releve privind propunerea de compartimentare a spațiilor corespunzător categoriilor de folosință prevăzute la pct... și în anexa 7

6.2.9. Documente și date din care să reiasă încadrarea imobilului ofertat în clasele A, B, C conform standardului BOMA (Building Owners and Managers Association – regăsit în anexa 8 la prezenta documentație);

6.3. Propunerea financiară : va fi elaborată conform Anexei nr. 2 - pentru persoane fizice, sau conform Anexei nr. 3 - pentru persoane juridice și va cuprinde:

6.3.1. valoarea totală în lei a clădirii, cu și fără TVA;

6.3.2. valoarea totală în lei a terenului, cu și fără TVA;

6.3.3. valoarea totală în lei a locurilor de parcare/garajelor, cu și fără TVA;

6.3.4. pret unitar în lei (cu și fără TVA)/ metru pătrat de suprafață construită;

6.3.5. pret unitar în lei (cu și fără TVA)/ metru pătrat de teren.

7. Evaluarea ofertelor

Criteriul de atribuire este oferta conformă care are **cel mai bun raport preț/indicatori tehnico-economici**.

Punctajul maxim ce poate fi obținut în cadrul procesului de evaluare este de 100 de puncte, împartit astfel : **40 de puncte pentru oferta financiară și 60 de puncte pentru oferta tehnică**, vizând modul în care sunt îndeplinite cerințele din caietul de sarcini.

$P = \text{Punctaj oferta financiară (Pf)} + \text{Punctaj oferta tehnică (Pt)}$
--

7.1. Pentru oferta financiară, punctajul se calculează după următorul algoritm:

a. Pentru oferta financiară cu valoarea cea mai mică punctajul acordat va fi de **40 de puncte**;

b. Pentru alta valoare ofertată (V_o) punctajul se calculează după formula:

$$Pf = (V_{min}/V_o) \times 40, \text{ unde:}$$

P - punctajul

V_{min} - valoare minimă totală (teren + suprafață desfășurată clădire), fără TVA

V_o - valoarea ofertată totală (teren + suprafață desfășurată clădire), fără TVA

7.2. În ceea ce privește oferta tehnică, vor fi punctate următoarele aspecte:

7.2.1. Amplasarea față de instanțe și parchete

a. Oferta ce prezintă imobilul amplasat cel mai aproape de Palatul de Justiție (în metri calculat cu Google Maps)- **5 puncte**;

b. Pentru celelalte oferte ce prezintă imobile la o distanță mai mare decât imobilul situat cel mai aproape de Palatul de Justiție - **punctaj proporțional – după formula:**

$$Pt = D_o/D_{min} \times 5, \text{ unde}$$

D_{min} –distanța minimă

D_o – distanța ofertată

7.2.2. Accesul la mijloacele de transport în comun:

- Pentru oferta cu cele mai multe mijloace de transport în comun (minim 2- metrou, tramvai, autobuz/troleibuz) - **5 puncte**;

- Pentru oferta ce prezintă acces la mai puține mijloace de transport în comun- **punctaj proporțional - după formula:**

$$Pt = M_o/M_{max} \times 5, \text{ unde}$$

M_o – mijloace de transport oferite

M_{max} – mijloace de transport maxime

7.2.3. Conformarea la nevoile de spații pentru specificul activității CSM:

7.2.3.1. Spații de birouri oferite:

a. Pentru oferta care are cea mai apropiată **suprafață destinată birourilor** de lucru de necesarul de 4.590 mp – 7 puncte,

b. pentru celelalte oferte punctajul va fi stabilit proporțional după formula:

$$Pt = 4.590/[4.590+(4.590-S_o)] \times 7, \text{ unde } S_o \text{ reprezintă suprafața ofertată mai mică de 4.590 mp sau}$$

$$Pt = 4.590/[4.590-(4.590-S_o)] \times 7, \text{ unde } S_o \text{ reprezintă suprafața ofertată mai mare de 4.590 mp}$$

7.2.3.2. Spații funcționale oferite:

a. Pentru oferta care are cea mai apropiată **suprafață destinată spațiilor funcționale** de lucru de necesarul de 3.570 mp – 7 puncte

- b. pentru celelalte oferte punctajul va fi stabilit proporțional după formula:

$$Pt = 3.570 / [3.570 + (3.570 - So)] \times 7$$
, unde **So** reprezintă suprafața ofertată mai mică de 3.570 mp sau

$$Pt = 3.570 / [3.570 - (3.570 - So)] \times 7$$
, unde **So** reprezintă suprafața ofertată mai mare de 3.570 mp

7.2.3.3. Spații anexe funcționale oferite:

- a. Pentru oferta care are cea mai apropiată **suprafață destinată spațiilor anexe funcționale** de lucru de necesarul de 2.010 mp – 6 puncte,
 b. pentru celelalte oferte punctajul va fi stabilit proporțional după formula:

$$Pt = 2.010 / [2.010 + (2.010 - So)] \times 6$$
, unde **So** reprezintă suprafața ofertată mai mică de 2.010 mp sau

$$Pt = 2.010 / [2.010 - (2.010 - So)] \times 6$$
, unde **So** reprezintă suprafața ofertată mai mare de 2.010 mp

7.2.4. Încadrarea imobilului ofertat în clasa de clădiri de birouri A, B, sau C conform BOMA (Building Owners and Managers Association – regăsit în anexa 8 la prezenta documentație)

