**CAIET DE SARCINI**

**pentru achiziția publică a serviciului de expertiză tehnică judiciară[[1]](#footnote-1) în specializarea evaluarea imobiliară în cadrul dosarului nr. 4624/117/2024 aflat pe rolul Tribunalului Cluj**

**Cod CPV :71319000-7**

**1.** Pe rolul Tribunalului Cluj s-a înregistrat dosarul nr. 4624/117/2024 cu termen de judecată la data de 06.06.2025, litigiu inițiat de către reclamanta, S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A., prin care s-a solicitat instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța, în contradictoriu cu Statul Român, prin Ministerul Finanțelor – să se dispună:

* constatarea, în principal – cu titlu gratuit și, în subsidiar, cu titlu oneros, a dreptului de superficie asupra suprafeței de teren de 347.678 mp, necesară exploatării dreptului de proprietate asupra construcției edificată de către reclamantă;
* în subsidiar, constatarea existenței dreptului de folosință asupra suprafeței de 347.678 mp, cu consecința obligării Statului Român la încheierea unui contract de concesiune sau închiriere;
* constatarea încetării uzului și interesului public, respectiv destinației de bun public a terenului suprafața de 333.404 mp. (suprafața inițială de 347.678 mp. din care se scade suprafața expropriată) situată în Florești, județul Cluj, înscris în prezent în cărțile funciare nr.50336 Florești (nr. CF vechi 9411), nr. 51726 (CF vechi 8901);
* obligarea Statului Român la emiterea unei hotărâri de Guvern prin care să dispună trecerea din proprietatea privată a Statului Român a terenului cu suprafața de 333.404 mp (suprafața inițială de 347.678 mp. din care se scade suprafața expropriată) situată în Florești, jud. Cluj, înscris în prezent în cărțile funciare nr.50336 Florești (nr.CF vechi 9411), nr.51726 (nr. CF vechi 8901);
* constatarea dreptului de superficie al Polus Transilvania, în conformitate cu prevederile Vechiului Cod Civil asupra suprafeței de teren de 333.404 (suprafața ințială de 347.678 mp din care se scade suprafața expropriată) situat în Florești, județul Cluj, înscris în prezent cărțile funciare nr.50336 Florești (nr. CF vechi 9411), nr.51726 (nr. CF vechi 8901), necesară exploatării dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate de Polus Transilvania asupra acestui teren;
* în ipotezele prevăzute la lit.c) și d) și în principal, constatarea că dreptul de superficie are caracter gratuit;
* în ipotezele prevăzute la lit.c) și d) și în principal, constatarea că dreptul de superficie are caracter oneros;
* constatarea dreptului de folosință al Polus Transilvania asupra suprafeței de 347.678 mp din care se scade suprafața expropriată situat în Florești, jud. Cluj, înscris în prezent în cărțile funciare nr.50336 Florești (nr. CF vechi 9411), nr.51726 (nr. CF vechi 8901), necesară exploatării dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate de Polus Transilvania asupra acestui teren;
* Obligarea Statului Român la încheierea unui contract de concesiune, respectiv închiriere cu Polus Transilvania cu privire la terenul cu suprafața de 333.404 suprafața inițială de 347.678 mp. din care se scade suprafața expropriată) situat în Florești, jud. Cluj, înscris în prezent în cărțile funciare nr.50336 Florești (nr. CF vechi 9411), nr.51726 (nr. CF vechi 8901), necesară exploatării dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate de Polus Transilvania asupra acestui teren.

În cauză, instituția noastră, în reprezentarea Statului Român, a formulat propriile pretenții, prin cererea reconvențională, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce va pronunța, să dispună - în ipoteza în care, prin absurd, va încuviința constituirea unui drept de superficie în favoarea reclamantei asupra suprafeței de 347.678 mp./obligarea Statului Român prin Ministerul Finanțelor la încheierea unui contract de închiriere/concesiune, obligarea reclamantei **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII** **SA** la plata contravalorii unei rate lunare egală cu chiria stabilită pe piața liberă de la momentul constituirii dreptului de superficie/dreptului de folosință, evaluată provizoriu la suma de 417.213,6 euro/lună.

