



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

Nr. 3243 / 10.06.2025

Aprob,

DIRECTOR
Sorin Nicolae TRUȚĂ



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

*privind închirierea unui imobil cu destinația de
sediu OCPI Harghita*

Cuprins:

Capitolul I: Instrucțiuni pentru ofertanți

Capitolul II: Specificații tehnice



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

CAPITOLUL I - INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

A. Informații generale

1. **Denumirea autorității contractante:**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita
cod fiscal: 9709805
cod IBAN: RO87TREZ23G510103203004X deschis la Trezoreria Miercurea-Ciuc
2. **Adresa autorității contractante împreună cu datele și persoanele de contact:** Miercurea-Ciuc, P-ța Libertății Nr.5, cam.431, cod poștal 530140, jud. Harghita
Telefon: 0266/371018
Fax: 0266/313611
e-mail: hr@ancpi.ro, <https://hr.ancpi.ro>
Persoana de contact: Ilona ANTAL, telefon 0266/371018.
3. **Obiectul contractului și codul CPV al contractului:** închirierea unui imobil cu destinația de sediu OCPI Harghita, cod CPV 70310000-7 „Chirii”.
4. **Data limită de primire a solicitărilor de clarificări:** 17.06.2025
5. **Data limită de transmitere a răspunsului la solicitarea de clarificări:** 19.06.2025
6. **Termenul limită (data și ora) și locul de depunere a ofertelor:** până în data de 23.06.2025, ora 12,00, la sediul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita din localitatea Miercurea-Ciuc, P-ța Libertății Nr.5, cam.431, cod poștal 530140, jud. Harghita
7. **Data, locul și ora de deschidere a ofertelor:** 23.06.2025 ora 12,00, la sediul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita din localitatea Miercurea-Ciuc, P-ța Libertății Nr.5, cam.431, cod poștal 530140, jud. Harghita
8. **Limba în care trebuie elaborată oferta:** limba română.
9. **Perioada minimă de valabilitate a ofertei:** minim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.
10. **Factorii de evaluare a ofertei utilizați și ponderea acestora:**



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

- Valoarea ofertată de închiriere a imobilului - pondere 50%
- Data de predare a imobilului - pondere 10%
- Caracteristici tehnice - pondere 20%
- Caracteristici funcționale - pondere 20%

Modul de acordare a punctajului:

Nr. Crt.	Factori de evaluare	Punctaj maxim alocat
1.	Valoarea ofertată	50 puncte
2.	Data de predare a imobilului	10 puncte
3.	Caracteristici tehnice	20 puncte
4.	Caracteristici funcționale	20 puncte
	Total	100 puncte

Metodologia de evaluare a ofertelor

a. Punctajul pentru factorul „valoarea ofertată” se acordă astfel:

- Pentru ofertantul care ofertează cea mai mică valoare, se acordă numărul maxim de puncte alocate;
- Pentru ceilalți ofertanți, punctele se acordă astfel:

$$P_{(n)} = \frac{V_{(min)}}{V_{(n)}} \times \text{puncte alocate},$$

unde,

- $P_{(n)}$ - punctajul ofertantului
- $V_{(min)}$ - cea mai mică valoare ofertată
- $V_{(n)}$ - valoarea ofertată de ofertantul pentru care se calculează punctajul

b. Punctajul pentru factorul „data de predare a imobilului” se acordă astfel:

- Pentru ofertantul care a prezentat cea mai apropiată dată de predare a imobilului se acordă numărul maxim de puncte alocate;
- Pentru ceilalți ofertanți, punctele se acordă astfel:

$$P_{(n)} = \frac{Nr. Z_{(min)}}{Nr. Z_{(n)}} \times \text{puncte alocate},$$



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

$Nr.Z_{(n)}$

unde,

- $P_{(n)}$ - punctajul ofertantului
 $Nr.Z_{(min)}$ - numărul de zile aferent ofertantului care a prezentat cea mai apropiată dată de predare a imobilului
 $Nr.Z_{(n)}$ - numărul de zile până la data de predare a imobilului aferente ofertantului pentru care se calculează punctajul

Notă: Pentru obținerea punctajului maxim, data de predare a imobilului este de 3 (trei) zile de la data semnării contractului de închiriere.

c. Punctajul pentru factorul „caracteristici tehnice” se acordă astfel:

- În cadrul acestui factor se punctează gradul de conformare al imobilelor ofertate cu cerințele minime stabilite prin specificațiile tehnice, din punctul de vedere al suprafeței utile. Punctajul se acordă prin raportarea la suprafețele care se apropie cel mai mult de suprafețele stabilite de autoritatea contractantă;
- Punctele se acordă astfel:

$$P_{(n)} = \frac{S.U._{(min)}}{S.U._{(n)}} \times \text{puncte alocate}$$

unde,

- $P_{(n)}$ - punctajul ofertantului
 $S.U._{(min)}$ - cea mai apropiată suprafață utilă (prezentată dintre toate ofertele) de suprafața minimă stabilită prin specificațiile tehnice
 $S.U._{(n)}$ - suprafața utilă prezentată de ofertantul pentru care se calculează punctajul

d. Punctajul pentru factorul „caracteristici funcționale” se acordă astfel:

- În cadrul acestui factor, punctele se acordă pe baza aprecierii Colectivului de coordonare avându-se în vedere informațiile relevante colectate în urma parcurgerii etapei de vizitare a imobilelor. Se punctează următoarele caracteristici:



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

- *amplasarea zonală a imobilului: maxim 3 puncte; (pentru imobilele situate în zona B se acordă 3 puncte, în zona C - 2 puncte, în zona D - 1 puncte)*
- *modul de compartimentare al suprafeței utile în raport cu elementele cuprinse în fundamentarea necesarului de spațiu: maxim 5 puncte;*
- *numărul căilor de acces rutier: maxim 2 puncte;*
- *distanța maximă față de cel mai apropiat mijloc de transport în comun: maxim 2 puncte;*
- *dotările incluse în valoarea de vânzare/închiriere a imobilului și utilitățile la care imobilul are acces/poate fi branșat: maxim 5 puncte;*
- *nivelul calitativ al finisajelor: maxim 3 puncte.*

Notă: În măsura în care în calculul aritmetic al punctajului se întâlnesc situații în care rezultatele implică calculul cu cifre zecimale, se vor lua în calcul numai primele două cifre zecimale.

11. Echivalența leu/euro: echivalența se va face la cursul BNR din ziua stabilită pentru depunerea ofertelor
12. Sursa de finanțare: venituri proprii și subvenții de la bugetul de stat.
13. Mijloace de comunicare cu autoritatea contractantă: prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax, e-mail.
14. Prevederile legale aplicabile pe parcursul procedurii de atribuire: prevederile Ordinului Directorului General al A.N.C.P.I. nr.962/05.09.2012 privind stabilirea modalității de atribuire a contractului care are ca obiect închirierea de imobile de către instituțiile subordonate A.N.C.P.I. modificat și completat cu Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. nr.722/30.06.2016, PO-8.5.1-41/HR - puse la dispoziția ofertanților odată cu Documentația de atribuire.

B. Documentele de calificare a ofertanților

Prezentarea documentelor solicitate în cadrul acestei secțiuni este obligatorie. În cazul neprezentării unuia dintre acestea, autoritatea contractantă are dreptul de a descalifica ofertantul respectiv din procedura de atribuire.

1. Documentele care dovedesc identitatea/forma de înregistrare a ofertantului



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

- a) **Pentru persoanele juridice române:** certificat de înmatriculare în copie (semnată cu mențiunea „conform cu originalul”).
- b) **Pentru persoane fizice române:** documentul de identitate (carte de identitate/buletin de identitate/pașaport), aflat în termen de valabilitate în copie (semnată cu mențiunea „conform cu originalul”).
- c) **Pentru persoane fizice/juridice străine:** documentul/documentele edificatoare care să dovedească identitatea persoanei fizice/forma de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident, în copie (semnată, cu mențiunea „conform cu originalul”).

2. Documente privind imobilul

- a) Copie semnată cu mențiunea conform cu originalul de pe documentul care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului ofertat; în cazul construcției amplasată pe terenul proprietate a altei persoane, se va prezenta copia de pe actul juridic prin care acesta a dobândit un drept real asupra terenului.
- b) Declarația ofertantului prin care se obligă să închirieze imobilul pe o perioada de minim 60 luni.
- c) extras de Carte Funciară pentru informare, nu mai vechi de 30 de zile față de data stabilită deschiderii ofertelor.
- d) Relevu din care să rezulte suprafața utilă a spațiului ofertat precum și compartimentarea acestuia.
- e) Dovada plății la zi a utilităților (apa, canal, electricitate, termoficare - dacă este cazul);
- f) Dovada plății impozitului pe clădire și teren;
- g) Lista cu dotările incluse în prețul de închiriere;
- h) în cazul ofertelor depuse prin intermediul unor reprezentanți legali/intermediar - mandatul legal de reprezentare.
- i) Declarație pe propria răspundere a proprietarului, din care să rezulte faptul că:
 - imobilul ce face obiectul închirierii nu este ipotecat, urmărit sau revendicat și nici nu face obiectul unor acțiuni pe rolul instanțelor judecătorești privitoare la alte drepturi, fapte, alte raporturi juridice în legătură cu imobilul înscris;
 - situația juridică a imobilului ce face obiectul închirierii corespunde cu situația din cartea funciară la momentul deschiderii ofertelor;
 - ofertantul se angajează/obligă să nu modifice situația juridică a imobilului supus închirierii, pe tot parcursul închirierii.