- a. Încadrarea în Clasa A – 5 puncte
 b. Încadrarea în Clasa B – 3 puncte
 c. Încadrarea în Clasa C – 1 punct

7.2.5. Numărul de locuri de parcare incluse în preț și cu suprafața neinclusă în suprafața desfășurată ofertată:

- a. Pentru oferta prin care se pun la dispoziție cele mai multe locuri de parcare incluse în preț și cu suprafața neinclusă în suprafața desfășurată ofertată (minim 19 locuri) - **10 puncte**;
 b. Pentru celelalte oferte – **punctaj proporțional – după formula:**

$Pt = Lo / L_{max} \times 10$, unde

Lo – locuri oferite

Lmax – locuri maxime

7.2.6. Disponibilitatea spațiului:

- a. Pentru oferta potrivit căreia imobilul poate fi disponibil în vederea ocupării în cel mai scurt timp (maxim 60 de zile de la data semnării contractului de către parti) - **15 puncte**;
 b. Pentru celelalte oferte – **punctaj proporțional – după formula:**

$Pt = Disp.min / Disp.o \times 15$, unde

Disp.min – cel mai mic număr de zile (max.60)

Disp.o – numărul de zile al ofertei curente

7.3. Nu vor fi luate în considerare ofertele pentru imobile care sunt situate în zona D a Municipiului București, conform Reglementărilor urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Mun.București pentru anul 2004 conform anexa A, amendament la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.143/mai 2003.

- 7.4. Ofertele cu durata de predare a spațiului mai mare de 60 de zile nu sunt luate în considerare.
- 7.5. Dacă în urma expertizei se constată că imobilul nu corespunde cerințelor din caietul de sarcini sau necesită lucrări de consolidare și reparații capitale, oferta nu se ia în considerare.
- 7.6. Se acceptă dotări suplimentare ale clădirii, cu condiția să nu implice o majorare a prețului pentru acest motiv.
- 7.7. Cerințele caietului de sarcini sunt minimale și obligatorii.
- 7.8. Distanțele se vor măsura în metri, utilizând aplicația Google Maps.
- 7.9. Evaluarea ofertelor se va face în conformitate cu cele prezentate la pct.7 din caietul de sarcini.
- 7.9.1. Evaluarea imobilelor astfel selectate va conține informații cu privire la îndeplinirea cerințelor din caietul de sarcini așa cum rezultă din situația faptică constatată de către experți.
- 7.9.2. Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare, la data și locul indicate în anunțul de participare.
- 7.9.3. Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor.
- 7.9.4. Comisia de evaluare va face evaluarea financiară și tehnică a imobilelor primite și va stabili clasamentul ofertanților, pe baza punctajului acordat.
- 7.9.5. Oferta/ofertele vor fi supuse evaluării de către experți tehnici autorizați conform legii care vor verifica parametrii tehnici și prețul oferat.
- 7.9.6. În cazul în care două sau mai multe oferte obțin punctaj egal se va solicita reofertarea prețurilor în plic închis.
- 7.10. Ofertele care, pe baza punctajului obținut și rapoartelor întocmite de experți, întrunesc toate cerințele din caietul de sarcini, vor fi prezentate plenului C.S.M., care va decide cu privire la oferta câștigătoare și va emite o hotărâre în acest sens.

8.Încheierea contractului de vânzare

Contractul de vânzare se semnează în termen de maxim **30 de zile de la aprobarea plenului C.S.M.**

9. Modalități de plată și penalități

- 9.1. Cumpărătorul se obligă să plătească prețul către ofertantul declarat câștigător la termenele negociate de părți și asumate prin contract.
- 9.2. Plata prețului convenit de părți urmează a se face sub condiția aprobării creditelor bugetare cu această destinație, în termen de 30 de zile de la data acceptării facturii însoțită de procesul-verbal de recepție semnat de ambele părți, prin ordin de plată, în contul deschis pe numele Vânzătorului și prevăzut în contract.

Pentru operațiunile descrise mai sus, vânzătorul are obligația de a-și deschide cont la Trezoreria Statului.

- 9.3. Nerespectarea de către Cumparator a termenului de plată a prețului conform paragrafului 4.1. din Contract și prețul total îndrituiește Vânzatorul la plata unei dobanzi penalizatoare în condițiile art. 3 din OG 13/2011.
- 9.4. Nerespectarea de către Vânzator a termenului de predare a imobilului către Cumpărător îndrituiește pe acesta din urmă la plata unor despăgubiri în sumă de 0,1 % din valoarea totală a contractului, calculate pentru fiecare zi de întârziere, în condițiile art.1538 Cod Civil, Cumpărătorul nefiind ținut a dovedi prejudiciul ce i-a fost cauzat.

10.Modul de prezentare a ofertelor

- a. Limba de redactare - toate documentele vor fi redactate în limba română.
- b. Perioada de valabilitate - minim 120 de zile.
- c. Prețurile din oferta vor fi exprimate în lei
- d. Adresa la care se depune oferta - Calea Plevnei nr.141B, sector 6, București – Registratura – „În atenția Biroului de Achiziții Publice și Protocol”.
- e. Număr de exemplare – 1.
- f. Documentele care vor fi prezentate în copie, vor purta inscripția “CONFORM CU ORIGINALUL”, precum și semnătura autorizată, însoțită de ștampila societății.
- g. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scriere peste cel anterior este validă doar dacă este vizată de persoana autorizată să semneze documentele.
- h. De asemenea, oferta va fi prezentată în format electronic pe CD, în format PDF.
- i. Documentele ofertei îndosariate și având un opis al documentelor prezentate, vor fi depuse în plic închis și sigilat, însoțit de Scrisoarea de înaintare, conform modelului anexat (Anexa nr. 1), până la data din anunțul publicat pe site-ul C.S.M.
- j. Plicul trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția «A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATAORA.....»

