

CAIET DE SARCINI

Servicii de evaluare a clădirilor din patrimoniul
S.N.G.N. Romgaz S.A.

1/10

romgaz.ro
Societatea Națională
de Gaze Naturale
Romgaz S.A.

T: 004-0374 - 401020
F: 004-0269-846901
E: secretariat@romgaz.ro

551130, Mediaș
Piața C.I. Moțaș, nr.4
Jud. Sibiu – România

Capital social: 3.854.224.000 lei
CIF: RO 14056826
Nr.ord.reg.com: J2001000392326

Cuprins

Servicii de evaluare a clădirilor din patrimoniul S.N.G.N. Romgaz S.A.....	1
Cuprins	2
1. Prezentare companie	3
2. Obiectul achiziției.....	3
3. Scopul achiziției	4
4. Descriere obiective pentru evaluare.....	4
4.1. Descriere obiective pe județe și sucursale	4
4.2. Descriere obiective după tipul imobilului.....	7
5. Condiții generale	7
6. Cerințe minime de calificare	8
7. Condiție modificări obiective.....	9
8. Durata contractului	9
9. Anexe.....	10

1. Prezentare companie

ROMGAZ este cel mai mare producător și principal furnizor de gaze naturale din România. Este o societate pe acțiuni al cărei acționar majoritar este Statul Român, care deține o participație de 70%. Compania este listată la Bursa de Valori București.

Compania are o experiență vastă în domeniul explorării și producerii 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.

ROMGAZ face explorare geologică în scopul descoperirii de noi zăcăminte gazifere, produce gaz metan prin exploatarea zăcămintelor din portofoliul companiei, efectuează intervenții, reparații capitale și operații speciale la sonde și asigură servicii profesionale de transport tehnologic.

În 2013 ROMGAZ și-a extins domeniul de activitate prin asimilarea centralei termoelectrice de la Iernut, devenind astfel producător și furnizor de energie electrică.

Compania se dezvoltă prin implementarea de tehnologii de ultimă oră în domeniul explorării geologice, producției de gaze, finanțate din surse proprii sau externe. Poziția economică și financiară a companiei este caracterizată prin stabilitatea profitului și lichiditate. Astfel, S.N.G.N. Romgaz S.A. se numără printre companiile deținute de stat care au îndeplinit toate condițiile de creștere economică devenind una dintre cele mai mari companii din România.

Mai multe informații despre S.N.G.N. Romgaz S.A. se găsesc pe www.romgaz.ro.

2. Obiectul achiziției

S.N.G.N. Romgaz S.A. achiziționează servicii de evaluare a clădirilor aflate în patrimoniu la data de 31.12.2025 în vederea stabilirii valorilor care vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri.

Se realizează evaluarea în vederea stabilirii valorilor care vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri pentru clădirile din cele 6 sucursale și de la sediul societății astfel:

- Sediul Central, municipiul Mediaș, P-ța C. I. Motaș, nr.4, cod 551130, județ Sibiu;
- Sucursala Mediaș (inclusiv Centrul de Instruire, Recuperare și Reabilitare a Forței de Muncă), cu sediul în municipiul Mediaș, str. Gării, nr. 5, cod 551025, județ Sibiu, organizată teritorial în 8 secții;
- Sucursala Târgu-Mureș, cu sediul în municipiul Târgu-Mureș, str. Salcânilor, nr. 23, cod 540202, județ Mureș, organizată teritorial în 8 secții;
- Sucursala de Intervenții, Reparații Capitale și Operații Speciale la Sonde Mediaș (SIRCOSS), cu sediul în municipiul Mediaș, str. Șoseaua Sibiului, nr. 5, cod 551009, județ Sibiu, organizată teritorial în 3 secții și 5 ateliere;
- Sucursala de Transport Tehnologic și Mentenanță Târgu-Mureș (STTM), cu sediul în municipiul Târgu-Mureș, str. Barajului, nr. 6, cod 540101, județ Mureș, organizată teritorial în 3 secții și 3 ateliere;
- Sucursala de Producție Energie Electrică Iernut (SPEE), cu sediul în localitatea Iernut, str. Energeticii, nr. 1, cod 545100, județ Mureș;
- Sucursala Buzău, cu sediul în Municipiul Buzău, str. Romaniței, nr. 1, cod 120032, județ Buzău.

Ultima evaluare a clădirilor pentru calculul, declararea și plata impozitului pe clădiri a fost efectuată la 31.12.2020.

S.N.G.N. Romgaz S.A. aplică Standardele Internaționale de Raportare Financiară, rezultatele evaluării nefiind înregistrate în evidențele contabile.

Rezultatele evaluării vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri.

