

C.N.A.I.R - D.R.D.P. CLUJ

**DIRECTOR REGIONAL
ING. EUGEN CECAN**



CAIET DE SARCINI

(Specificații Tehnice)

privind Prestări Servicii de întocmire documentații cadastrale și rapoarte de evaluare în vederea dobândirii prin expropriere/transfer a imobilelor necesare executării lucrării "Reabilitare DN 18 pe raza Județului Maramures"

Caiet de Sarcini (Specificații Tehnice)
privind Prestări Servicii de întocmire documentații cadastrale și rapoarte de evaluare în vederea
dobândirii prin expropriere/transfer a imobilelor necesare executării lucrării
“Reabilitare DN 18”

Definiții:

- 1) **“Prestator”** - parte contractanta definita conform Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 107/2010;
- 2) **„Caietul de sarcini”** reprezintă documentul care explică obiectivele, scopul lucrării, activitățile, sarcinile ce trebuie îndeplinite, obligațiile Prestatorului și cele ale Beneficiarului, precum și rezultatele concrete pe etape de realizare a lucrării;
- 3) **„Beneficiar”** instituția sau persoana juridică cu capital de stat sau privat care a devenit parte în Contract și pentru care se prestează servicii;
- 4) **„Contract”** - contractul semnat și încheiat de către părți pentru derularea de Servicii, incluzând toate anexele la acesta și toate documentele încorporate în acesta, inclusiv orice Acte Adiționale;
- 5) **„Data plății”** reprezintă data înscrisa pe ordinul de plata sau pe dispoziția de plata cu viza bancii/trezoreriei Beneficiarului;
- 6) **„Legea Aplicabila”** este Legea romana;
- 7) **„Lucrarea”** reprezintă totalitatea activităților care trebuie aduse la îndeplinire de către Prestator pentru realizarea obiectului contractului;
- 8) **„Fisa de date a achiziției”** reprezintă documentul care asigură Prestatorului, toate informațiile de care are nevoie pentru realizarea ofertelor;
- 9) **„Oferta”** reprezintă Propunerea tehnică și Propunerea financiară depuse de Prestator;
- 10) **„Ofertant”** este operatorul economic care a depus ofertă în termenul de depunere a ofertelor;
- 11) **„O.C.P.I.”** înseamna Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara;

12) „Proiectul” reprezintă obiectivul de investiții în infrastructura rutieră pentru realizarea căruia este necesară exproprierea/transferul imobilelor;

13) **Coridorul de expropriere** reprezintă suprafața de teren cu sau fara alte imobile aferente, ce urmează a fi afectata de lucrările de utilitate publica, stabilita pa baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate in conformitate cu prevederile legale in vigoare, si delimitată in baza unui plan topografic realizat in sistemul național de proiecție STEROGRAFIC 1970.

14) "Serviciile" reprezintă activitățile ce trebuie realizate de către Prestator în condițiile prezentului contract;

15) „Zi” reprezintă ziua calendaristică;

16) “Lună” reprezintă luna calendaristică;

A. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

A. 1. Obiectivul general

Obiectul contractului consta in servicii de întocmire documentații cadastrale și rapoarte de evaluare in vederea dobândirii de către Statul Roman, prin expropriere/ transfer, a imobilelor necesare executării lucrării “Reabilitare DN 18 –Baia Mare – Sighetu Maramatiei -Moisei-Iacobeni” sectorul aferent D.R.D.P. Cluj , km 3+522-km 62+234 (sector km 15+000- km 62+234) km 69-790-km 131+627, km 180-365-km 220+088 din cadrul proiectului privind reabilitarea drumurilor, etapa aVI-a, pe raza localităților Moisei si Borsa din județul Maramures.

A. 2. Date generale privind obiectivul

Prin Proiectul Tehnic, varianta finala, au fost identificate 182 imobile pe raza unităților administrativ teritoriale a localităților Moisei si Borsa din județul Maramures ce urmează a fi expropriate pentru realizarea construcției Proiectului.

Deoarece, din practica de pana acum, s-a constatat ca numărul de imobile real identificate este mai mare decât cel identificat inițial, se impune marirea numărului de imobile pentru care se face estimarea si licitarea serviciului cu cca 5 %, adica un număr final de imobile de $(30+152) \times 5\% = 191$. Creșterea numărului de imobile poate fi cauzata de tranzacțiile imobiliare făcute de la data întocmirii documentației cadastrale ce a stat la baza promovării HG 493/2014 pana in prezent, precum si de alte cauze precum dezbaterile succesiunilor, etc.

Realizarea proiectului va conduce la reducerea impactului negativ asupra mediului prin diminuarea drastica a emisiilor de poluanți in conformitate cu politica de transport aplicata de Uniunea Europeana.