11.Alte informații utile

- a. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: conform anunț de participare.
- b. Data limită pentru depunerea ofertelor: conform anunț de participare.

12.Contestații

- 12.1. Eventualele contestații privind rezultatul procedurii se depun, în termen de 5 zile calendaristice începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul cumpărătorului. Comisia de soluționare a contestațiilor se numește prin dispoziția președintelui C.S.M. și este formată din 7 membri. Comisia de soluționare a contestațiilor are sarcina de a verifica toate ofertele depuse și a stabili dacă decizia de atribuire a contractului a fost corectă.
- 12.2. Cumpărătorul va comunica contestatorului, în termen de 2 zile lucrătoare de la adoptare, decizia Comisiei privind modul de soluționare a contestației.

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul C.S.M cu nr...../data.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Consiliul Superior al Magistraturii

Calea Plevnei nr.141B, sector 6, București

Ca urmare a publicării anunțului dumneavoastră pe site-ul Consiliului Superior al Magistraturii în data de.....prin care vă exprimați dorința de a achiziționa un imobil cu destinația de sediu, subsemnatul/subscrisavă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând :

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Data completării

Cu stimă, Ofertant,

(semnătura autorizată și ștampila)

FORMULAR DE OFERTĂ

Subsemnatul(a),.....,născut(ă) la data de....., în localitatea....., fiul(ica) lui.....și a, posesor al BI/CI seria.....nr....., eliberat/ă de, la data de, CNP....., cu domiciliul în localitatea....., jud./sector....., str.....nr....., bl....., sc....., et....., apt....., cod poștal....., proprietar al imobilului din str....., nr....., sector....., București, prezint următoarea ofertă:

OFERTĂ DE PREȚ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI DIN STR....., NR....., SECTOR....., BUCUREȘTI

NR.CRT.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	P.U. cu TVA inclus	Valoare cu TVA inclus
1.	Teren	M.P.			
2.	Imobil	M.P.suprafatadesfășurată			
3.	Valoare totală	X	X	X	

OFERTANT

Numele și prenumele

.....

Semnătura

.....

Această anexă se completează numai de către ofertanții persoane fizice.

FORMULAR DE OFERTĂ

S.C.....,cod de înregistrare fiscală.....,număr de înregistrare la Registrul Comerțului....., cod IBAN....., deschis la....., cu sediul în localitatea....., jud./sector....., str.....nr....., bl....., sc....., et....., apt....., cod poștal....., proprietar al imobilului din str....., nr....., sector....., București, prezint următoarea ofertă:

**OFERTĂ DE PREȚ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI DIN STR....., NR.....,
SECTOR....., BUCUREȘTI**

NR.CRT.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	P.U. fără TVA	Valoare fără TVA	Valoare TVA	Valoare cu TVA inclus
1.	Teren	M.P.					
2.	Imobil	M.P.suprafata desfășurată					
3.	Valoare totală	X	X	X			

OFERTANT

.....
Numele și prenumele persoanei autorizate

.....
Semnătura

.....

Această anexă se completează numai de către ofertanții persoane juridice.

Declarație pe propria răspundere

Subscrisa....., prin reprezentant legal...../
 Subsemnatul(a)....., identificat/identificată cu actul de
 identitate seria..... , nr....., eliberat de la data de,
 CNP....., cu domiciliul în localitatea....., str.....,
 nr....., bl....., sc....., ap....., sectorul/județul....., cunoscând
 că falsul în declarații este pedepsit de legea penală, declar pe propria răspundere că
 nu am furnizat informații false în documentele prezentate

Data semnării

Semnătura

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind imparțiațitatea și evitarea conflictelor de interese

Subsemnatul(a) _____ (nume/prenume) în calitate de reprezentant legal al _____ (se înserează numele operatorului economic-persoană juridică), în calitate de ofertant/ofertant asociat/subcontractant/terț susținător la procedura de achiziție având ca obiect _____ (se înserează, după caz, denumirea serviciului și codul CPV), la data de _____ (se înserează data), organizată de Consiliul Superior al Magistraturii, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în una dintre situațiile generatoare de conflict de interese astfel cum sunt reglementate de legislația în vigoare, cu persoane ce dețin funcții de decizie în cadrul autorității contractante.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea să fiu exclus din procedura de atribuire.

