

**CLARIFICAREA NR. 2 la DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE pentru contractul  
„Prestari servicii juridice si de reprezentare in vederea dobandirii prin expropriere / transfer a imobilelor necesare executarii lucrarilor de constructie a Variantei de Ocolire a municipiului Alexandria km 0+000 – km 13+276 pe raza localitatilor enciulesti, Buzescu, Mavrodin, Nanov si Alexandria din judetul Teleorman”**

<p><b>Intrebare 1</b></p>	<p><i>In Fisa de date a achizitiei la punctul 5. Criterii de calificare pentru participarea la procedura de atribuire a contractului de prestari servicii juridice si de reprezentare in vederea dobandirii prin expropriere / transfer a imobilelor necesare executarii lucrarilor de constructie a Variantei de Ocolire a municipiului Alexandria km 0+000 – km 13+276 pe raza localitatilor enciulesti, Buzescu, Mavrodin, Nanov si Alexandria din judetul Teleorman, se arata faptul ca este permisa participarea la procedura a tuturor operatorilor economici.</i></p> <p><i>Totodata, in anuntul de participare nr. 102542/22.06.2010 la punctul III.3.1) se indica faptul ca prestarea serviciilor nu este rezervata unei anumite profesii, cu toate ca prezentul contract are ca obiect prestarea de servicii juridice de expropriere care sunt furnizate de catre avocati, atat in conformitate cu legislatia in vigoare cat si potrivit criteriilor de calificare indicate in documentatia de atribuire.</i></p> <p><u><i>In acest context, solicitam ca autoritatea contractanta sa clarifice categoria de operatori economici avuta in vedere pentru realizarea activitatilor specifice indeplinirii obiectului contractului de servicii.</i></u></p>
<p><b>Raspuns 1</b></p>	<p><i>In conformitate cu Documentatia de atribuire, punctul 5. Criterii de calificare, participarea la procedura de atribuire este permisă tuturor operatorilor economici.</i></p>
<p><b>Intrebare 2</b></p>	<p><i>La lit.B.1 3) din Caietul de sarcini se specifica faptul ca trebuie intocmit un raport de evaluare ce va cuprinde suma globala estimata a despagubirilor pe fiecare categorie de folosinta, in conformitate cu prevederile art. 4 alin. 1 din Legea nr. 198/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, iar la lit. B.2 14) rapoartele de evaluare a imobilelor supuse exproprierei se intocmesc pe unitati administrativ – teritoriale si categorii de folosinta, <u>pe fiecare imobil in parte.</u></i></p> <p><i>Apreciem ca solicitarile cuprinse in Caietul de sarcini exced cadrului legal. Astfel, din interpretarea dispozitiilor legale rezulta faptul ca se realizeaza doua rapoarte de evaluare: unul general, anterior publicarii hotararii de Guvern (art. 4 alin. 1 din lege), iar altul dupa publicare (art. 4 alin. 8 din lege).</i></p> <p><i>In conformitate cu prevederile art. 4 alin. 8 din Legea 198/2004 cu modificarile si completarile ulterioare, expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor supuse exproprierei, pentru fiecare unitate administrativ – teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta. Asadar, respectivul raport de evaluare, intocmit dupa publicarea hotararii de Guvern, nu are in vedere fiecare imobil in parte.</i></p> <p><u><i>Prin urmare, va rugam sa clarificati cerinta intocmirii unui raport de evaluare pentru fiecare imobil in parte, in conditiile in care, conform legii speciale in materie, raportul de evaluare se intocmeste pentru fiecare categorie de folosinta a imobilelor supuse exproprierei dintr-o unitate administrativ – teritoriala.</i></u></p> <p><i>Subliniem faptul ca evaluarea distincta a fiecarui imobil, pe langa faptul ca excede cerintelor legale, implica resurse materiale suplimentare, determina intarzieri nejustificate ale procedurii de expropriere si duce la stabilirea de</i></p>

	<i>despagubiri diferite pentru imobile cu aceeasi categorie de folosinta, ceea ce creeaza nemulțumiri in randul persoanelor indreptatite la despagubiri.</i>
