



**AGENȚIA ROMÂNĂ DE ASIGURARE A CALITĂȚII ÎN ÎNVĂȚĂMÂNTUL SUPERIOR**  
**THE ROMANIAN AGENCY FOR QUALITY ASSURANCE IN HIGHER EDUCATION**

*Membră cu drepturi depline în Asociația Europeană pentru Asigurarea Calității în Învățământul Superior - ENQA*  
*Înscrișă în Registrul European pentru Asigurarea Calității în Învățământul Superior - EQAR*

*Strada Spiru Haret nr. 12, sector 1, București, România*

---

**APROBAT,**  
**PREȘEDINTE ARACIS**  
**Prof.univ.dr.ing. Ioan Curtu**



**CAIET DE SARCINI**  
**PRIVIND ACHIZIȚIA UNUI IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SEDIU**  
**ADMINISTRATIV**

IANUARIE 2012



## A. INTRODUCERE

### A.1. Informații privind autoritatea contractantă:

**Denumirea autorității contractante:** Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Superior – ARACIS

**Cod fiscal:** 18476245

**Adresa:** Bd-ul. Schitu Măgureanu nr. 1, Etaj I, Sector 5, București

**Telefon:** 021.206.76.02

**Fax:** 021.312.71.35

**E-mail:** [marilena.lolea@aracis.ro](mailto:marilena.lolea@aracis.ro)

**Sursa de finanțare:** Bugetul Agenției Române de Asigurare a Calității în Învățământul Superior pe anul 2012 aprobat de către Consiliul ARACIS

### A.2. Scopul aplicării procedurii:

Autoritatea contractantă -ARACIS invită persoanele fizice/juridice interesate să depună oferta în vederea atribuirii contractului de achiziție imobil cu destinația sediu administrativ pentru Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Superior.

### A.3. Legislație aplicabilă

Atribuirea contractului de achiziție publică se realizează cu respectarea următoarelor acte normative:

- ✓ Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare (art.13, lit.a);
- ✓ Hotărârea Guvernului nr. 925/2006 pentru aprobarea normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achiziție publică din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, (art.2, alin.2);
- ✓ Norme interne ale ARACIS privind evaluarea și declararea ofertei câștigătoare cu privire la achizițiile publice de imobil cu destinația de sediu administrativ.

## B. DOCUMENTAȚIA DE ACHIZIȚIE

### B.1. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi achiziționat

Imobilul să fie situat în Municipiul București în zona centrală cuprinsă între Piața Unirii, Calea Victoriei, Gara de Nord, Calea Griviței și zona Cotroceni, cât mai aproape de străzile principale cu trasee de transport în comun.

Suprafața construită desfășurată 800 -1200 mp.

Întreg imobilul să fie în unica proprietate a ofertantului și în imobil unic, inclusiv terenul ( fără coproprietari) și să fie construit după anul 1980.

Suprafața utilă necesară (pentru activitățile curente de birou, activități cu publicul, spațiu pentru arhivă curentă, săli ședințe) să fie de cel puțin 75 % din suprafața utilă desfășurată.

Spațiul ofertat trebuie să conțină cel puțin următoarele elemente:

- sală mare cu destinația sală de consiliu de min. 60 mp;
- 4 săli reuniune (minim 35 mp fiecare)
- 7 spații cu destinația birouri salariați;





- sală cu destinația spațiu primire;
- spațiu care să poată fi amenajat și utilizat pentru arhivă (la parter sau subsol).

Imobilul trebuie să aibă încăperi amenajate sau care să poată fi amenajate într-un termen cât mai scurt, la solicitarea autorității contractante, pentru birouri, săli ședințe, spații de arhivare, fără ca aceste amenajări să afecteze structura de rezistență a clădirii.

Holurile trebuie să asigure o bună deplasare a personalului prin clădire și să permită respectarea normelor în vigoare pentru evacuarea în caz de incendiu.

Spațiile adiacente care fac parte din oferta pentru imobil trebuie să asigure posibilități de parcare pentru minimum 3 autoturisme.

