

**CLARIFICAREA NR. 3 la DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE pentru contractul
„Prestari servicii de reprezentare si asistenta juridica pentru exproprierea suprafetelor de teren
necesare executarii lucrarilor de reabilitare a sectorului DN 24 limita de judet Galati-Vaslui
pana la Crasna si DN 24B Crasna-Albita - Loturile 1, 2, 3 si 6 - relicitare”**

Intrebare 1	<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 de reprezentare si asistenta juridica pentru exproprierea suprafetelor de teren necesare executarii lucrarilor de reabilitare a sectorului DN 24 limita de judet Galati-Vaslui pana la Crasna si DN 24B Crasna-Albita - Loturile 1, 2, 3 si 6, se arata faptul ca este permisa participarea la procedura a tuturor operatorilor economici.</i></p> <p><i>Totodata, in anuntul de participare nr. 101971/15.06.2010 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>
Raspuns 1	<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>
Intrebare 2	<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 exproprierii 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 exproprierii, 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 exproprierii 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 despagubiri diferite pentru imobile cu aceasi categorie de folosinta, ceea ce creeaza nemulumiri in randul persoanelor indreptatite la despagubiri.</i></p>
Raspuns 2	<p><i>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</i></p>

	<p>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 nemultumiti 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 axista deja intocmit raportul de evaluare globala si in acest moment evaluatorul trebuie doar sa individualizeze sumele reprezentand despagubire in functie de particularitatile fiecarei proprietati.</p>
<p>Intrebare 3</p>	<p><i>Potrivit anuntului de participare nr. 101971/15.06.2010 obiectul contractului il reprezinta prestarea de servicii de reprezentare si asistenta juridica pentru <u>exproprierea suprafetelor de teren necesare executarii lucrarilor de reabilitare a sectorului DN 24 limita de judet Galati-Vaslui pana la Crasna si DN 24B Crasna-Albita - Loturile 1, 2, 3 si 6.</u></i></p> <p><i>Pe de alta parte inasa, potrivit Caietelor de sarcini (cap.2 din Documentatia de atribuire) si Conditiiilor de contract obligatorii (cap. 4 din Documentatia de atribuire) serviciile ce urmeaza a fi prestate in executarea contractului vizeaza atat exproprierea cat si transferul imobilelor afectate de realizarea lucrărilor de reabilitare.</i></p> <p><i><u>Solicitam clarificarea obiectului contractului tinand cont de faptul ca cele doua proceduri sunt reglementate distinct si implica activitati diferite, astfel exproprierea realizandu-se in conformitate cu prevederile Legii nr. 198/2004 cu modificarile si completarile ulterioare, iar transferul potrivit dispozitiilor Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.</u></i></p>
<p>Raspuns 3</p>	<p>„Obiectul contractului il reprezinta prestarea de servicii juridice și a serviciilor conexe în vederea dobândirii <u>prin expropriere/ transfer a imobilelor</u> „, asa cum este definit la <u>Art. 1.1. Obiectul contractului</u> din Contract.</p>
<p>Intrebare 4</p>	<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</i></p>

	<p><i>in cartea funciara speciala a dreptului de proprietate al statului roman si a dreptului de administrare al CNADNR am intampinat dificultati, cerințele 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 efectuării 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 semnării 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><u>In consecinta, solicitam o clarificare in sensul reconsiderării termenului stabilit tinand cont de conditiile care afecteaza realizarea respectivelor servicii.</u></p>
Raspuns 4	<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 administrare al Clientului” pentru efectuarea inscrierii in CF a imobilelor expropriate/transferate, tinand seama de faptul ca acest contract este un contract sinalagmatic.</p>
Intrebare 5	<p><i>La lit. B.7 din caietul de sarcini se prevad servicii in vederea realizării 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>Consideram ca in aceasta privinta este necesar sa se clarifice aceasta neconcordanța.</u></p>
Raspuns 5	<p>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.</p>
Intrebare 6	<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</i></p>

de abordare a strategiei de expropriere/transfer, impreuna cu: planul cu amplasamentul lucrării avizat de către OCPI/ANCPI și raportul de evaluare ce va cuprinde suma globală estimată a despăgubirilor pe categorii de folosință, o a doua plată intermediară egală cu 40% prevăzută la lit. b) se va realiza la depunerea documentațiilor cadastrale-juridice avizate și recepționate de către oficiile județene de cadastru și publicitate imobiliară și a rapoartelor de evaluare individuale realizate pentru toate imobilele afectate de obiectivul de investiții, pentru stabilirea justei despăgubiri.

Fata de aceste aspecte, în măsura în care se va clarifica solicitarea de la punctul 2 din prezenta, vă rugăm să dispuneți modificarea în consecință a lit. C din Caietul de sarcini.

Totodată solicităm clarificări și referitor la prevederile de la lit.c din cadrul Punctului C.Modalități de plată, care condiționează plata a 45% din onorariu de întabularea dreptului de proprietate al statului și a dreptului de administrare a Clientului asupra imobilului expropriat.

Apreciem că această prevedere este excesivă, în condițiile în care, așa cum am mai arătat, înscrierea în cartea funciara a drepturilor menționate este condiționată de îndeplinirea obligației de plată/consemnare a despăgubirii, obligație care incumbă Clientului, și este strâns legată de activitatea birourilor de carte funciara. Cu alte cuvinte, plata a 45% din valoarea onorariului nu este condiționată de actele și faptele Avocatului, ci de cele ale Clientului, ceea ce este în afara oricărei echități contractuale.