<b>Raspuns 2</b>	<p>Conform art. 4 din Legea nr. 198/2004 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de drumuri de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare se va intocmi un raport de evaluare avand in vedere expertiza actualizata a Camerei Notarilor Publici, potrivit art. 771 alin 5 din Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, iar dupa publicarea hotararii prevazute la alin. (1) din art. 3 Legea nr. 198/2004 se vor intocmi rapoarte de evaluare pe categorii de imobile, intocmite de evaluatori autorizati. Inainte de inceperea activitatii comisiilor un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor supuse expropriarii, pentru fiecare unitate administrativ- teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.</p> <p>Autoritatea contractanta, din experienta acumulata in timp a observat ca in cadrul comisiilor avand un singur raport de evaluare intocmit pe unitati administrativ teritoriale pe fiecare categorie de folosinta pentru imobile cu aceeasi categorie de folosinta uneori chiar invecinate existau diferente ale cuantumului despagubirii rezultate dintr-o interpretare diferita.</p> <p>Autoritatea Contractanta considera ca este eficient sa se intocmeasca rapoarte de evaluare individuale pentru fiecare imobil intrucat este mai usor pentru comisie sa prezinte cuantumul despagubirii, cat si faptul ca in instanta pentru expropriatii nemulțumiti de cuantumul despagubirii poate fi depus raportul individual de evaluare.</p> <p>Mai mult decat atat, rapoartele de evaluare individuala prezinta, in opinia achizitorului, o transparenta totala asupra activitatii comisiei, asupra modului de calcul a valorii totale a despagubirii (aceasta incluzand teren si tot ceea ce acesta inglobeaza). In opinia achizitorului aceasta masura nu poate duce la intarzieri avand in vedere ca la momentul intocmirii rapoartelor individuale exista deja intocmit raportul de evaluare globala si in acest moment evaluatorul trebuie doar sa individualizeze sumele reprezentand despagubire in functie de particularitatile fiecărei proprietati.</p>
<b>Intrebare 3</b>	<p><i>Potrivit lit. B.3.13) din Caietul de sarcini avocatul va primi de la client dovezile de consemnare in original si va asigura depozitarea acestora pana la disparitia motivului consemnării precum si predarea acestora catre expropriat cu acordul expres al clientului.</i></p> <p><i>In conformitate cu dispozitiile art. 7 alin. 4 teza a II-a din Norma metodologica de aplicare a Legii nr. 198/2004, unitatea bancara va elibera sumele consemnate doar la cererea expropriatorului si numai persoanei indicate de catre acesta.</i></p> <p><i>In general, pentru indeplinirea procedurii de eliberare a despagubirii actele doveditoare inaintate de catre expropriati avocatului sunt transmise clientului care incuviinteaza eliberarea, preda recipisa de consemnare si indica unitatii bancare persoana/persoanele indreptatita/indreptatite.</i></p> <p><i>In situatia in care avocatul trebuie sa indeplineasca serviciul prevazut la lit. B.1. 13) din Caietul de sarcini, consideram ca se ingreuneaza procedura, in sensul ca, avocatul inaintea actele doveditoare clientului, care incuviintand eliberarea, va trebui pe de o parte sa isi exprime acordul cu privire la predarea recipiselor de la avocat la expropriat, iar pe de alta parte trebuie sa indice unitatii bancare</i></p>

	<p><i>persoana/persoanele indreptatita/indreptatite.</i></p> <p><i>Totodata, subliniem faptul ca dispozitia din Caietul de sarcini este contrara prevederii art. 6 din Conventia incheiata intre CNADNR SA si CEC SA, potrivit careia Regionalele CNADNR vor primi si pastra recipisele de consemnare a despagubirilor.</i></p> <p><u><i>In aceste conditii va solicitam sa precizati daca apreciati eficienta prestarea acestui serviciu de catre avocat.</i></u></p> <p><u><i>Aceiasi clarificare se impune si in raport de prevederile de la li. B.4 punctele 7 si 8.</i></u></p>
<b>Raspuns 3</b>	<p>Consideram eficienta prestarea acestui serviciu de catre avocat deoarece avocatul desemneaza in comisie doi reprezentanti din partea expropriatorului cu specializare juridica, reprezentanti care trebuie sa primeasca si sa verifice actele care atesta disparitia motivului consemnarii.</p>