In vederea realizării obiectivului contractului pe baza prezentelor Specificații Tehnice, se va respecta:

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011;
- Protocolul de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România - S.A, privind recepția și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate al statului român și a dreptului de administrare al CNADNR - S.A. asupra imobilelor care fac obiectul Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 107/2010;

- Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul MAP nr. 534/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul comun MAPDR/MAI nr. 897/798/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Legea nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date;
- Ordinul ministrului administrației și internelor nr. 39/2009 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate și a taxei de autorizare pentru persoanele care realizează lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Directorului General al **ANCPI nr. 212/2009** privind adoptarea în România a Sistemului de Referință Terestru European 1989;

B. DESCRIEREA SERVICIILOR

B. 1. Servicii ulterioare publicării hotărârii de guvern prevăzută în art. 5(1) din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare:

1) înscrierea în Cartea Funciara a dreptului de proprietate al Statului Roman și a dreptului de administrare în favoarea expropriatorului asupra coridorului de expropriere, în baza Deciziei de expropriere și a documentației, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

B. 2. Servicii în vederea realizării documentațiilor cadastrale individuale

In vederea realizării Serviciilor în vederea realizării documentațiilor cadastrale individuale pe

baza prezentelor Specificații Tehnice, se vor respecta următoarele cerințe:

1. Lucrările se vor desfășura conform etapelor prevăzute în Protocolul de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România - S.A. (în prezent C.N.A.I.R. S.A) privind recepția și înscrierea în cartea funciara a dreptului de proprietate al statului român și a dreptului de administrare al CNAIR - S.A. asupra imobilelor care fac obiectul Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

2. Documentațiile care se vor depune la OCPI Maramures vor avea conținutul prevăzut în *Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara*, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care pe parcursul derulării contractului se modifică legislația, întocmirea documentațiilor precum și recepția acestora se realizează conform noilor reglementări în vigoare.

B.2.1 Servicii în vederea realizării documentațiilor cadastrale individuale pentru imobile proprietate privată.

- 1) întocmirea planului topografic cu amplasamentul lucrării în vederea avizării și recepționării de către O.C.P.I.;
- 2) Identificarea pe teren a proprietăților ce urmează a fi expropriate / transferate;
- 3) Contactarea autorităților locale și obținerea de informații cu privire la identitatea titularilor de drepturi reale asupra imobilelor ce fac obiectul exproprierii;
- 4) Obținerea de informații de la birourile de carte funciara și birourile notariale;
- 5) Identificarea proprietarilor și a titularilor de drepturi reale asupra imobilelor necesar a fi expropriate / transferate în raport cu dispozițiile legale incidente;
- 6) înștiințarea, printr-un anunț afișat la sediul consiliului local respectiv al unității administrativ teritoriale, a deținătorilor cu orice titlu a imobilelor afectate de amplasamentul lucrării în vederea efectuării măsurătorilor topografice și a obținerii actelor necesare înscrierii în sistemul integrat de cadastru și carte funciara (acte de proprietate, acte de identitate, cereri către O.C.P.I.);
- 7) Identificarea, după caz, a construcțiilor situate pe terenurile menționate mai sus, a proprietarilor acestora și a altor titulari de drepturi reale cu privire la aceste construcții;

- 8) Realizarea tuturor demersurilor pentru întocmirea documentațiilor cadastrale individuale aferente loturilor propuse pentru expropriere/transfer;
- 9) Măsurători realizate în rețeaua de indesiare, cu tehnologie GNSS (GPS) și descrierile punctelor topografice;
- 10) întocmirea documentației cadastrale în trei exemplare conform legislației în vigoare și Protocolului încheiat între C.N.A.I.R.-SA și A.N.C.P.I.;
- 11) Avizarea documentației de către un verficator autorizat;
- 12) Depunerea documentațiilor la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de proprietate al Statului Roman asupra coridorului de expropriere și a dreptului de administrare în C.N.A.I.R. SA, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

B.2.2. Servicii în vederea transmiterii dreptului de administrare din domeniul public/privat al Statului Roman în administrarea Ministerului Transporturilor - C.N.A.I.R. S.A.

