

CAIET DE SARCINI**ACHIZIȚIA DE SERVICII „Evaluare active ale SNGN Romgaz S.A.” CPV79419000-4****1. GENERALITĂȚI****Informații despre Autoritatea Contractantă**

S.N.G.N ROMGAZ S.A este cel mai mare producător și principal furnizor de gaze naturale din România. Compania este admisă la tranzacționare din anul 2013 pe piața Bursei de Valori din București și a Bursei din Londra. Acționar principal este statul român cu o participație de 70%. Compania are o experiență vastă în domeniul explorării și producției de gaze naturale, istoria sa începând acum mai bine de 100 de ani în 1909, când a fost descoperit primul zăcământ de gaze naturale în Bazinul Transilvaniei la Sărmășel.

2. DESCRIEREA SERVICIILOR

În vederea finalizării procesului de valorificare active, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, SNGN Romgaz SA intenționează să achiziționeze servicii de evaluare pentru un număr de 4 imobile (prezentate în Anexa1). Rapoartele de evaluare se vor întocmi de către un evaluator autorizat ANEVAR, individual pentru fiecare imobil și vor respecta Standardele de Evaluare a Bunurilor și toate prevederile legislative aflate în vigoare, la data evaluării.

3. DESTINAȚIE / OBIECT

3.1 Obiectul achiziției îl reprezintă întocmirea a 4 Rapoarte de Evaluare active ale S.N.G.N. Romgaz S.A., conform Anexei 1, astfel:

- Raport de Evaluare imobil CF 101126, situat în Mediaș, jud. Sibiu, str. St. L. Roth, nr 23;
- Raport de Evaluare imobil CF 50507, situat în Bălăușeri, sat Dumitrești, jud. Mureș;
- Raport de Evaluare imobil CF 72341, situat în localitatea Finta, județul Dâmbovița;
- Raport de Evaluare imobil CF 30562, situat în localitatea Ghercești, județul Olt.

Pentru fiecare dintre cele 4 imobile din Anexa 1 se va întocmi câte un raport de evaluare.

La momentul livrării Rapoartelor de Evaluare finale, se va încheia un proces-verbal de recepție semnat de ambele părți. În urma finalizării și livrării rapoartelor de evaluare și a semnării procesului verbal de predare-primire, se va emite factură. Factura emisă de către prestator, va fi

achitată de către beneficiar în termen de 30 zile de la data primirii facturii prin sistemul național de facturare electronică RO eFactura.

3.2. ANEXE: Anexa nr. 1 (parte integrantă a prezentului Caiet de Sarcini) cuprinde informațiile referitoare pentru cele 4 imobile care urmează fi evaluate și anume: imobil CF 1001126, situat în Mediaș, jud. Sibiu, str. St. L. Roth, nr 23, imobil CF 50507, situat în Bălăușeri, sat Dumitreni, jud. Mureș, imobilul din localitatea Finta, evidențiat în cartea funciară cu numărul 72341 și imobil CF 30562, situat în localitatea Ghercești, județul Olt.

3.3 Datele furnizate de către beneficiar vor avea la bază informațiile contabile de la data de 30.06.2024. Acceptarea de către furnizor a Caietului de Sarcini (cu anexele aferente) și semnarea contractului reprezintă confirmarea că datele furnizate de către beneficiar sunt exacte, complete și suficiente pentru întocmirea rapoartelor de evaluare.

3.4 Tipul de valoare estimată: **Valoare de piață** ce reprezintă conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 104 „Tipuri ale valorii *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

4. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului este de 90 de zile calendaristice de la data semnării de către ambele părți. Prestatorul va livra, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului, rapoartele de evaluare preliminare. În termen de 3 zile lucrătoare, Beneficiarul va analiza rapoartele preliminare și va transmite către prestator eventualele solicitări de clarificare. Ulterior, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data primirii ultimelor solicitări de clarificări din partea autorității contractante, prestatorul va livra cele 4 rapoarte finale.