<b>Intrebare 4</b>	<p><i>La lit. B.6 din Caietul de sarcini – Servicii in vederea intabularii dreptului de proprietate al statului roman asupra imobilelor expropriate/transferate si a dreptului de administrare al Clientului, se arata faptul ca aceste servicii vor fi realizate integral in termen de 180 de zile de la data semnarii contractului de catre ultima parte.</i></p> <p><i>Din experienta acumulata, va precizam faptul ca in cadrul procedurii de inscriere in cartea funciara speciala a dreptului de proprietate al statului roman si a dreptului de administrare al CNADNR am intampinat dificultati, cerintele impuse de birourile de cadastru si publicitate imobiliara fiind aceleasi cu cele specifice inscrierii dreptului de proprietate privata, excluzand astfel aplicarea Protocolului de colaborare incheiat intre ANCPI si CNADNR SA menit sa simplifice aceasta procedura.</i></p> <p><i>Va reamintim faptul ca intabularea se poate realiza numai dupa publicarea hotararii de Guvern si ulterior efectuarii platii despagubirilor de catre expropriator.</i></p> <p><i>De asemenea, intabularea terenurilor proprietate publica pentru care s-ar obtine dreptul de administrare prin transfer, se poate realiza numai in baza actelor puse la dispozitie de catre titularul initial al dreptului de administrare.</i></p> <p><i>Fata de cele expuse consideram ca nu poate fi impus Avocatului un termen calculat de la data semnarii contractului, in conditiile in care, asa cum am precizat, indeplinirea acestei formalitati depinde, in principal, de obligatia Clientului de a efectua plata/consemnarea despagubirilor si, in subsidiar, de activitatea si practica birourilor de cadastru si publicitate imobiliara.</i></p> <p><i>Va sugeram utilizarea unui termen calculat de la data la care Avocatul intra in posesia tuturor documentelor necesare pentru realizarea operatiunii de intabulare, conform legii.</i></p> <p><i>In consecinta, solicitam o clarificare in sensul reconsiderarii termenului stabilit tinand cont de conditiile care afecteaza realizarea respectivelor servicii.</i></p>
<b>Raspuns 4</b>	<p>Autoritatea Contractanta isi mentine termenul de 180 de zile mentionat la lit. B.6 din Caietul de sarcini – „Servicii in vederea intabularii dreptului de proprietate al statului roman asupra imobilelor expropriate/transferate si a dreptului de</p>

	administrare al Clientului” pentru efectuarea inscrierii in CF a imobilelor expropriate/transferate, tinand seama de faptul ca acest contract este un contract sinalagmatic.
<b>Intrebare 5</b>	<p><i>La lit. B.7 din caietul de sarcini se prevad servicii in vederea realizarii documentatiilor cadastral-juridice de comasare de intabulare a dreptului de proprietate al statului roman asupra imobilelor expropriate/transferate si a dreptului de administrare al Clientului si scoaterii acestora din circuitul agricol/silvic.</i></p> <p><i>Precizam faptul ca, potrivit Protocolului de colaborare incheiat intre ANCPI si CNADNR SA, intabularea poate fi facuta fie pentru fiecare imobil in parte, fie pentru imobilele comasate pe o unitate administrativ-teritoriala, astfel ca nu se poate impune realizarea a doua servicii care au aceeasi finalitate, respectiv inscrierea in cartea funciara speciala a dreptului de proprietate al statului roman si a dreptului de administrare al Clientului.</i></p> <p><i>De asemenea, comasarea se poate realiza numai pentru imobile adiacente, motiv pentru care va recomandam ca intabularea sa se faca fie individual, fie prin comasare, in functie de situatie.</i></p> <p><u><i>Consideram ca in aceasta privinta este necesar sa se clarifice aceasta neconcordanța.</i></u></p>
<b>Raspuns 5</b>	Modalitatea de plata a onorariului a fost stabilita de Autoritatea Contractanta avandu-se in vedere ca operatiunea de comasare intabulare si scoaterea din circuitul agricol/silvic, ca ultima etapa din contract reprezinta o cerinta imperativa pentru obtinerea autorizatiei de construire.