Imobilul trebuie să fie finalizat, să nu prezinte degradări structurale, să aibă în funcțiune toate categoriile de utilități interne (instalații termice, sanitare, electrice, gaze naturale), să aibă asigurată sursa proprie de energie termică (centrală termică funcționând cu combustibil gazos amplasată cu respectarea reglementărilor în vigoare) și să fie racordat la rețelele de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, având toate avizele în conformitate cu reglementările în vigoare.

Cablarea internă și posibilitatea racordării imediate a acestuia la rețeaua de internet, precum și la rețeaua de telefonie fixă, constituie o cerință obligatorie.

După data semnării contractului de vânzare – cumpărare imobilul trebuie să fie eliberabil în vederea ocupării cu sediul administrativ al ARACIS, în termen de maxim 30 zile.

Ofertele prezentate în care imobilele au o suprafață construită desfășurată de sub 800 mp și peste 1200 mp nu vor fi luate în considerare.

### **B.2. Documentele solicitate pentru calificarea ofertanților**

În vederea calificării, ofertanții trebuie să depună următoarele documente:

- actul de proprietate asupra imobilului ofertat, după caz contractul de vânzare - cumpărare pentru construcție și teren, autorizație de construcție, proces verbal de predare - primire;
- în situația în care imobilul este grevat de ipotecă sau purtător de alte obligații, declarație pe propria răspundere că la data semnării contractului de vânzare – cumpărare va fi prezentată în original dovada că acesta nu mai este purtător de ipotecă sau alte obligații;
- actul de proprietate sau concesiune asupra terenului aferent construcției (nu sunt acceptate imobile a căror perioadă de concesiune asupra terenului este mai mică de 99 ani);
- dovadă privind plata impozitelor și taxelor la data întocmirii ofertei pentru imobilul ofertat și dovada înregistrării lui în evidența organului fiscal teritorial;
- certificat eliberat de către organele abilitate care să ateste plata obligațiilor către bugetul general consolidat, valabil la data depunerii ofertei (valabil numai pentru persoanele juridice);
- declarație pe propria răspundere că imobilul și terenul nu sunt ocupate de alte persoane, firme sau materiale și poate fi ocupat în termen de maxim 30 zile, după semnarea contractului și achitarea prețului;
- avizul schimbării destinației imobilului în cazul în care în autorizația de construcție acesta a avut o altă destinație;
- în situația în care imobilul a fost preluat de stat în perioada comunistă și restituit prin proceduri administrative sau hotărâre judecătorească, ofertantul trebuie să prezinte dispoziția de restituire a Primarului General al Capitalei;





- certificat de înregistrare emis de ONRC (valabil numai pentru persoanele juridice);
- aprobarea de înstrăinare a imobilului, data de organele abilitate, după caz, adunarea generală a acționarilor, consiliul de administrație (valabil numai pentru persoanele juridice);

### **B.3. Întocmirea ofertei**

Oferta va conține o propunere tehnică și o propunere financiară

**Propunerea tehnică** va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și va conține în mod obligatoriu informații referitoare la :

- zona de amplasare a imobilului și adresa exactă a acestuia;
- situația privind compartimentarea imobilului (birouri\_mp, spații arhivare\_mp, holuri\_mp, etc.), respectiv schițe și planuri ale clădirii;
- suprafața construită, suprafața construită desfășurată, suprafața utilă;
- suprafața terenului aferent imobilului;
- anul edificării construcției;
- consolidări efectuate la imobil în decursul timpului (daca este cazul);
- accesul la mijloacele de transport în comun;
- numărul de locuri de parcare;
- centrală termică;
- instalații de încălzire și ventilare/climatizare;
- instalații sanitare;
- instalații electrice;
- instalații prevenire/stingere incendii;
- rețea de telefonie fixă;
- cablare pentru rețeaua de intranet și conectare la rețeaua de internet;
- scări de comunicare între etaje/ ascensor, după caz;
- gradul de finisare al imobilului: se vor prezenta informații cu privire la plăci cu gresie și faianță, grupuri sanitare, vopsit cu vopsea, placarea pardoselii cu parchet, mocheta, izolare termică, alte dotări.