Mai mult decât atât, trebuie avut în vedere și faptul că onorariul trebuie să fie plătit în strânsă corelație cu serviciile prestate. La data la care se înaintează borderourile de plată/consemnare, cca. 90% din serviciile de expropriere au fost realizate, scopul exproprierii fiind atins, prin trecerea terenului în proprietatea statului. Este inechitabil și lipsit de bună credință să se condiționeze plata a 45% din onorariu de întabulare, operațiune care nu are nici o relevanță din punct de vedere al exproprierii.

Precizăm faptul că, în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de proprietate al statului se dobândește și devine opozabil independent de orice înscriere în cartea funciara, întabularea, în acest caz, având un caracter declarativ, fiind necesară pentru producerea altor efecte juridice.

Pentru bunurile din domeniul public și care sunt supuse unui regim juridic special, derogator de la dreptul comun, se deschid carti funciare speciale.

În cazul acestor bunuri, cartea funciara nu are caracterul strict juridic de publicitate, ci numai caracterul unui registru de evidență funciara și de control, întrucât acestor bunuri, scoase din circuitul civil, nu li se poate aplica regimul cartilor funciare.

Modalitatea de plată este cu atât mai mult inechitabilă cu cât, prin raportare la prevederile art. 9.1 lit. b) din propunerea de contract, raporturile juridice dintre părți pot înceta de drept din motive independente de voința Avocatului. Pe cale de consecință, este posibil să se ajungă în situația în care Avocatul să fi prestat cca. 90% din servicii, să fi încasat doar 55% din onorariu, iar contractul să înceteze de drept.

Vă rugăm să clarificați cum se justifică aceste termene de plată, prin raportare la echitate și la bună credință care trebuie să stea la baza încheierii unui contract.

Aceleași clarificări se impun și în raport de prevederile art. 3.2 Modalitatea de plată din Contractele de Prestări Servicii de Reprezentare și Asistență Juridică pentru Loturile 1, 2, 3 și 6.

Raspuns 6	Autoritatea Contractanta isi mentine cerintele din Caietul de sarcini si implicit clauzele din Contract.
Intrebare 7	<i>In draftul de Contract de prestari servicii de reprezentare si asistenta juridica pentru loturile 1, 2, 3 si 6 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. Pentru unitate de continut va rugam sa clarificati termenul pe care intelegeti sa il utilizati pentru a defini CNADNR SA.</i>
Raspuns 7	Oriunde in cuprinsul Documentatiei de atribuire se intalneste cuvantul <i>Client</i> acesta se va citi <u>Beneficiar</u> .
Intrebare 8	<i>In legatura cu durata Contractului, invederam urmatoarele aspecte:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Avand in vedere prevederile Legii nr. 198/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, Prestatorul poate sa isi indeplineasca obligatiile asumate numai dupa publicarea hotararii de Guvern prevazuta la art. 4 alin. 1 din lege.</i> • <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> <p><u>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.</u></p>
Raspuns 8	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.
Intrebare 9	<u>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.</u>
Raspuns 9	In conformitate cu Art. 3.2.1 lit. a) din Capitolul 4 Conditii de Contract Obligatorii al Documentatiei de atribuire, <u>„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:”, iar „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.”</u> In consecinta, daca in termen de 3 luni nu a fost transmis catre Beneficiar factura fiscala pentru plata onorariului aferent serviciilor prestate, <u>contractul inceteaza automat, de plin drept.</u>
Intrebare 10	<i>In fisa de date a achizitiei la punctul 6.4.1) „Garantia de participare” se solicita constituirea unor garantii de participare pentru fiecare lot in parte, fiind specificat cuantumul in lei fara TVA. In conformitate cu dispozitiile art. 43' alin (2) lit. a) OUG 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de</i>

	<p><i>lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii cuantumul garantiei de participare este o suma fixa de pana la 2% din valoarea estimata a contractului. De altfel, garantia de participare nu reprezinta o operatiune in sfera de aplicare a TVA, nefiind incadrata in categoria livrarilor de bunuri sau de prestari servicii in sensul art.126 alin (1) din Condul Fiscal.</i></p> <p><i>Prin urmare, va rugam sa precizati sumele pe care intelegeti sa le solicitati cu titlu de garantie de participare pentru fiecare lot in parte, astfel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-pentru lotul 1 garantia de participare este de 15.000 lei sau 18.600 lei?</i> <i>-pentru lotul 2 garantia de participare este de 18.500 lei sau 22.940 lei?</i> <i>-pentru lotul 3 garantia de participare este de 18.000 lei sau 22.320 lei?</i> <i>-pentru lotul 6 garantia de participare este de 17.000 lei sau 21.080 lei?</i>
Raspuns 10	Garantia de participare nu contine TVA. A se vedea Modificarea nr. 2.
Intrebare 11	<p><i>Fata de Formularul nr.13 – Garantie de participare, va rugam sa precizati care este numele unitatii bancare pentru autoritatea contractanta.</i></p> <p><i>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></p>
Raspuns 11	<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 style="text-align: center;">sau</p> <p style="text-align: center;">RO13 RNCB 0082 0080 9408 0003 EUR</p> <p>Cod SWIFT: RNCBROBU</p>