<b>Intrebare 6</b>	<p><i>La punctul C. Modalitati de plata din Caietul de sarcini se specifica faptul ca plata onorariului se va face in trei transe, astfel: o plata intermediara egala cu 15% prevazuta la lit.a) se va efectua la depunerea planului general fundamentat de abordare a strategiei de expropriere/transfer, impreuna cu: planul cu amplasamentul lucrarii avizat de catre OCPI/ANCPI si raportul de evaluare ce va cuprinde suma globala estimata a despagubirilor pe categorii de folosinta, o a doua plata intermediara egala cu 40% prevazuta la lit. b) se va realiza la depunerea documentatiilor cadastral-juridice avizate și recepționate de către oficiile județene de cadastru și publicitate imobiliara si a rapoartelor de evaluare individuale realizate pentru toate imobilele afectate de obiectivul de investitii, pentru stabilirea justei despăgubiri.</i></p> <p><u><i>Fata de aceste aspecte, in masura in care se va clarifica solicitarea de la punctul 2 din prezenta, va rugam sa dispuneti modificarea in consecinta a lit. C din Caietul de sarcini.</i></u></p> <p><i>Totodata solicitam clarificari si referitor la prevederile de la lit.c din cadrul Punctului C.Modalitati de plata, care conditioneaza plata a 45% din onorariu de intabularea dreptului de proprietate al statului si a dreptului de administrare a Clientului asupra imobilului expropriat.</i></p> <p><i>Apreciem ca aceasta prevedere este excesiva, in conditiile in care, asa cum am mai aratat, inscrierea in cartea funciara a drepturilor mentionate este conditionata de indeplinirea obligatiei de plata/consemnare a despagubirii,</i></p>

	<p><i>obligatie care incumba Clientului, si este strans legata de activitatea birourilor de carte funciara. Cu alte cuvinte, plata a 45% din valoarea onorariului nu este conditionata de actele si faptele Avocatului, ci de cele ale Clientului, ceea ce este in afara oricarei echitati contractuale.</i></p> <p><i>Mai mult decat atat, trebuie avut in vedere si faptul ca onorariul trebuie sa fie platit in stransa corelatie cu serviciile prestate. La data la care se inainteaza borderourile de plata/consemnare, cca. 90% din serviciile de expropriere au fost realizate, scopul expropriarii fiind atins, prin trecerea terenului in proprietatea statului. Este inechitabil si lipsit de buna credinta sa se conditioneze plata a 45% din onorariu de intabulare, operatiune care nu are nici o relevanta din punct de vedere al expropriarii.</i></p> <p><i>Precizam faptul ca, in conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, dreptul de proprietate al statului se dobandeste si devine opozabil independent de orice inscriere in cartea funciara, intabularea, in acest caz, avand un caracter declarativ, fiind necesara pentru producerea altor efecte juridice.</i></p> <p><i>Pentru bunurile din domeniul public si care sunt supuse unui regim juridic special, derogator de la dreptul comun, se deschid carti funciare speciale.</i></p> <p><i>In cazul acestor bunuri, cartea funciara nu are caracterul strict juridic de publicitate, ci numai caracterul unui registru de evidenta funciara si de control, intrucat acestor bunuri, scoase din circuitul civil, nu li se poate aplica regimul cartilor funciare.</i></p> <p><i>Modalitatea de plata este cu atat mai mult inechitabila cu cat, prin raportare la prevederile art. 9.1 lit. b) din propunerea de contract, raporturile juridice dintre parti pot inceta de drept din motive independente de vointa Avocatului. Pe cale de consecinta, este posibil sa se ajunga in situatia in care Avocatul sa fi prestat cca. 90% din servicii, sa fi incasat doar 55% din onorariu, iar contractul sa inceteze de drept.</i></p> <p><i>Va rugam sa clarificati cum se justifica aceste termene de plata, prin raportare la echitate si la buna credinta care trebuie sa stea la baza incheierii unui contract.</i></p> <p><i>Aceleasi clarificari se impun si in raport de prevederile art. 3.2 Modalitatea de plata din Contractele de Prestari Servicii de Reprezentare.</i></p>