**Propunerea tehnică va conține obligatoriu și următoarele documente:**

- plan de amplasament și delimitarea imobilului scară: 1:500, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- planurile de arhitectură ale nivelelor, scară 1:50 sau 1:100;
- secțiunile caracteristice de arhitectură și fațadele la o scară convenabilă;
- planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor;
- certificat de performanță energetică;
- copii ale contractelor de racordare la utilitățile zonei – canalizare, gaze, apă, electricitate
- fotografii recente ale imobilului (interior și exterior);
- starea imobilului din punct de vedere al structurii de rezistență;
- racordarea la utilități cu avizele și certificatele aferente
- declarație pe propria răspundere că imobilul poate fi ocupat după încheierea contractului de vânzare - cumpărare al imobilului, în termen de maxim 30 zile.

**Propunerea financiară** va fi elaborată conform Anexei nr.2 și a Anexei 3 și va cuprinde:





- prețul total (în lei);
- prețul total (în lei), inclusiv TVA pentru persoane juridice;
- prețul pe m<sup>2</sup> suprafață construită desfășurată (în lei /mp).

### **C. EVALUAREA OFERTELOR**

În cazul în care, în urma depunerii ofertelor, au fost identificate doua sau mai multe imobile ale căror caracteristici și amplasament răspund cerințelor pentru sediu administrativ, așa cum au fost definite la punctul B1, se va proceda la evaluarea ofertelor și departajarea acestora prin acordarea punctajelor.

În cadrul evaluării propunerii tehnice autoritatea contractantă poate solicita ofertanților să asigure condițiile pentru efectuarea unor expertize tehnice de specialitate pentru structura construcției și pentru instalații.

Imobilele trebuie să fie situate în Municipiul București în zona centrală cuprinsă între Piața Unirii, Calea Victoriei, Gara de Nord, Calea Griviței și zona Cotroceni.

**Ofertele privind imobilele situate în alte zone ale Municipiului București, sau au fost construite înainte de 1980 nu vor fi luate în considerare.**

**Ofertele care nu prezintă documente care atestă racordarea la utilitățile zonei oferta nu se ia în considerare.**

**În situația în care în urma expertizei se constată că imobilul nu corespunde sau necesită lucrări de consolidare importante oferta nu se ia în considerare.**

### **La stabilirea punctajului se vor avea în vedere în principal următoarele criterii:**

- Propunerea financiară
- Caracteristicile tehnice prezentate în propunerea tehnică.
- Oferta declarată câștigătoare este aceea care totalizează punctajul maxim.
- Punctajul maxim ce poate fi obținut în cadrul procesului de evaluare este de 160 puncte din care 80 puncte se acordă pentru Propunerea financiară și 80 puncte pentru Propunerea tehnică.

Metoda de punctare presupune clasificarea ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajelor combinate, financiar și tehnic, având în vedere punctajele indicate pentru fiecare din propunerile respective.

Punctajul acordat pentru fiecare ofertă se calculează pe baza formulei:

$$P_{\text{total}} = P_{\text{financiar}} + P_{\text{tehnic}}$$

1. Punctajul financiar( P<sub>financiar</sub>) se calculeaza si se acordă astfel :

$$P_{\text{financiar}} = P_{\text{financiar oferta de pret total}} + P_{\text{financiar oferta de pret/ mp suprafață utilă desfășurată}}$$

$$P_{\text{financiar oferta de pret total}} = 10 \text{ puncte}$$

- a. Pentru cel mai scăzut dintre prețurile total ofertate se acordă 10 de puncte;
- b. Pentru alt preț total decât cel prevăzut la litera a) se acordă punctaj astfel:





$$P_{\text{financiar ofertă pret total}} = (P_{\text{min}} / P_{\text{ev}}) \times 10$$

unde  $P_{\text{min}}$  și  $P_{\text{ev}}$  reprezintă:

$P_{\text{min}}$  = cel mai mic preț total dintre ofertele prezentate;

$P_{\text{ev}}$  = prețul total al ofertei pentru care se face evaluarea

Prețurile care se compară în scopul acordării punctajului sunt prețurile ofertate incluse în formularul de ofertă (prețul total al ofertei), pentru persoanele juridice prețul include TVA.