5. CERINȚE /OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 Obligațiile prestatorului:

- a) Să păstreze confidențialitatea asupra informațiilor primite de la beneficiar, cât și asupra concluziilor rezultate în urma elaborării lucrării pe o perioadă de 3 ani;
- b) Să respecte "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat" ;
- c) Să aplice standardele aprobate de ANEVAR, realizând o lucrare adecvată scopului lucrării;
- d) Să antreneze în elaborarea lucrărilor, personal cu competența profesională necesară;
- e) Să ofere o lucrare obiectivă și imparțială;
- f) Să predea lucrarea elaborată în limba română într-un exemplar în original semnat și un exemplar pdf semnat;
- g) Proprietățile nu vor fi măsurate sau expertizate tehnic (incluzând partea structurală, de instalații precum și orice alte servicii tehnice) de către prestator, iar dimensiunile și alte detalii legate de fiecare proprietate vor fi presupuse conforme cu informațiile furnizate prestatorului de către beneficiar;
- h) În cazul în care se vor realiza inspecții, prestatorul va lua în considerare starea fizică a fiecărei proprietăți care poate fi observată vizual. Inspectarea proprietății poate fi realizată doar pentru o parte a acesteia, considerată reprezentativă pentru întreaga proprietate. Nevoia inspectării proprietății va fi stabilită de către prestator pe baza documentelor și informațiilor primite de la beneficiar;
- i) Să nu multiplieze și să nu difuzeze lucrarea în alte scopuri, decât cel declarat în cadrul acestui contract;

- j) Să își asume întreaga responsabilitate asupra realității și corectitudinii documentelor predate către ROMGAZ.

5.2 Obligațiile beneficiarului:

- a) Să pună la dispoziția prestatorului în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la semnarea contractului toate datele și informațiile necesare, în legătură cu obiectul contractului și în folosul realizării acestuia;
- b) Să asigure colaborarea personalului său cu personalul prestatorului, pe toată perioada realizării contractului;
- c) Să analizeze periodic, împreună cu prestatorul, modul în care se îndeplinesc prevederile din contract;
- d) Să permită și să asigure accesul pe proprietățile evaluate în vederea realizării unei inspecții neinvazive și a fotografierii acestora;
- e) Beneficiarul se obligă ca la momentul efectuării inspecției imobilelor să însoțească prestatorul, să localizeze în teritoriu proprietățile ce urmează a fi evaluate și să prezinte prestatorului coordonatele exacte;
- f) Să asigure condițiile pentru ca evaluarea să fie independentă de orice presiune din partea beneficiarului sau a unei terțe părți.

6. OFERTARE ȘI FACTURARE

Plata contravalorii facturii emise, se va face în termen de 30 zile de la data de confirmare a primirii acesteia de către autoritatea contractantă, în urma procesului verbal de recepție semnat între părți.

RAPORTUL DE EVALUARE va cuprinde minim următoarele elemente:

- sinteza evaluării;
- obiectul, scopul și data evaluării (cu specificarea cursului de schimb B.N.R. lei/euro, valabil la data evaluării și /sau raportarea la raportul de evaluare a notarilor publici);
- instrucțiunile evaluării;
- condiții limitative;
- baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- situația juridică a bunurilor imobile și mobile evaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează (daca e cazul);
- identificarea bunurilor imobile și mobile și localizarea lor;
- sursele de informații, ipoteze, verificări ;
- descrierea amănunțită a bunurilor imobile și mobile evaluate, schițe, planuri, etc.
- fotografii ale bunurilor imobile și mobile evaluate;
- conformitatea cu standardele de evaluare;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimată propusă (toate valorile determinate de către evaluator vor trebui exprimate atât în lei cât și în euro);
- opinia și concluziile evaluatorului;
- declarațiile de certificare și de responsabilitate a evaluării, în conformitate cu standardele;
- semnătura evaluatorului (ștampilele de evaluator sau evaluator acreditat);
- orice alte documente specifice.

7. CERINȚE PROTECȚIA MEDIULUI

Entitatea contractantă va preciza în contract următoarele obligații în sarcina contractantului:

7.1 Să identifice și să evidențieze în Rapoartele de Evaluare ale imobilelor informații suficiente pentru o fundamentare adecvată a evaluării, referitoare la factorii legați de mediul înconjurător (după caz), respectiv:

7.1.1 Informații generale imobile (istoricul proprietăților imobiliare, descriere, localizare geografică și administrativă, planșe, schițe etc.);

7.1.2 Informații necesare pentru stabilirea stării de contaminare a solului și a apelor subterane (condițiile hidrogeologice, caracteristicile solurilor, calitatea solului, poluare existentă etc.);

7.1.3 Informații referitoare la posibile evenimente neobișnuite sau dezastre naturale sau antropice;

7.1.4 Informații referitoare la surse de zgomot și vibrații identificate în zona imobilelor;

7.1.5 Vestigii arheologice, zone și habitate protejate - Natura 2000;

7.1.6 Infrastructura în zonele analizate;

7.1.7 Asigurarea utilităților;

7.1.8 Identificarea utilizărilor anterioare și actuale ale imobilelor pentru a determina dacă și în ce măsură există zone cu potențial de contaminare (istorică și actuală).