Persoanele din cadrul Autorității contractante cu funcție de decizie referitoare la organizarea, derularea și finalizarea prezentei proceduri de atribuire sunt:

Nr. crt.	Nume și prenume	Funcție
1.	Lia SAVONEA	Președinte
2.	Victor Teodor ALISTAR	Membru Plen CSM
3.	Paula Despina GEORGESCU	Secretar general adjunct
4.	George Cătălin ȘERBAN	Director DLDC
5.	Rodica ZAHARIA MOTOC	Director DEA
6.	Anca TOADER	Consilier – BAPP
7.	Florin MESTECANEANU	Șef SAA – DEA
8.	Viorica CIȘCĂ	Consultant
9.	Mădălina DUMITRESCU	Consilier – DEA
10.	Daniela CĂLINESCU	Șef Birou BAPP

Operator economic,

(semnătura autorizată)

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE
privind eligibilitatea

Subsemnata/ul,, în calitate de reprezentant al ofertantului la procedura de atribuire a contractului de achiziție având ca obiect imobil sediu Consiliul Superior al Magistraturii, declar pe propria răspundere că:

- în ultimii 5 ani, nu am fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la o organizație criminală, pentru corupție, pentru fraude, pentru infracțiuni teroriste sau infracțiuni legate de activitățile teroriste, pentru spălare de bani sau finanțarea terorismului, pentru exploatarea prin muncă a copiilor și alte forme de trafic de persoane;
- nu am încălcat obligațiile în domeniul legislației de mediu, în domeniul legislației sociale, în domeniul legislației muncii;
- nu mă aflu în stare de faliment/ insolvență/ suspendare/ concordat preventiv;
- nu am încheiat acorduri cu alți operatori economici care vizează denaturarea concurenței;
- nu m-am implicat direct sau indirect în pregătirea acestei proceduri de achiziție.

Subsemnata/ul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că achizitorul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data:

Ofertant

.....

Notă: declarația se va completa de către ofertanții persoane fizice în nume propriu, iar de ofertanții persoane juridice de către reprezentantul legal.

Necesar spații

ANEXA 7

CATEGORII DE PERSONAL	NR.POSTURI	SPATIU/PERSOANA	TOTAL MP
Președinte (cu grup sanitar propriu)	1	55	55
Vicepreședinte (cu grup sanitar propriu)	1	55	55
MEMBRI (cu grup sanitar propriu)	16	55	880
SECRETAR GENERAL	1	50	50
SECRETAR GENERAL ADJUNCT	1	50	50
SECRETAR PREȘEDINTE	1	50	50
SECRETAR VICEPREȘEDINTE	1	50	50
SECRETAR SECRETAR GENERAL	1	40	40
SECRETAR SECRETAR GEN. ADJUNCT	1	40	40
SECRETAR MEMBRI	16	40	640
CABINET DEMNITAR	64	15	960
DIRECTORI/DIRECTORI ADJUNCT	7	30	210
ȘEF SERVICIU/BIROU	17	25	425
SECRETAR DIRECTOR	7	20	140
PERSONAL EXECUTIE	140	6	840
SOFERI	21	5	105
Total Suprafețe destinate birourilor			4.590
SALA ȘEDINȚE PLEN	1	250	250
SALA ȘEDINȚE SECȚII	2	120	240
SALA CONSILIU cu OFICIU	1	250	250
SALA GRUPURI DE LUCRU	5	80	400
BIBLIOTECA	1	200	200
SALĂ PENTRU ZIARIȘTI	1	150	150
SALA CONFERINȚA	1	250	250
REGISTRATURA	1	60	60
BIROU DOCUMENTE SECRETE	1	50	50
ARHIVA	10	95	950
BIROU AUDIENȚE	4	30	120

SALA DE AȘTEPTARE PT PUBLIC	1	50	50
SALA CURSURI	3	60	180
SALA PREGĂTIRE ȘEDINȚE PLEN	1	100	100
RECEPȚIE	1	150	150
BIROU CONTROLOR DELEGAT	1	30	30
BIROU PAZA	1	40	40
CABINET MEDICAL (cu grup sanitar propriu)	1	100	100
Total suprafață destinată spațiilor funcționale			3570
CASIERIE	1	20	20
ATELIER	2	50	100
MAGAZIE	2	60	120
OFICIU CURĂȚENIE			90
CABINĂ POARTĂ	1	20	20
BUFET	1	150	150
OFICIU BUFET	1	50	50
CENTRALA TELEFONICA	1	20	20
CENTRALA TERMICA	1	50	50
CAMERA SERVERE	2	50	100
CAMERA ARME JANDARMI	1	50	50
GARAJ	20	20	400
CENTRALA VENTILAȚII	1	50	50
SPAȚIU PERSONAL DE SERVICIU	10	5	50
SPAȚIU DEPOZIT MATERIALE ÎNTREȚINERE	1	50	50
SPAȚIU PT. ECHIPAMENTE MULTIPLICAT	1	50	50
SPAȚIU DEPOZIT MATERIALE, MOBILIER	1	100	100
GRUP SANITAR			450
OFICII			90
Total suprafață spații anexe funcționale			2.010
ALTE SPATII (coridoare și cai de acces, ALA max. 20 %)			1.830
TOTAL SPAȚIU NECESAR			12000

Anexa 8

Încadrarea imobilului ofertat în clasa de clădiri de birouri A, B, sau C conform BOMA (Building Owners and Managers Association)

Birouri de clasa A

Sunt caracterizate prin următoarele:

- amplasare centrală sau într-o zonă de afaceri, vizibilitate bună, accesibilitate auto;
- suprafață totală de cel puțin 10.000 mp și suprafață închiriabilă pe nivel de cel puțin 1.000 m²;
- cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 70-150 m² închiriabili (în funcție de locație, centrală sau nu);
- finisaje moderne, de clasă, durabile;
- lifturi cu perioadă de așteptare sub 30 secunde;
- flexibilitate în compartimentare;
- cablare telefon, date, conexiune internet;
- Building Management System (BMS), adică sistem de administrare automatizată a clădirii (software care controlează, monitorizează și comandă încălzirea, aerul condiționat, ventilația, iluminarea și securitatea);
- înălțimea pe nivel până la tavanul fals, minim 2,7 m;
- servicii de pază și supraveghere a clădirii, întreținere și curățenie, restaurant.

