


APROBAT  
DIRECTOR GENERAL  
Virginia Mihalovici




## CAIET DE SARCINI

„ Achiziționarea unui imobil (teren) ”

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARĂ BUCUREȘTI SA

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr 28, corp A, etajul 1, biroul A12, sectorul 5;  
Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,  
CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017  
www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65





### 1. Persoana Juridică Achizitoare:

Denumire	<b>Compania Municipală Imobiliara București S.A.</b>
Adresă	Sediul social : Str. Aristide Demetriade Nr.2, sector 1, București J40/9350/2017; sediu secundar bd. Regina Elisabeta nr.28, corp A, etaj 1, biroul A12, sector 5
CUI	37764910
Telefon, e-mai	tel.0314009265 , e-mail: <a href="mailto:office@cmibsa.ro">office@cmibsa.ro</a> , <a href="http://www.cmibsa.ro">www.cmibsa.ro</a> .

### 2. Obiectul achiziției

În contextul atingerii obiectivelor asumate, **Compania Municipală Imobiliara București S.A.** dorește achiziționarea unui imobil - teren  
CPV 70121200-7 – Servicii de achiziționare imobile ( Rev.2)

### 3. Scopul achiziției

Compania Municipală Imobiliara București S.A. are ca scop achiziționarea unui imobil( teren) în vederea demarării de urgență a unui proiect rezidențial de locuințe.

### 4. Condiții generale

Procedura de achiziție va fi efectuată în conformitate cu prevederile Normei interne privind achiziția de imobile (clădiri și terenuri), aprobată prin Hotărârea C.A. nr.27/24.10.2018

### 5. Caracteristicile minime ale imobilului - teren

Pentru ca imobilul-teren să poată corespunde scopului pentru care urmează a fi achiziționat trebuie să prezinte câteva caracteristici minime și anume:

1. Terenul trebuie să fie racordat la rețelele de utilități publice sau drumul de acces să fie echipat cu rețele de utilități publice ori acestea să se afle în imediata apropiere a imobilului (terenului);
2. Terenul trebuie să se preteze pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial cu un număr de 500 ÷ 700 unități locative ;
3. Terenul trebuie să se afle în arealul delimitat de șoseaua de centură a Bucureștiului și aparținând Municipiului București. Este de preferat ca amplasamentul terenului să țină seama și de intenția de modernizare a unor șosele și bulevarde exprimată de Primăria Municipiului București.

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr 28, corp A, etajul 1, biroul A12, sectorul 5;  
Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,  
CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017  
[www.cmibsa.ro](http://www.cmibsa.ro), mail: [office@cmibsa.ro](mailto:office@cmibsa.ro), tel: 031.400.92.65



4. Terenul trebuie să fie înscris în Cartea Funciară și să fie liber de sarcini.
5. Suprafața terenului va fi de minim 20.000 mp.
6. Pe teren nu trebuie să existe construcții începute sau fundații, precum și/sau clădiri de demolat.
7. Terenul trebuie să aibă acces la drum public cu îmbrăcăminte asfaltică sau din beton și să fie situat la maxim 50 metri în linie dreaptă față de axul drumului principal.
8. Distanța până la mijloacele de transport public să fie preferabil până în 500 metri, dar nu mai mult de 1000 m;
9. Achizitorul intenționează să dezvolte proiectul pe faze, Faza I având minim 100 de apartamente deja autorizate sau să facă dovada înregistrării cererii de emitere a autorizației de construire și a faptului că aceasta va fi eliberată în maxim 30 de zile de la semnarea antecontractului. Pentru Faza a II-a a proiectului prezentat Achizitorului de către Ofertant, trebuie să aibă minim PUD sau PUZ Integrat în PUZ-ul de sector la data semnării antecontractului.
10. Deoarece achizitorul intenționează să realizeze proiectul în două etape, în prima etapă terenul va dispune de Autorizație de Construire imediat sau în cel mult 30 de zile de la încheierea antecontractului, pentru cel puțin 100 de apartamente. În cazul când ofertantul nu pune la dispoziție Autorizația de Construire, Ofertantul va fi eliminat. În plus, se va prezenta copie după Certificatul de Urbanism în scopul verificării obținerii tuturor avizelor/acordurilor solicitate prin acesta, precum și copie după avizele/acordurile obținute. Termenul de valabilitate al Autorizației de Construire va fi de minimum 6 luni de la data semnării antecontractului. Întreaga documentație DTAC va fi verificată legal de verificatorii autorizați MLPAT și deasemenea, depunerea, în copie după întreaga documentație cu viza „vizat spre neschimbare”, cu mențiunea „conform cu originalul”
11. Pentru etapa a doua, proiectul prezentat Achizitorului de către Ofertant, trebuie să dețină reglementări urbanistice care să permită obținerea Autorizației de Construire fără să necesite demersuri urbanistice suplimentare cum ar fi PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) sau PUZ (Plan Urbanistic Zonal). Dovada se face cu prezentarea documentației PUD sau PUZ menționată anterior. (conf. pct.9)

#### 6. Cerințele minime de calificare:

Pentru ca oferta să fie supusă evaluării de către membrii Comisiei de evaluare, aceasta trebuie să îndeplinească cerințe minime, atât cu privire la situația juridică a terenului și îndeplinirea condițiilor pentru ca acesta să poată fi vândut imediat ce ofertantul este declarat câștigător, cât și din perspectiva cerințelor enumerate la punctul 4, pe care terenul trebuie să le îndeplinească pentru a fi eligibil pentru proiectul vizat de Achizitor.