7.2 Să identifice și să evidențieze în Rapoartele de Evaluare reglementările și restricțiile legale de mediu care pot influența valoarea proprietăților imobiliare în aria de piață (aspecte care fie restricționează utilizarea, fie impun costuri suplimentare de demolare, etc.);

7.3 Să evidențieze în Rapoartele de Evaluare proprietățile imobiliare învecinate, precum și existența construcțiilor de orice fel situate pe terenuri, informații care pot majora sau micșora valoarea imobilelor;

7.4 Să întocmească Rapoartele ținând cont de conformarea cu actele normative aplicabile și aspectele de mediu negative/pozitive trecute/prezente și viitoare referitoare la emisii, zgomot, vibrații, apă, sol;

7.5 Să identifice dacă sunt necesare Certificate de performanță energetică pentru clădirile supuse evaluării și dacă au fost obținute certificate valabile;

3.6 Să ofere informații despre performanța energetică a clădirilor și sfaturi practice pentru îmbunătățirea acestei performanțe;

7.7 Să furnizeze la cererea entității contractante orice documente și informații care au legătura cu contractul;

7.8 În fundamentarea concluziei asupra valorii imobilelor, Rapoartele de Evaluare ale imobilelor vor conține minimum informațiile solicitate la pct. 7.1 - 7.5, contractantul având libertatea de a include în Rapoarte orice alte informații de interes ce ar putea conduce la o creșterea/diminuarea valorii ținând cont de responsabilitățile de mediu precum și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale (dacă este cazul).

8. CERINȚE DE SĂNĂTATE ȘI SECURITATE ÎN MUNCĂ

8.1 Documente obligatorii în faza de adjudecare și ulterior, la livrarea produselor sau prestarea serviciilor/lucrărilor:

Toate documentele vor fi prezentate în limba română. Documentele emise în altă limbă vor fi însoțite de traduceri autorizate.

8.2 Pentru serviciile desfășurate pe amplasamente aparținând S.N.G.N. Romgaz S.A. se va întocmi o listă cu persoanele care prestează serviciile.

Prezentele reglementări nu sunt limitative. Pe toată perioada derulării contractului, contractorul va respecta legislația din domeniul securității și sănătății în muncă, în vigoare, aplicabilă activităților pe care le desfășoară.

9. CERINȚE PRIVIND SITUAȚIILE DE URGENȚĂ

Nu este cazul.

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

Victor Cristian MARIAN

Anexa 1

Anexa 1 la caietul de sarcini pentru achiziția de servicii de evaluare active ale SNGN Romgaz SA

Denumire servicii	Denumire obiective
Evaluare imobil	Imobil, situat în Mediaș, jud. Sibiu, str. St. L. Roth, nr 23, conform CF 101126
Evaluare imobil	Imobil, situat în Bălăușeri, sat Dumitrești, jud. Mureș, CF 50507
Evaluare imobil	Imobil, situat în localitatea Finta, județul Dâmbovița, conform CF 72341
Evaluare imobil	Imobil, situat în localitatea Ghercești, județul Olt, conform CF 30562

	CERINȚE DE PROTECȚIA MEDIULUI PENTRU ACHIZIȚIA DE SERVICII : „EVALUARE ACTIVE ALE S.N.G.N. ROMGAZ S.A.”	Cod: 02F-08-Act.3.1
		Pag. 1/2

ANEXA nr. 2 la Caietul de sarcini nr. înregistrare solicitare nr. 30.725/22.07.2024

Nr. 32.271/31.07.2024

Confidențial

Către:

SERVICIUL PATRIMONIU

1. Documente obligatorii în faza de adjudecare

1.1 Nu este cazul.

2. Documente obligatorii a fi prezentate de către ofertantul declarat câștigător, în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului procedurii

2.1 Documente care să ofere informații cu privire la amprenta de carbon a serviciilor care fac obiectul achiziției.

3. CERINȚE DE PROTECȚIA MEDIULUI ASOCIATE ASPECTELOR DE MEDIU POTENȚIALE

Entitatea contractantă va preciza în contract următoarele obligații în sarcina contractantului:

- 3.1 Să identifice și să evalueze în Rapoartele de Evaluare ale imobilelor informații suficiente pentru o fundamentare adecvată a evaluării, referitoare la factorii legați de mediul înconjurător (după caz), respectiv:
 - 3.1.1 Informații generale imobile (istoricul proprietăților imobiliare, descriere, localizare geografică și administrativă, planșe, schițe etc.);
 - 3.1.2 Informații necesare pentru stabilirea stării de contaminare a solului și a apelor subterane (condițiile hidrogeologice, caracteristicile solurilor, calitatea solului, poluare existentă etc.);
 - 3.1.3 Informații referitoare la posibile evenimente neobișnuite sau dezastre naturale sau antropice;
 - 3.1.4 Informații referitoare la surse de zgomot și vibrații identificate în zona imobilelor;
 - 3.1.5 Vestigii arheologice, zone și habitate protejate - Natura 2000;
 - 3.1.6 Infrastructura în zonele analizate;
 - 3.1.7 Asigurarea utilităților;
 - 3.1.8 Identificarea utilizărilor anterioare și actuale ale imobilelor pentru a determina dacă și în ce măsură există zone cu potențial de contaminare (istorică și actuală).
- 3.2 Să identifice și să evalueze în Rapoartele de Evaluare reglementările și restricțiile legale de mediu care pot influența valoarea proprietăților imobiliare în aria de piață (aspecte care fie restricționează utilizarea, fie impun costuri suplimentare de demolare, etc.);
- 3.3 Să evalueze în Rapoartele de Evaluare proprietățile imobiliare învecinate, precum și existența construcțiilor de orice fel situate pe terenuri, informații care pot majora sau micșora valoarea imobilelor;
- 3.4 Să întocmească Rapoartele ținând cont de conformarea cu actele normative aplicabile și aspectele de mediu negative/pozitive trecute/prezente și viitoare referitoare la emisii, zgomot, vibrații, apă, sol;
- 3.5 Să identifice dacă sunt necesare Certificate de performanță energetică pentru clădirile supuse evaluării și dacă au fost obținute certificate valabile;
- 3.6 Să ofere informații despre performanța energetică a clădirilor și sfaturi practice pentru îmbunătățirea acestei performanțe;
- 3.7 Să furnizeze la cererea entității contractante orice documente și informații care au legătura cu contractul;

NOTĂ: La completare, se vor elimina din formular cerințele care nu corespund achiziției.

ROMGAZ	CERINȚE DE PROTECȚIA MEDIULUI PENTRU ACHIZIȚIA DE SERVICII : „EVALUARE ACTIVE ALE S.N.G.N. ROMGAZ S.A.”	Cod: 02F-08-Act.3.1
		Pag. 2/2

ANEXA nr. 2 la Caietul de sarcini nr. înregistrare solicitare nr. 30.725/22.07.2024

3.8 În fundamentarea concluziei asupra valorii imobilelor, Rapoartele de Evaluare ale imobilelor vor conține minimum informațiile solicitate la pct. 3.1 - 3.5, contractantul având libertatea de a include în Rapoarte orice alte informații de interes ce ar putea conduce la o creșterea/diminuarea valorii ținând cont de responsabilitățile de mediu precum și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale (dacă este cazul).

Notă: Cerințele de mediu sunt considerate indicative și nelimitative, contractantul având libertatea de a furniza orice alte informații utile.

Data: 31.07.2024

ANEXA nr. 3 la Caietul de sarcini nr.

Nr. 32.501 / 01.08.2024

Confidențial

Serviciul Patrimoniu
Cod CPV: 79419000-4

1. Documente obligatorii în faza de adjudecare și ulterior, la livrarea produselor sau prestarea serviciilor/lucrărilor
Toate documentele vor fi prezentate în limba română. Documentele emise în altă limbă vor fi însoțite de traduceri autorizate.

1.1 Pentru serviciile desfășurate pe amplasamente aparținând S.N.G.N. Romgaz S.A.

X Lista cu persoanele care prestează serviciile (actualizată).

Notă:

Prezentele reglementări nu sunt limitative. Pe toată perioada derulării contractului, contractorul va respecta legislația din domeniul securității și sănătății în muncă, în vigoare, aplicabilă activităților pe care le desfășoară.