Birouri de clasă B

Sunt caracterizate prin faptul că îndeplinesc cel mult 8 criterii enumerate la clasa A. Acest tip de birouri au o adresabilitate vastă. Clădirile de birouri de clasă B au următoarele caracteristici:

- o locație semicentrală sau periferică;
- o suprafață construită de 1.000-3.000 mp cu 400-500 mp pe nivel;
- sisteme de telecomunicații bune;
- finisaje de o calitate medie;
- sistem de climatizare;
- locuri de parcare incluse.

Birourile de clasă C

Au cel mai mare grad de ocupare și se diferențiază prin faptul că nu îndeplinesc mai mult de două criterii din cele de la clasa A.

Comparativ cu birourile de clasa A și B, clădirile din clasa C prezintă următoarele caracteristici:

- clădiri noi situate în zone semicentrale și foste clădiri ale unor întreprinderi de stat;
- situate în cartiere sau la periferii;
- pentru a putea fi aduse la standarde corespunzătoare, acestea din urmă necesită reamenajări și crearea unei infrastructuri de comunicații,
- investiții mai mici în finisaje;
- obligatoriu parcuri generoase.

CONTRACT DE VÂNZARE
Încheiat astăzi.....

Art. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1., cu sediul în (adresa), telefon: (număr telefon), fax: (număr fax), e-mail: (adresă electronică), cod de înregistrare fiscală (cod de înregistrare fiscală), cont IBAN nr. (cont bancar), deschis la (Banca-Sucursala) reprezentată prin [numele și prenumele reprezentantului/reprezentanților legal(i)], [funcția(iile) reprezentantului/reprezentanților legal(i)], **în calitate de vânzător**, denumită în continuare „**Vânzătorul**”

1.2. CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII, cu sediul în Calea Plevnei nr. 141B, Sector 6, București, Telefon/Fax: 021.311.69.53, Cod fiscal 1697395, cont IBAN RO27TREZ23A510103710101X, reprezentat legal prin președinte, judecător Lia Savonea, **în calitate de cumpărător**, denumit în continuare „**Cumpărătorul**”

Art. 2 OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1. Vânzătorul vinde, iar Cumpărătorul cumpără, în condițiile acestui Contract, imobilul compus din construcție, având suprafața totală desfășurată deși suprafața utilă de(spații normate..... mp, spații anexe funcționale..... , spații funcționale activitate specifică mp, alte spații mp), și suprafața demp teren intravilan/curți-construcții (conform actelor de proprietate), respectiv suprafața de mp teren intravilan/curți construcții (conform măsurătorilor cadastrale), totul situat în.....(adresa)

Imobilul are numărul cadastral (pentru teren), (pentru construcții) și este înscris în Cartea Funciară nr. a Municipiului București, sector..... , conform Încheierii nr. emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, sector, București.

Vânzătorul vinde, iar Cumpărătorul cumpără, în condițiile acestui Contract, dreptul de proprietate asupra bunurilor descrise în anexa la prezentul contract.

Împreună cu imobilul se transmit Cumpărătorului și dreptul asupra a tot ce se unește sau se încorporează cu bunul, precum și toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut Vânzătorului, în conformitate cu art. 1673 din Codul civil. De asemenea, odată cu dreptul de proprietate pentru acest imobil se transmit și toate drepturile ce decurg din toate avizele și autorizațiile emise până în acest moment.

2.3. Eu, Cumpărătorul, cumpăr de la Vânzător, dreptul de proprietate asupra bunurilor, astfel cum au fost descrise la pct. 2.1. din prezentul contract.

Art. 3 DOVADA DREPTURILOR VÂNZĂTORULUI:

3.1. Vânzătorul, cunoscând prevederile legale privind falsul în declarații, declară că a dobândit imobilul prin (contract de vânzare-cumpărare, donație, schimb etc.) conformautentificat la, dreptul de proprietate (titlul de proprietate, numărul, data) fiind înscris în Cartea Funciară nr. a Municipiului București, sector..... imobil ce a aparținut

3.2. Vânzătorul declară, de asemenea, că bunul imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare este în proprietatea sa exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură (cu excepția următoarelor sarcini:..... urmează descrierea sarcinilor, a beneficiarilor acestora și a eventualelor sume datorate de vânzător) așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. .../...emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului ...București.

3.3. Prin adresa nr..../....emisă de beneficiarul sarcinii/creditorul ipotecar, acesta și-a exprimat acordul valid cu privire la ridicarea temporară a interdicției de înstrăinare și cu privire la radierea ...(descrierea sarcinii, dacă există) ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții....

Exemplificativ:

1. Beneficiarul sarcinii va indica numărul de cont al Vânzătorului în care Cumpărătorul va efectua transferul sumelor destinate rambursării integrale a creditelor contractate pentru care s-a instituit garanția.

2. Beneficiarul sarcinii va emite adresele de radiere a acestuia în termen de maxim 2 zile de la alimentarea contului destinat rambursării, inclusiv la cererea Cumpărătorului.

Art. 4 PREȚUL VÂNZĂRII

4.1. Prețul acestei vânzări estelei (în cifre și în litere), defalcat după cum urmează:

a) valoarea totală în lei a clădiriilei, din care.....lei TVA;

b) valoarea totală în lei a terenului.....lei, din care.....lei TVA;

c)valoarea totală în lei a locurilor de parcare/ garajelor,lei, din care.....lei TVA.