- 1) Întocmirea de situații centralizatoare conform solicitărilor Beneficiarului pe baza documentațiilor cadastrale;
- 2) Să obțină acordurile de transfer și/sau de folosință de la titularii dreptului de administrare/proprietate, dovezi ca imobilele ce vor fi transferate nu fac obiectul unor cereri de revendicare în baza Legii nr. 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, sau al unor contracte de concesiune, numerele de inventar atribuite de Ministerul Finanțelor Publice, cât și extrasele de carte funciara de informare, în baza unui mandat dat de către Beneficiar;
- 3) Predarea documentelor menționate mai sus Beneficiarului în vederea promovării Hotărârii de Guvern de transfer;
- 4) Realizarea tuturor demersurilor cadastrale individuale aferente loturilor propuse pentru expropriere/transfer;
- 5) Identificarea pe teren a proprietăților ce urmează a fi transferate;
- 6) Măsurători realizate în rețeaua de indesiare, cu tehnologie GNSS (GPS) și descrierile punctelor topografice;
- 7) Întocmirea documentațiilor cadastrale în trei exemplare conform legislației în vigoare și Protocolului încheiat între C.N.A.D.N.R.-S.A. și A.N.C.P.I.;
- 8) Avizarea documentației de către un verficator autorizat;
- 9) Depunerea documentațiilor la O.C.P.I., în vederea înscrierii dreptului de proprietate a Statului Roman asupra coridorului de expropriere și dreptul de administrare în favoarea expropriatorului, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- 10) Asigurarea oricăror alte servicii de asistență specifice acestei etape, la solicitarea expresă a Beneficiarului;

B. 3. Servicii de evaluare a imobilelor proprietate privată.

- 1) După realizarea documentațiilor cadastrale individuale aferente loturilor expropriate, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - UNEAR (ANEVAR), va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință, pentru fiecare suprafață rezultată ca urmare a realizării documentațiilor cadastrale de dezmembrare.

Raportul de evaluare se întocmește în conformitate cu prevederile art.11 alin.8 din Legea nr.255/2010, avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 11⁸ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

C. MODALITĂȚI DE PLATA

Prețul este constituit pe baza :

- a) unui **preț** pentru intabularea dreptului de proprietate a statului roman asupra coridorului de expropriere a terenurilor necesare pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică.
- b) a unui **preț unitar 1(PU1)** pe imobil de expropriat/ transferat pentru întocmirea documentației cadastrale în vederea exproprierii/transferului.
- c) a unui **preț unitar 2(PU2)** pe imobil proprietate privată de expropriat pentru evaluarea în vederea stabilirii cuantumului despăgubirii.

Prețurile sunt ferme și neajustabile pe toată durata contractului.

Prețul total va fi constituit din :

- a) **prețul pentru intabularea dreptului de proprietate** a statului roman asupra coridorului de expropriere a terenurilor necesare pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică prin realizarea tuturor serviciilor care fac obiectul etapei B.I. Aceasta valoare nu va putea depăși 10 % din valoarea ofertată aferentă serviciilor

identificate la B2.(maxim 10% din PUI*191)

Plata se face la finalizarea etapei.

b) prețul pentru servicii de întocmire a documentațiilor cadastrale prin realizarea serviciilor ce fac obiectul **etapei B.2.** Prețul pentru aceste servicii rezultă din pretul individual oferit aferent serviciilor cadastrale din care se scade valoarea aferentă serviciilor de la B1 multiplicat cu **PUI** cu **191 imobile** estimate a se expropria/transfera, servicii detaliate în cap. B din caietul de Sarcini;

Plata se va realiza de către Beneficiar pe baza de factura fiscală emisă de Prestator, pe baza documentelor justificative, pentru numărul efectiv de imobile.

În această etapă, plata se va face pe măsură realizării serviciilor din cap. **B.2.** ce fac obiectul contractului.

c) prețul pentru servicii de evaluare a imobilelor proprietate privată prin realizarea serviciilor ce fac obiectul **etapei B.3.** Prețul pentru aceste servicii rezultă din multiplicarea **PU2** cu **160 imobile proprietate privată** estimate a se expropria, reprezentând prețul pentru realizarea tuturor serviciilor care fac obiectul etapei **B.3.**, detaliate în cap. B din caietul de Sarcini;

În cazul în care, pe lângă numărul estimat de imobile în baza Documentației cadastrale de identificare a proprietarilor ce a stat la promovarea HG 493/2014 (191 imobile), Prestatorul constată, în baza ridicărilor topo, a măsurătorilor cadastrale și a actelor doveditoare ale drepturilor reale, existența și necesitatea exproprierii/transferării, în vederea îndeplinirii obiectului prezentului contract, a unui număr suplimentar de imobile, Prestatorul va informa în mod obligatoriu Beneficiarul care va analiza situația.

În cazul în care este necesară completarea sau refacerea, după caz, a documentațiilor cadastrale și/sau a rapoartelor de evaluare, ca urmare a constatării de către Beneficiar - oricând pe durata executării serviciilor prevăzute în acest caiet de sarcini - a neconformității cu normele legale și/sau tehnice aplicabile, prestatorul va suporta toate costurile suplimentare pe care le implică modificarea documentațiilor, inclusiv în ceea ce privește eventualele efecte asupra lucrării de construire aferentă obiectivului la care se referă documentațiile.