**Pfinanciar ofertă financiară pret /mp suprafață utilă desfășurată =70 puncte**

- a. Pentru cel mai scăzut dintre prețurile/mp suprafață utilă desfășurată ofertate se acordă 70 de puncte;
- b. Pentru alt preț pe mp suprafață utilă desfășurată decât cel prevăzut la litera a) se acordă punctaj astfel:

$$P_{\text{financiar ofertă financiară pret /mp suprafață utilă desfășurată}} = (P_{\text{min m/p}} / P_{\text{ev m/p}}) \times 70$$

unde  $P_{\text{min}}$  și  $P_{\text{ev}}$  reprezintă:

$P_{\text{min mp}}$  = cel mai mic preț/mp suprafață utilă desfășurată dintre ofertele prezentate;

$P_{\text{ev mp}}$  = prețul ofertei preț/mp suprafață utilă desfășurată pentru care se face evaluarea

Prețurile care se compară în scopul acordării punctajului sunt prețurile ofertate incluse în formularul de ofertă, inclusiv TVA.

**2. Punctajul tehnic (Ptehnic) se acordă astfel:**

**a. suprafața construită desfășurată a imobilului**

Intre 800-1200 mp - **maxim 10 puncte**

*Sub 800 mp și peste 1200 mp oferta nu se ia în considerare*

**b. starea instalațiilor termice - maxim 20 puncte:**

- instalație de încălzire cu centrala proprie funcționând cu gaze naturale maxim

10 puncte

- sistem de ventilație/climatizare - **maxim 10 puncte**

*Fără centrală proprie funcționând pe bază de combustibil gazos oferta nu se ia*

*în considerare*

**c. starea celorlalte instalații interioare (electrice, sanitare și de gaze naturale) în perfecta stare de funcționare -10 puncte**

*Imobilele ale căror instalații interioare (electrice, sanitare și de gaze naturale) nu sunt în stare de funcționare nu se iau în considerare.*

**d. instalații de telefonie, internet, alarma, interfon, cablu TV – 5 puncte**

**e. compartimentare și finisaje interne și externe în condiții perfecte de exploatare - 10 puncte**





**f. numărul de locuri de parcare - 5 puncte**, pentru numărul minim solicitat; – pentru fiecare loc de parcare peste numărul solicitat se acordă 1 punct (până la maxim **10 puncte**);

**g. starea acoperișului, a izolațiilor și a scurgerilor pluviale în perfecta stare – 5 puncte.**

#### **D. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR**

Limba de redactare a ofertei este limba română.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data depunerii ofertelor

Oferta se va prezenta într-un plic, marcat pe exterior cu:

- denumirea și adresa operatorului economic/persoanei fizice;
- denumirea și adresa autorității contractante;
- denumirea și obiectul achizitiei, respectiv “*Oferta sediu administrativ ARACIS*”
- inscripția: A NU SE DESCHIDE ÎNAINTEA DATEI DE 25.01.2012 ora 11<sup>00</sup>

#### **E. ALTE INFORMAȚII UTILE**

- Data limită pentru depunerea ofertelor este **24.01.2012, ora 16.00.**
- Adresa la care se depun ofertele : Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Superior - ARACIS, adresa provizorie: Bd-ul. Schitu Măgureanu nr. 1, Etaj I, Sector 5, București - Registratura instituției.

În atenția: Dnei. Marilena Lolea, Responsabil Achiziții Publice

E-mail: [marilena.lolea@aracis.ro](mailto:marilena.lolea@aracis.ro)

Oferta dumneavoastră trebuie să fie valabilă timp de minim 90 de zile de la data limită pentru depunerea ofertelor .

Prețurile din ofertă vor trebui exprimate în lei.

Deschiderea ofertelor va avea loc în data de 25.01.2012, ora 11,00 la sediul instituției, sala Cabinet Presedinte.

Afisat în data de 10.01.2012.





## FORMULARE

### Anexa 1

Inregistrat la sediul autoritatii contractante  
Nr \_\_\_\_\_/Data \_\_\_\_\_

OFERTANTUL (*denumirea/numele*) .....