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI SA

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr 28, corp A, etajul 1, biroul A12, sectorul 5;  
Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,  
CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017  
www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65



Ofertanții vor mai prezenta :

- O descriere detaliată a terenului cu dotările existente;
- Planurile terenului, incluzând planuri cadastrale 1/100 sau 1/200 cu avizul OCPI, Planul de încadrare în Zona scara 1/2000, Planul de situație/amplasament 1/500;
- Actul juridic prin care se face dovada că imobilul este liber de orice sarcini;
- Declarația pe proprie răspundere că nu sunt litigii de niciun fel cu privire la teren;
- În cazul când există înscrise sarcini în Cartea Funciară , ofertantul trebuie să prezinte acceptul creditorului privind înstrăinarea terenului ;
- Declarația pe propria răspundere a Vanzătorului Ofertant care garanteaza Cumpărătorul Achizitor că la data autentificării prezentului contract:
  - a) detine dreptul de proprietate neîngrădit asupra Terenului, nu l-a vândut nici unei alte persoane înainte de încheierea acestui Contract de vânzare-cumpărare și, după semnarea acestui Contract, nu va mai încheia nici un act juridic cu privire la Teren;
  - b) descrierea Terenului, continuta la primul punct, precum si inscrierile din Cartea Funciara sunt corecte si complete;
  - c) are dreptul de a dispune liber de Teren, Terenul nu este scos din circuitul civil in temeiul unui act de expropriere sau in alt mod si nici nu sunt intrunite conditiile legale care să permită exproprierea Terenului sau a unor părți ale acestuia în viitor;
  - d) Terenul nu este grevat cu nici un drept în favoarea vreunui tert, în special drepturi de ipotecă, servituți, canale situate pe sau sub Teren, drepturi de preferință sau alte drepturi reale de folosință sau sarcini, nu este închiriat sau arendat;
  - e) nu există pretenții de restituire din partea unor terti cu privire la Teren și nici nu sunt cunoscute motive care ar putea justifica asemenea pretenții, si nu există nici un litigiu judiciar sau extrajudiciar cu privire la Teren sau la hotarele acestuia;
  - f) nu există nici un fel de obligatii publice legale cu privire la Teren, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii, așa cum reiese din Certificatul fiscal nr. .... din data de ..... (**Anexa 4**) eliberat in acest scop de catre Directia Impozite si Taxe Locale al Primariei Sectorului .....
  - g) Vanzătorul îl garantează pe Cumpărător împotriva oricărei evicțiuni conform Art. 1337 si urm. din Cod civil și pentru orice vicii ascunse, indiferent dacă au fost ascunse cu sau fără viclenie.
- Actul juridic prin care să facă dovada titlului/ formeii de proprietate ;
- Extras de Carte Funciară;
- Orice alte documente considerate relevante pentru cumpărare cum ar fi, dar fără a se limita:
- Copie planuri vizate spre neschimbare pentru Faza I, cu mențiunea „ conform cu originalul”;
- Copie aviz utilități la Faza I, cu mențiunea „ conform cu originalul”.

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI SA

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr 28, corp A, etajul 1, biroul A12, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65



- În cazul în care există deja Autorizația de Construire pentru Faza I, vânzătorul trebuie să facă dovada că nu a început lucrările și durata de valabilitate a acesteia este mai mare sau egală cu șase luni.

**Ofertele prezentate trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar ofertele vor fi respinse ca fiind neconforme.**

#### 7. Criteriul de atribuire

Atribuirea contractelor se va face folosind criteriul „ cel mai bun raport calitate-preț” .<sup>1</sup>

#### 8. DISPOZITII FINALE

Prevederile din prezentul caiet de sarcini sunt completate de prevederile documentului intitulat „ Instrucțiuni pentru ofertanți”.

La semnarea antecontractului de vânzare-cumpărare achizitorul va vărsa, cu titlu de avans, o sumă în cuantum de 5% din valoarea achiziției într-un cont Excrow. Termenul de predare-primire al terenului este la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Plata finală va fi efectuată la semnarea contractului mai sus amintit, cu condiția ca Achizitorul să fie în posesia bunului, în momentul achitării restului de 95% din valoarea achiziției. Semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în formă autenticată la un notar public. *La semnarea contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul ofertant trebuie să fi depus toate documentele solicitate de către achizitor în caietul de sarcini PUD-ul, PUZ-ul terenului încadrat în PUZ-ul de sector și Autorizația de Construire la Faza I.*

*În caz contrar va fi eliminat, iar Achizitorul va lua în calcul următoarea ofertă care trebuie să îndeplinească de asemenea toate condițiile solicitate în caietul de sarcini.*

*Ofertantul se obligă ca la semnarea contractului să predea toată documentația în original, proiectul/proiectele în format digital ( DTAC, PT și DE, după caz) și să cedeze inclusiv toate drepturile de autor asupra proiectului/proiectelor către Achizitor. Deasemenea, dacă Ofertantul este în curs de obținere PUZ și/sau Autorizația de Construire pentru Faza a II-a, este obligat să predea documentația în termenul și în starea/situația negociată la semnarea contractului de vânzare- cumpărare.*

Compartimentul juridic și  
guvernare corporativă  
Cosmin Bolocan

Compartimentul Achiziții

Cornel Bucur

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI SA

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr 28, corp A, etajul 1, biroul A12, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CU: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65