Cumpărătorul va plăti prețul convenit de părți după efectuarea recepției bunului vândut, inclusiv a amenajărilor și compartimentărilor stabilite prin proces-verbal de către Cumpărător și Vânzător conform cerințelor din caietul de sarcini.

4.2. Noi, părțile, declarăm că acesta este prețul real, că a fost fixat în mod sincer și serios, în concordanță cu valoarea reală a bunurilor ce se înstrăinează, având în vedere starea în care acestea se află și valoarea lor de piață în momentul vânzării. Declarăm totodată că nu există nici o disproporție între valoarea bunurilor ce se înstrăinează și prețul ce a fost fixat pentru vânzare.

4.3. Plata prețului convenit de părți urmează a se face, sub condiția aprobării creditelor bugetare cu această destinație, prin virament bancar, în contul nr.....deschis pe numele Vânzătorului la Trezoreria....., respectiv în contul număruldeschis pe numele Vanzatorului la(pentru imobilele grevate cu sarcini, în baza acordului valid emis de beneficiarul sarcinii, în contul indicat de acesta, conform art.3.3. din prezentul contract), în termen de 30 de zile de la data acceptării facturii, însoțită de procesul-verbal de recepție semnat de ambele părți.

4.4. Eu, Cumpărătorul, am obligația de a pune la dispoziția Vânzătorului ordinul de plată semnat de reprezentantul legalfapt ce va prezuma efectuarea plății, conform art. 1504 din Codul civil.

a) Data efectuării plății se va considera ca fiind aceea în care contul Vânzătorului a fost alimentat cu suma ce reprezintă prețul vânzării, respectiv suma delei (în cifre și în litere).

b) Odată cu plata integrală a prețului contractului, eu, Vânzătorul, declar ca nu voi mai avea nicio pretenție față de Cumpărător, în legătură cu plata datorată, considerând obligația acestuia îndeplinită integral, conform înțelegerii noastre.

c) Încasarea prețului vânzării se va considera efectuată în momentul alimentării contului Vânzătorului cu suma necesară, chiar dacă titularul contului nu a făcut nicio operațiune cu privire la banii primiți. Aceasta va avea semnificația îndeplinirii obligației ce incumbă Cumpărătorului în temeiul art. 1719 lit. b) din Codul civil.

4.5. Nerespectarea de către Cumpărător a termenului de plată a prețului conform paragrafele 4.1. și 4.3. din Contract îndrituiește Vânzătorul la plata unei dobânzi penalizatoare în condițiile art. 3 din O.G . nr. 13/2011.

4.6. Toate plățile vor fi făcute după aprobarea creditelor bugetare cu această destinație.

4.7. Cu referire la prevederile art.1666 din Codul civil, cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt în sarcina Vânzătorului.

Art. 5 TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

5.1. Dreptul de proprietate asupra imobilului ce se înstrăinează, cu toate atributele sale, se transferă Cumpărătorului din momentul semnării și autentificării prezentului contract, conform prevederilor art. 1674 din Codul civil, fără a fi necesară efectuarea niciunei alte formalități.

5.2. Împreună cu imobilul se transmite Cumpărătorului și dreptul asupra a tot ce se unește sau se încorporează cu bunul, precum și toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut Vânzătorului, în conformitate cu art. 1673 din Codul civil. De asemenea, odată cu dreptul de proprietate pentru acest imobil se transmit și toate drepturile ce decurg din toate avizele și autorizațiile emise până în acest moment.

5.3. Odată cu aceasta, eu, Vânzătorul, transmit Cumpărătorului dreptul de proprietate asupra bunurilor descrise în anexa la prezentul contract; eu Vânzătorul, remit

Cumpărătorului toate documentele care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor ce fac obiectul vânzării, precum și toate celelalte acte și înregistrări pe care le dețin cu privire la aceste bunuri, respectiv:

- actul de proprietate asupra imobilului (contract de vânzare - cumpărare/ autorizație de construire) și dovada că acesta nu este grevat de ipotecă sau purtător de alte sarcini (extras carte funciară), cu excepția sarcinilor menționate la pct.3.2. din prezentul contract;
- actul de proprietate asupra terenului aferent;
- documentația cadastrală a imobilului completă, inclusiv pentru teren și locurile de parcare, dacă este cazul;
- aprobarea de înstrăinare a imobilului, dată de organismele abilitate, după caz, Adunarea Generală a Acționarilor/Asociațiilor, Consiliul de Administrație (dacă este cazul);
- certificat fiscal eliberat de către organele abilitate care să ateste plata obligațiilor către bugetul general consolidat;
- dovada privind plata taxelor și impozitelor locale și dovada înregistrării lor în evidența organului fiscal teritorial;
- declarație pe propria răspundere vizând situația imobilului (ocupat de alte persoane, firme sau bunuri/ liber de chirie) și că poate fi ocupat în maxim 60 zile după semnarea și autentificarea contractului;
- autorizația de construcție, proiectul tehnic, procesul-verbal de recepție parțială avizat de organele competente, în copie legalizată, (pentru imobile în curs de finalizare), respectiv cartea construcției pentru imobilele finalizate;
- documentul din care să rezulte finalizarea lucrărilor de construcție sau de punere în funcțiune a clădirii (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/proces verbal de recepție finală);
- avizul schimbării destinației imobilului, în cazul în care a avut o altă destinație.