În cauză, reclamanta a solicitat proba cu expertiză tehnică în specializarea evaluare imobiliară, având ca obiectiv stabilirea cuantumului prestației superficiarului, respectiv a cuantumului redevenței sau prețului închirierii.

În acest litigiu, Ministerul Finanțelor, în reprezentarea Statului Român, a solicitat instanței, prin cererea reconvențională, încuviințarea probei cu expertiză, în vederea stabilirii contravalorii chiriei lunare aferente imobilului în litigiu – aceasta urmând a fi discutată, ulterior, la termenele de judecată acordate în acest sens.

Așa fiind, pentru a se asigura o apărare eficientă în litigiu, Ministerul Finanțelor în reprezentarea Staului Român, va solicita instanței să încuviințeze participarea unui consilier – expert parte care să asiste la lucrările efecuate de către expertul judiciar ce va fi desemnat de către instanță, sens în care, se impune contractarea unor servicii de expertiză în specializarea evaluare bunuri imobile.

Astfel, date fiind implicațiile deosebite ale cauzei, pentru a preîntâmpina apariția unor situații de natură să afecteze calitatea expertizei judiciare, în temeiul dispozițiilor art. 330 alin. (5) din Codul de procedură civilă s-a apreciat ca fiind util ca expertul parte desemnat de Ministerul Finanțelor, să participe la efectuarea expertizei alături de expertul desemnat de instanța de judecată.

**2. Obiectul contractului**

Asistarea expertului judiciar desemnat de instanță în activitatea de întocmire a raportului de expertiză în specialitatea evaluare imobiliară, precum și după caz, întocmirea unei lucrări separate cu privire la obiectivele expertizei dispuse de organul judiciar; formularea unui răspuns la întrebările stabilite de organele judiciare pentru expertul judiciar desemnat sau la cele stabilite de către Ministerul Finanțelor, formularea observațiilor la concluziile raportului de expertiză tehnică judiciară, la obiecțiunile formulate de celelalte părți și la răspunsurile expertului judiciar, și susținerea punctului său de vedere, dacă este convocat de organele judiciare sau se solicită din partea Ministerului Finanțelor, în față organelor judiciare, în vederea realizării obiectivului/obiectivelor expertizei încuviințată de către instanță.

**3. Descrierea serviciilor ce vor fi achiziționate**

Contractul de servicii de expertiză în specialitatea evaluare imobiliară se va executa în conformitate cu prevederile legislației naționale.

**3.1. Specificații Tehnice:**

**A.** Expertul tehnic judiciar în specializarea evaluare imobiliară urmează sa verifice şi să-și spună punctul de vedere față de concluziile expertizei**.**

**B.** Expertul angajat va participa la efectuarea lucrării în calitate de expert parte, precum şi după caz, va întocmi o lucrare separată cu privire la obiectivele expertizei dispuse de organul judiciar; va formula un răspuns la întrebările stabilite de organele judiciare pentru expertul tehnic judiciar desemnat sau la cele stabilite de către Ministerul Finanțelor, va formula observații la concluziile raportului de expertiză tehnică judiciară, la obiecțiunile formulate de celelalte părți şi la răspunsurile expertului judiciar, şi va susține punctul său de vedere, dacă este convocat de organele judiciare sau se solicită din partea Ministerului Finanțelor, în fața organelor judiciare, toate aceste lucrări fiind efectuate fără plata unor sume suplimentare.

**4. Durata contractului**: Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și este valabil până la finalizarea dosarului nr. **4624/117/2024**.

**5.Cerințe minime**

1. Expertul desemnat pentru îndeplinirea contractului trebuie să demonstreze că are calitatea de membru activ al ANEVAR și deține viza anuală de liberă practică, conform dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011.