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre \_\_\_\_\_ (*denumirea autoritatii contractante si adresa completa*)

Ca urmare a anuntului de selectie oferte din ...../(*ziua/luna/anul*), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de achizitie imobil pentru sediu administrativ ARACIS, noi ...../(*denumirea/numele ofertantului*) va transmitem alăturat următoarele:

Coletul sigilat si marcat in mod vizibil, conținând, in original si intr-un număr de 2 copii:

- a) oferta;
- b) documentele care însoțesc oferta, cu opisul continutului.

Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare si va satisface cerințele.

Cu stima,

Data completarii .....

Ofertant, .....

(*semnatura autorizata*)

*Scrisoarea de înaintare va însoți coletul sigilat.*





PERSOANĂ FIZICĂ

Anexa 2

(denumirea/numele)

### FORMULAR DE OFERTĂ

Către Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Superior – ARACIS

**Subsemnatul/(ii)** \_\_\_\_\_ identificați cu următoarele date personale:

**Subsemnatul/(a)** \_\_\_\_\_ născut(a) la data de \_\_\_\_\_, în localitatea \_\_\_\_\_, fiul/fica lui \_\_\_\_\_ și al \_\_\_\_\_, posesor/(soare) al BI/CI seria \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, apt. \_\_\_\_\_, sect./jud. \_\_\_\_\_, proprietar al imobilului situat în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_,

**Subsemnatul/(a)** \_\_\_\_\_ născut(a) la data de \_\_\_\_\_, în localitatea \_\_\_\_\_, fiul/fica lui \_\_\_\_\_ și al \_\_\_\_\_, posesor/(soare) al BI/CI seria \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, apt. \_\_\_\_\_, sect./jud. \_\_\_\_\_, proprietar al imobilului situat în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_,  
Prezint/ăm următoarea ofertă.

Propunerea de preț pentru vânzarea imobilului din str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_, București este de \_\_\_\_\_ total lei.

Prețul/mp suprafață construită desfășurată pentru vânzarea imobilului din str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_, București este de \_\_\_\_\_ lei.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_ (durata în litere și cifre) zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_ (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.





**AGENȚIA ROMÂNĂ DE ASIGURARE A CALITĂȚII ÎN ÎNVĂȚĂMÂNTUL SUPERIOR**  
**THE ROMANIAN AGENCY FOR QUALITY ASSURANCE IN HIGHER EDUCATION**

Membră cu drepturi depline în Asociația Europeană pentru Asigurarea Calității în Învățământul Superior - ENQA  
Înscrisă în Registrul European pentru Asigurarea Calității în Învățământul Superior - EQA

Strada Spiru Haret nr. 12, sector 1, București, Români

Suprafață construită la sol (m <sup>2</sup> )	Suprafață utilă (m <sup>2</sup> )	Suprafață construită desfășurată (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului (fără suprafața construită la sol (m <sup>2</sup> ))	Prețul/mp suprafață construită desfășurată (lei/m <sup>2</sup> )	Prețul total al ofertei (lei)

Nume si prenume  
Semnătura

Data

Acest formular va fi completat numai de către ofertanții persoane fizice





OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

Anexa 3

FORMULAR DE OFERTA

Către Agenția Română de Asigurare a Calității în Învățământul Superior – ARACIS

S.C \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, număr de înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_, cod IBAN deschis la Trezoreria \_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, apt \_\_\_\_\_, sect \_\_\_\_\_, proprietar al imobilului situat în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_, prezintă următoarea ofertă.

Oferta de preț total pentru vânzarea imobilului din str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_, București este de \_\_\_\_\_ lei cu TVA

Prețul/mp suprafață construită desfășurată pentru vânzarea imobilului din str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sect. \_\_\_\_\_, București este de \_\_\_\_\_ lei cu TVA.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_ (durată în litere și cifre) zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_ (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Suprafață construită la sol (m <sup>2</sup> )	Suprafață utilă (m <sup>2</sup> )	Suprafață construită desfășurată (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului (fără suprafața construită la sol (m <sup>2</sup> ))	Prețul/mp suprafață construită desfășurată (lei/m <sup>2</sup> )	Prețul total al ofertei (lei)

Operator economic

Semnătura

Data

Acest formular va fi completat numai de către ofertanții persoane juridice