Art.6 PREDAREA BUNULUI

6.1. Predarea imobilului se face la data de..... (cel mult 60 de zile de la data semnării și autentificării contractului)

6.2. Predarea imobilului se va face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, sub condiția realizării în termenul convenit și în limita prețului stabilit la art. 4 din Contract, a amenajărilor și compartimentărilor stabilite prin proces-verbal de către Cumpărător și Vânzător, cu respectarea cerințelor din caietul de sarcini, proces-verbal ce face parte integrantă din prezentul Contract.

6.3. Nerespectarea de către Vânzător a termenului de predare a imobilului către Cumpărător îndrituiește pe acesta din urmă la plata unor despăgubiri în sumă de 0,1 % din valoarea totală a contractului, calculate pentru fiecare zi de întârziere, în condițiile art. 1538 din Codul civil, Cumpărătorul nefiind ținut a dovedi prejudiciul ce i-a fost cauzat.

6.4. Termenul prevăzut la paragraful 6.1. este constituit în favoarea Vânzătorului, astfel încât acesta va putea notifica Cumpărătorul în vederea efectuării recepției și predării imobilului anterior împlinirii termenului.

6.5. Vânzătorul păstrează integral paza juridică și materială a imobilului până la momentul predării acestuia către Cumpărător, în condițiile art. 1357 din Cod civil și art. 1376 din Cod civil.

6.6. De la momentul încheierii Contractului și până la cel al predării imobilului, riscul contractului rămâne în sarcina Vânzătorului, în condițiile art. 1274 din Codul civil.

6.7. Bunul vândut se predă Cumpărătorului împreună cu toate accesoriile sale, cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei asupra lui, precum și cu tot ceea ce este destinat folosinței lui perpetue, în starea care se află la momentul vizionării, liber de orice sarcini sau servituți (cu excepția sarcinilor menționate la pct.3.2. din prezentul contract). În momentul preluării, Cumpărătorul are obligația, conform prevederilor art. 1690 din Codul civil, să verifice starea în care se află imobilul potrivit uzanțelor și, în cazul în care constată existența unor vicii sau neconformități, să îl informeze pe Vânzător fără întârziere.

Art.7 DECLARAȚII PRIVIND FISCALITATEA

7.1. Impozitele și taxele de orice natură privind Imobilul sunt achitate la zi de către Vânzător, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. eliberat de

7.2. Pe viitor plata taxelor și impozitelor către stat aferente Imobilului vor fi în sarcina Cumpărătorului.

7.3. Cumpărătorul, am luat cunoștință de faptul că în termen de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să mă prezint la pentru schimbarea rolului fiscal.

Art. 8 DECLARAȚII PRIVIND PLATA SUMELOR AFERENTE ÎNTREȚINERII ȘI UTILITĂȚILOR IMOBILULUI

8.1. Toate cheltuielile privind folosința imobilului ce se înstrăinează au fost achitate la zi de **Vânzător**, conform facturilor existente pe care le pune la dispoziția **Cumpărătorului**, împreună cu dovada plăților efectuate, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului. Orice factură aferentă perioadei anterioare eliberării imobilului va fi în sarcina Vânzătorului, care se obligă să o plătească în termen de..... zile de la data emiterii.

Art. 9 DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE VÂNZĂTORULUI

9.1. Eu, **Vânzătorul**, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal, declar următoarele:

- Nu mă aflu în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;

- Sunt o entitate juridică, plătitoare/neplătitoare de TVA, constituită și care funcționează în conformitate cu legea română și împotriva căreia nu s-a deschis procedura falimentului ori a reorganizării judiciare, a dizolvării sau lichidării (dacă este cazul);

- Nu am mai înstrăinat, schimbat, donat, închiriat, împrumutat sau ipotecat imobilul de la data dobândirii și până azi, data autentificării prezentului contract (cu excepția sarcinilor prevăzute la art. 3.2. din prezentul contract).

- În situația în care s-ar ivi datorii în sarcina mea privind imobilul, rezultate ca urmare a unor contracte de împrumut sau fidejusiune nedeclarate și neachitate de mine, mă oblig să le suport.

- Asupra imobilului nu există niciun litigiu cu privire la dreptul de proprietate sau care ar putea afecta valabilitatea și executarea prezentului contract, la adresa imobilului nu sunt înregistrate sedii sociale ale vreunui profesionist, unei asociații sau fundații;

- Nu am creanțe bugetare de plată către bugetul local și nici datorii față de stat pentru imobilul care se înstrăinează.

- Imobilul nu face obiectul niciunei executări silite, nu există promisiuni de vânzare, contracte de uz, uzufruct, asociere în participațiune cu privire la bunul ce face obiectul prezentului contract;

- Imobilul ce-l înstrăinez nu a fost inclus în categoria monumentelor istorice, Vânzătorului nefiindu-i comunicat până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente. Declar totodată că la locul situării imobilului nu a fost amplasat nici un însemn referitor la marcarea monumentelor istorice.

9.2. Imobilul nu este grevat de sarcini sau servituți, nu există nicio notare în Cartea Funciară de natură să aducă atingere dreptului de proprietate, (cu excepția sarcinilor menționate la pct.3.2. din prezentul contract, care urmează a fi radiate în condițiile prezentului contract) astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. emis de

9.3. Vânzătorul este ținut să garanteze pe Cumpărător împotriva evicțiunii, în condițiile prevăzute de Codul civil.

Obligația de garanție subzistă față de fiecare dobânditor subsecvent al bunului, indiferent că este cu titlu oneros sau gratuit, conform art. 1706 din Codul civil.