D. RECEPȚIA SERVICIILOR

Recepția serviciilor prestate de către Prestator se va face la sediul Beneficiarului. Vor fi recepționate pe bază de proces-verbal, următoarele documente semnate și ștampilate în original pe fiecare pagină de către Prestator:

- a. Documentațiile cadastrale, avizate și recepționate de către oficiile județene de cadastru și publicitate imobiliară;
- b. Rapoartele de evaluare întocmite în conformitate cu prevederile art. 5. alin. 1 și art. 11, alin 7 și alin. 8 din Legea nr 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea normelor de aplicare din 19.01.2011;
- c. Extrasul informativ de carte funciară, care atestă intabularea dreptului de proprietate al Statului și dreptului de administrare al Beneficiarului asupra coridorului de expropriere;
- d. Documentele care dovedesc scoaterea din circuitul silvic;
- e. Orice alte documente specifice.

Prestatorul răspunde de realitatea și corectitudinea documentelor predate.

E. PERSONAL DE SPECIALITATE

În vederea realizării prestațiilor aferente contractului, prestatorul va asigura următorul personal de specialitate, care va avea următoarele atribuții:

- Identificarea proprietarilor;
- întocmirea listelor proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale, ai imobilelor care constituie coridorul de expropriere, identificați pe baza evidentelor de la A.N.C.P.I. și/sau ale unităților administrativ teritoriale, care vor constitui anexa la raportul de evaluare.
- Efectuarea măsurătorilor în prezenta proprietarilor
- Colectarea documentelor de la titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor supuse exproprierii sau ai altor drepturi reale în vederea întocmirii documentațiilor cadastrale;
- întocmirea centralizatorului privind stadiul elaborării documentațiilor cadastrale;
- înscrierea coridorului de expropriere în Cartea Funciara;
- Asigura comunicarea cu „Beneficiarul” precum și cu alți factori implicați în realizarea obiectivului;
- Punerea la dispoziția „Beneficiarului” a tuturor documentelor necesare îndeplinirii obiectivului;

Serviciile vor fi prestate de o persoană fizică sau juridică autorizată conform Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate

in domeniul cadastrului, al geodeziei si al cartografiei pe teritoriul Romaniei, apobat prin Ordinul directorului general al Agentiei Nationale de Cadastu si Publicitate Imobiliara nr. 107/2010, cu modificarile si completarile ulterioare”, care are dreptul sa execute lucrarile solicitate.

- EXPERT EVALUATOR

- Sa fie înscris în tabloul Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - UNEAR și dovedesc acest lucru cu legitimație de membru sau autorizație valabilă la data evaluării;
- Sa fie specialist in evaluarea proprietăților imobiliare;
- Sa fi realizat rapoarte de evaluare pentru lucrări similare, imobile supuse exproprierii.

Expertul Evaluator, care va avea următoarele responsabilități:

- Se va deplasa pe coridoarele de expropriere, vor vizualiza imobilele afectate, vor face fotografii si va culege informații cu privire la categoria de folosința, grupa de calitate si celelalte elemente necesare realizării unui raport de evaluare in conformitate cu prevederile Legii nr, 255/2010 cu modificările si completările ulterioare.
- Raportul de evaluare va fi realizat pentru imobilele pentru care s-a intocmit documentația individuala cadastrala de dezmembrare a suprafeței expropriate.

F. DURATA REALIZARE

Serviciile solicitate vor fi realizate conform celor prevăzute în contractul de prestări servicii aferent aceste prestații.

G. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI

Contractul va intra în vigoare la data emiterii ordinului de lucru de către Beneficiar si în condițiile trecute în ordinul de lucru .

Anexa 1 la Caietul de Sarcini - Date generale privind obiectivul

Datele generale din tabelul alăturat vor fi puse la dispoziția Prestatorului, în condițiile legii, de către Beneficiar.

Nr. crt.	Informații care vor fi puse la dispoziția Prestatorului	Cantități
1.	Denumirea teritoriului administrativ	Vezi Cap. A.2.
2.	Localizarea teritoriului administrativ	Cf. Proiect dwg, documentatie a HG 493/11.06.2014
3.	Numărul estimat de imobile	191

ȘEF BIROU ACHIZITII TERENURI
Ing. MONICA BALDEAN

ANEXA 1
Centralizator de cheltuieli pe obiectiv

Denumire	Cantitate	Preț unitar fara TVA	Valoare unitara fara TVA	Valoare totala fara TVA
A. Servicii topografice				
Intabularea in Cartea Funciara a coridorului de expropriere (P)	1	(P)		
întocmirea documentație cadastrală pentru fiecare imobil expropriat/transferat (PUI)	191	(PUI)		
TOTAL SERVICII TOPOGRAFICE				
B. Servicii evaluare				
întocmire rapoarte de evaluare pentru imobile proprietate privata (PU2)	160	(PU2)		
TOTAL fara TVA				
TOTAL cu TVA				

Operator economic
(semnatura autorizata)