2. Expertul cheie desemnat pentru îndeplinirea contractului va face dovada că a mai prestat servicii de expertiză în sensul întocmirii unui raport de expertiză în specializarea evaluare imobiliară.

**6. Legislația aplicată**

a) Legea nr. 98/2016, privind achizițiile publice, cu modificările şi completările ulterioare;

b) H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările şi completările ulterioare;

c) Lege nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ;

c) alte acte normative ce guvernează achizițiile publice.

**7. Sursa de finanțare:** bugetul de stat

**8. Criteriul de atribuire:** ofertele cele mai avantajoase din punct de vedere tehnico – economic.

1.Prețul ofertei (40 puncte)

2.Tehnic - experiența similarã a experților propuși pentru îndeplinirea contractului (60 puncte) astfel:

-10 puncte – pentru prezentarea a douã rapoarte de expertizã

-20 puncte – pentru prezentarea a trei rapoarte de expertizã

-30 puncte – pentru prezentarea a patru rapoarte de expertizã

-40 puncte – pentru prezentarea a cinci rapoarte de expertizã

-50 puncte – pentru prezentarea a șase rapoarte de expertizã

-60 puncte – pentru prezentarea a șapte rapoarte de expertizã

Rapoartele de expertizã prezentate atât pentru demonstrarea experienței experților cât și pentru obținerea de puncte suplimentare trebuie sã fie din domeniul pentru care se depune oferta. În sens contrar acestea nu vor putea fi punctate.

P1 – Propunerea financiarã – maximum 40 de puncte

Propunerea financiarã = tarif/orã (lei, fãrã TVA) x numãrul de ore estimat

Prețul luat în considerare va fi cel ofertat. Pentru factorul de evaluare „Propunerea financiarã” – P1 punctajul se va acorda astfel:

a) pentru cel mai scãzut dintre prețurile ofertelor se acordã punctajul maxim alocat factorului de evaluare:

P1 = 40 puncte = preț minim;

b) pentru alt preț decât cel prevãzut la lit. a) punctajul se calculeazã dupã algoritmul:

P1n= (preþ minim/Pn) \* 40.

unde: P1n= punctaj factor de evaluare al ofertei financiare curente

Preț minim = preþul cel mai scãzut oferit de ofertanți pentru realizarea contractului

Pn = preþul ofertei curente

P2 – Calitatea ofertei tehnice – maximum 60 de puncte

Punctajul final (PFn) pentru fiecare ofertã se va obține însumând punctajele pentru fiecare factor de evaluare.

PFn = P1n + P2

**9. Valoarea estimată**: suma de 22.860 lei reprezentând echivalentul sumei de 4500 euro fără TVA, respectiv 27.203,4 lei TVA inclus reprezentând echivalentul a 5.355 euro TVA inclus, la cursul de 5,08 lei -1 euro, curs BNR din data de 20.05.2025.

**10. Adresa achizitorului**: Ministerul Finanțelor, Bd. Libertății nr. 16, Sector 5, București.

**11. RECEPȚIA**

Bunurile urmează să fie livrate pe suport de hârtie. Recepția se efectuează printr-un proces - verbal semnat de reprezentanții părților contractante care constituie anexă la factură.

**12.** Plata facturilor se va efectua conform dispozițiilor Legii nr. 72/2013 privind măsurile pentru combaterea întârzierii în executarea obligațiilor de plată a unor sume de bani rezultând din contractele încheiate între profesioniști şi între aceștia şi autoritățile contractante și potrivit prevederilor O.U.G nr. 120/2021, aprobată cu modificări prin Legea nr. 139/2022, în baza facturii fiscale emise în sistemul Ro-eFactura, în funcție de forma de organizare a ofertantului.

1. Asistarea expertului judiciar desemnat de instanță în activitatea de întocmire a raportului de expertiză în specialitatea fiscalitate [↑](#footnote-ref-1)