9.4 De asemenea, eu, Vânzătorul, garantez pe Cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse ale imobilului, în condițiile art. 1707 și urm. din Codul civil.

În cazul în care va descoperi anumite vicii ale bunului, Cumpărătorul are obligația să înștiințeze de îndată Vânzătorul.

9.5. Eu, Vânzătorul, mă oblig să constituî garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la data semnării și autentificării contractului, cu scopul asigurării Cumpărătorului de îndeplinirea întocmai a sarcinilor contractuale asumate, inclusiv pentru utilizarea normală a bunului vândut, în cazul oricărei defecțiuni ivite în termen de luni de la predarea imobilului.

Garanția de bună execuție este de lei (în cifre și în litere), reprezentând 5 % din valoarea totală a contractului, fără TVA, urmând a rămâne la dispoziția cumpărătorului un termen de minim 12 luni și maxim 36 de luni.

9.6. Vânzătorul are obligația de a constitui garanția de bună execuție a contractului prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau de o societate de asigurări, în condițiile legii, și devine anexă la contract.

Cumpărătorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă Vânzătorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract.

Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, Cumpărătorul are obligația de a notifica acest lucru Vânzătorului cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând, totodată, obligațiile care nu au fost respectate și modul de calcul al prejudiciului.

Garanția de bună execuție se pierde proporțional cu obligațiile contractuale neexecutate.

Garanția de bună execuție se va restitui în termen de 30 zile de la împlinirea perioadei prevăzute la punctul 9.5, dacă Cumpărătorul nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra acesteia.

Art. 10 DECLARAȚII ALE CUMPĂRĂTORULUI

10.1. Cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de situația juridică a imobilului pe care îl cumpăr, de conținutul Extrasului de carte funciară pentru autentificare nr.emis de care mi-a fost prezentat de către notarul instrumentator, știu că imobilul nu este grevat de sarcini sau servituti, că nu există nici o notare în cartea funciară de natură să afecteze dreptul de proprietate, (cu excepția sarcinilor menționate la pct.3.2. din prezentul contract) drept ce-mi va fi transmis în plenitudinea sa de către Vânzător

Am înțeles declarațiile Vânzătorului, făcute la art. 9 de mai sus și înțeleg să dobândesc imobilul în condițiile stipulate prin prezentul înscris.

Art. 11 DISPOZIȚII FINALE

11.1. Noi, părțile contractante, recunoaștem forța obligatorie a prezentului contract, conform prevederilor art. 1270 din Codul civil și ne angajăm să-l respectăm întocmai, acesta fiind rezultatul negocierilor noastre comune, reprezentând decizia noastră finală și definitivă pe care am comunicat-o notarului public. Clauzele conținute în prezentul contract vor avea putere de lege între noi, părțile, ele neputând fi modificate decât prin acordul nostru reciproc, conform prevederilor art. 1270 alin. (2) din Codul civil.

De asemenea, declarăm că am citit întreg conținutul contractului, am luat cunoștință de clauzele acestuia, al căror conținut l-am înțeles și cu care ne declarăm întru totul de acord.

11.2. Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2012, pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și de prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în

ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei nr.95/46/CE (GDPR).

11.3. Eu, Vanzătorul, declar că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate pe numele noului proprietar, iar eu Cumpărătorul, solicit intabularea conform dispozițiilor legilor în vigoare.

Birou Individual Notarial _____, prin delegații săi, se obligă să comunice Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară prezentul contract de vânzare, în vederea înscrierii în Cartea Funciară, în condițiile prevăzute de Legea nr. 7/1996 modificată și completată, precum și ale art. 876 și urm. din Codul civil.

Noi, părțile contractante, declarăm că am fost informați de către notarul public în legătură cu dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată în Monitorul Oficial nr. 451 din data de 23.07.2013, cunoaștem obligația pe care o are proprietarul de a pune la dispoziția Cumpărătorului Certificatul de performanță energetică a clădirii, iar Cumpărătorul, prin reprezentantul său legal, declară că a luat la cunoștință despre informațiile cuprinse în conținutul Certificatele de performanță energetică a clădirii ce mi-au fost prezentate și înmănat în original de către Vanzător. De asemenea, declar că am luat cunoștință de faptul că am obligația ca în termen de 30 (treizeci) de zile începând de astăzi data autentificării prezentului înscris să îndeplinesc toate formalitățile necesare în vederea depunerii unei copii a acestuia la DTIL sector.....pentru înregistrare.

11.4. Contractul va fi interpretat și este guvernat în conformitate cu legile romane. Orice neînțelegeri sau dispute rezultând din executarea clauzelor Contractului și care nu vor putea fi soluționate amiabil de către părți, sunt de competența instanțelor judecătorești competente în condițiile dreptului comun.

Redactat și procesat într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, unul la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent și două exemplare au fost eliberate părților.

CUMPĂRĂTOR,

VÂNZĂTOR,

Avizată de: director DEA, Economist Rodica Zaharia Motoc

AVIZAT CFPP

AVIZAT CFPD

Avizată de: director DLDC, Judecător George Cătălin Șerban

Avizată de: șef BAPP, Judecător Daniela Călinescu