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

C. Modul de elaborare a ofertei

Oferta trebuie sa fie semnată și numerotată pe fiecare pagină și va conține în mod obligatoriu următoarele elemente :

- valoarea chiriei exprimată în lei/valută, în suma fixă pe lună/mp, fără TVA, perioada de valabilitate a ofertei;
- data calendaristică de predare a imobilului;
- perioada de închiriere a imobilului. În acest sens se va depune declarația ofertantului prin care se obligă să închirieze imobilul pe o perioadă de minim 60 luni cu obligația prelungirii contractului în funcție de prevederile bugetare existente.
- suprafața utilă a construcției/construcțiilor ;
- suprafața liberă de construcții aferentă suprafeței utile [dacă este cazul] ;
- amplasarea zonală a imobilului (adresa administrativă a imobilului și vecinătățile);
- numărul căilor de acces rutier;
- distanța până la cel mai apropiat mijloc de transport în comun;
- copii ale contractelor de utilități sau după caz, lista cu utilitățile la care imobilul are acces/poate fi bransat;

D. Modul de prezentare al ofertei:

Oferta se depune într-un plic de hârtie tip A4, închis, pe care se marchează numele și prenumele/denumirea ofertantului și procedura de atribuire pentru care se depune oferta și va conține :

1. OPIS (lista) cu toate documentele conținute de ofertă,
2. Documentele prevăzute la litera B - Documente de calificare a ofertanților (în ordinea menționării lor în text).
3. Oferta propriu-zisă cu elementele prevăzute la litera C - Modul de elaborare a ofertei (în ordinea menționării lor în text) și la anexa nr. 5 - Specificații tehnice din prezenta procedură.

E. Alte detalii privind procedura de atribuire

1. Oferta care nu respectă caracteristicile minime solicitate în specificațiile tehnice va fi declarată ca fiind inadmisibilă și va fi respinsă.
2. Nu este permisă modificarea ofertei după ce aceasta a fost depusă.
3. Pe parcursul aplicării etapei de evaluare, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita într-un anumit termen, ofertanților/candidaților clarificări



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

și, după caz, completări ale documentelor prezentate de aceștia în cadrul ofertelor sau solicitărilor de participare, cu respectarea principiilor tratamentului egal și transparenței.

Colectivul de coordonare, are obligația de a stabili care sunt clarificările și completările, necesare pentru evaluarea fiecărei oferte precum și perioada de timp acordată pentru transmiterea clarificărilor, scop în care aceasta are dreptul de a permite și solicita unui ofertant clarificarea/completarea unor documente care au fost prezentate inițial în cadrul ofertei. Comunicarea transmisă în acest sens către ofertant trebuie să fie clară, precisă și să definească în mod explicit și suficient de detaliat în ce constă solicitarea.

4. Ofertantul are obligația de a-și menține oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertelor.

CAPITOLUL II - SPECIFICAȚII TEHNICE

Caracteristicile minime solicitate:

Prezentele caracteristici reprezintă cerințele tehnice, funcționale și calitative minime solicitate de autoritatea contractantă.

1. **Suprafețe:** Suprafața utilă: minim 465 mp și maxim 505 mp;
Asigurarea de către ofertant a minim 8 încăperi, din care: cu destinația de birouri: 4;
Relații cu publicul: 3; Magazie: 1 și grupuri sanitare;
2. **Amplasarea zonală a imobilului:** pe raza Municipiului Miercurea-Ciuc;
3. **Numărul căilor de acces rutier:** minim o stradă principală;
4. **Distanța maximă până la un mijloc de transport în comun:** maxim 500 m;
5. **Utilitățile la care imobilul este branșat/are acces, minim:** energie electrică, apă și canalizare, acces la rețeaua de termoficare/gaz, cu posibilitate de conectare la sistemele de telefonie fixă și internet;
6. **Dotările obligatorii ale imobilului:**
 - finisaje exterioare: bine întreținute, tocărie din PVC/aluminiu/lemn cu geam termopan/geam bine întreținută;



O.C.P.I. Harghita este operator de date cu caracter personal nr. 781

- finisaje interioare: pereții interiori să fie zugrăviți corespunzător pentru un sediu administrativ, pardoseala sa fie rezistentă la trafic: parchet, gresie, mozaic, marmura, etc.;
- distribuția încăperilor să fie pretabilă funcționalității unei instituții publice;
- spațiile sanitare: sa fie amenajate cu instalații sanitare în stare bună de funcționare, gresie și faianță;
- iluminatul încăperilor: iluminat natural și artificial;
- instalații: de încălzire cu centrala proprie sau racord la rețeaua de termoficare;
- spațiu pentru activitate de relații cu publicul, rampă pentru persoanele cu dizabilități;
- alte spații: holuri, scări, spații tehnice, magazine.

Colectivul de coordonare pentru inițierea/aplicarea procedurii de închiriere a unui imobil cu destinația de sediu BCPI Miercurea-Ciuc și arhivă OCPI Harghita, desemnat prin Decizia nr. 66/10.06.2025 a Directorului OCPI Harghita

Márton Edith

Antal Ilona

Bîrnoagă Mihaela