<b>Raspuns 6</b>	<p>Autoritatea Contractanta isi mentine cerintele din Caietul de sarcini si implicit clauzele din Contract.</p>
<b>Intrebare 7</b>	<p><i>In draftul de Contract de prestari servicii juridice si de reprezentare la art. 4.5.1 literele B.6, B.7 si B.8 se utilizeaza termenul Client in conditiile in care la capitolul Definitii este prevazuta notiunea de Beneficiar.</i></p> <p><i>Pentru unitate de continut va rugam sa clarificati termenul pe care intelegeti sa il utilizati pentru a defini CNADNR SA.</i></p>
<b>Raspuns 7</b>	<p>Oriunde in cuprinsul Documentatiei de atribuire se intalneste sintagma Client acesta se va cita <b><u>Beneficiar</u></b>.</p>
<b>Intrebare 8</b>	<p><i>In legatura cu durata Contractului, invederam urmatoarele aspecte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Avand in vedere prevederile Legii nr. 198/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, Prestatorul poate sa isi indeplineasca obligatiile</i></li> </ul>

	<p><i>asumate numai dupa publicarea hotararii de Guvern prevazuta la art. 4 alin. 1 din lege.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Astfel, respectarea atat a termenului general de 270 de zile – art. 2.2 din Contract, cat si a termenelor speciale – lit. B din Caietul de sarcini, este conditionata de publicarea hotararii de Guvern. In acest sens, avem in vedere dispozitiile art.4 alin. 2 din lege – „Dupa publicarea hotararii prevazute la alin. (1), expropriatorul intocmeste documentatiile cadastral – juridice pentru fiecare imobil propus spre expropriere...” . Precizam faptul ca data semnarii contractului nu poate produce efecte in privinta formalitatilor de expropriere atat timp cat hotararea de guvern nu a fost publicata.</i></li> </ul> <p><u><i>Consideram ca in aceasta privinta este necesar sa se clarifice durata contractului, termenele impuse Prestatorului, precum si data de la care acestea incep sa curga, tinand cont de dispozitiile Legii nr. 198/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.</i></u></p>
<b>Raspuns 8</b>	Durata contractului, termenele impuse Prestatorului, precum si data de la care acestea incep sa curga sunt bine precizate in Caietul de Sarcini, iar perioada in care se promoveaza proiectul de HG, avizarea acestuia pana la publicarea in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I a fost luata in calcul.
<b>Intrebare 9</b>	<u><i>In raport cu prevederile art. 9.1.b) din draftul de contract potrivit carora contractul inceteaza automat, de plin drept, daca nu a generat nicio plata intr-o perioada de 3 luni de la semnarea sa de catre parti este necesar ca autoritatea contractanta sa clarifice notiunea de plata avuta in vedere.</i></u>
<b>Raspuns 9</b>	<p>In conformitate cu Art. 3.2.1 lit. a) din Capitolul 4 <b>Conditii de Contract Obligatorii</b> al Documentatiei de atribuire, <u><i>„Plata se va realiza de catre Beneficiar pe baza de factură fiscală emisă de Prestator, în termen de 30 de zile de la data receptiei Planului general fundamentat de abordare a strategiei de expropriere/transfer, impreuna cu:”</i></u>, iar <u><i>„Termenul de predare de catre Prestator a documentelor mentionate in alineatul precedent este de 30 de zile de la semnarea prezentului contract de catre ultima parte.”</i></u></p> <p>In consecinta, daca in termen de 3 luni nu a fost transmis catre Beneficiar factura fiscala pentru plata onorariului aferent serviciilor prestate, <b><u>contractul inceteaza automat, de plin drept.</u></b></p>
<b>Intrebare 10</b>	<i>Fata de Formularul nr.13 – Garantie de participare, va rugam sa precizati care este numele unitatii bancare pentru autoritatea contractanta. Aceasta precizare este necesara in vederea completarii formularului bancar privind constituirea garantiei, intrucat in cuprinsul acestuia se solicita mentionarea bancii beneficiarului si a codului SWIFT.</i>
<b>Raspuns 10</b>	<p>Datele de identificare bancara ale CNADNR SA:</p> <p>Denumire banca: BCR – Sucursala Unirea</p> <p>Cod IBAN: RO67 RNCB 0082 0080 9408 0001 LEI</p> <p>sau</p> <p>RO13 RNCB 0082 0080 9408 0003 EUR</p> <p>Cod SWIFT: RNCBROBU</p>