3. Scopul achiziției

Achiziția serviciilor de evaluare a clădirilor din patrimoniul S.N.G.N. Romgaz S.A. se realizează în vederea stabilirii valorilor care vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri având în vedere prevederile Codului Fiscal.

Conform Legii 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, în cazul persoanelor juridice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de impozitare asupra valorii impozabile a clădirilor.

În conformitate cu articolul 460 alineat 5, alineat 6 și alineat 8 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 5 ani pe baza unui raport de evaluare a clădirii întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării.

În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă a clădirii în ultimii 5 ani, anterior anului de referință, cota impozitului/taxei pe clădiri este 5%, reprezentând o creștere semnificativă.

În cazul clădirilor care aparțin persoanelor juridice care aplică Standardele Internaționale de Raportare Financiară, valoarea impozabilă a acestora este valoarea rezultată din raportul de evaluare emis de un evaluator autorizat.

4. Descriere obiective pentru evaluare

În vederea ofertării, S.N.G.N. Romgaz S.A. pune la dispoziția ofertanților datele necesare pentru întocmirea ofertei urmând ca, după semnarea contractului să fie puse la dispoziția câștigătorului toate informațiile solicitate de evaluator și deținute de către S.N.G.N. Romgaz S.A.. Anterior transmiterii informațiilor minime pentru ofertare cât și a informațiilor detaliate puse la dispoziția ofertantului desemnat câștigător, se va încheia un acord de confidențialitate între ofertant și achizitor (Anexat la prezentul Caiet de Sarcini).

4.1. Descriere obiective pe județe și sucursale

S.N.G.N. Romgaz S.A. deține în prezent 1502 obiective situate în București și în 22 județe conform datelor din Tabelul 1.

Tabel 1. Situația centralizată a obiectivelor S.N.G.N. Romgaz S.A. pentru evaluare, organizată pe județe (inclusiv Municipiul București) și pe sucursale și sediu.

Nr. crt.	Județ	Clădiri (cu modernizări incluse)									
		Sediu 1	Sediu 2 (provenite de la Sucursala Ploiești)	Sucursala Mediaș	Sucursala Târgu-Mureș	Sucursala de Intervenții, Reparații Operative Speciale și la Sonde	Sucursala de Transport Tehnologic și Mentenanță	Sucursala de Producție Energie Electrică Iernut	Sucursala Buzău	Total	
1	București	4								4	
2	Alba			39	1					40	
3	Argeș				1					1	
4	Bacău			31						31	
5	Bistrița Năsăud				45					45	
6	Brașila							32		32	
7	Brașov			3						3	
8	Buzău				2			4		6	
9	Cluj				50					50	
10	Dâmbovița		52		12		7			71	
11	Dolj		18		1	6	3			28	
12	Gorj				51					51	
13	Harghita			33						33	
14	Ialomița		31		5		2	22		60	
15	Ilfov		3				6	4		13	
16	Mureș		15		180	378	9	38	48	668	
17	Neamț				46		5	5		56	
18	Olt					1				1	

Nr. crt.	Judet	Clădiri (cu modernizări incluse)									
		Sediu 1	Sediu 2 (provenite de la Sucursala Ploiești)	Sucursala Mediaș	Sucursala Târgu- Mureș	Sucursala de Intervenții, Reparații Capitale și Operații Speciale la Sonde	Sucursala de Transport Tehnologic și Mentenanță	Sucursala de Producție Energie Electrică Iernut	Sucursala Buzău	Total	
19	Prahova		1		1	13	12		7	34	
20	Sibiu	23		147		21	16			207	
21	Suceava			31						31	
22	Vâlcea				31					31	
23	Vrancea			6						6	
		27	120	516	579	54	89	48	69	1502	

4.2. Descriere obiective după tipul imobilului

Imobilele deținute de S.N.G.N. Romgaz S.A. și propuse la evaluarea pentru impozitare sunt nerezidențiale, rezidențiale și mixte.

În Tabelul 2 este prezentată situația imobilelor pentru evaluare în funcție de tipul imobilului.

Tabel 2. Situația centralizată a obiectivelor S.N.G.N. Romgaz S.A. pentru evaluare pe tipuri de imobile.

Tip imobil	Număr
Nerezidențiale	1427
Rezidențiale	71
Mixte	4
Total	1502

Cele 1502 obiective ale S.N.G.N. Romgaz S.A. propuse la evaluare în vederea stabilirii valorilor care vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri aparțin de aproximativ 200 de primării distincte.

5. Condiții generale

Ofertantul trebuie să fie membru ANEVAR și să anexeze ofertei și raportului de evaluare o copie a legitimației/autorizației de membru ANEVAR valabilă atât la data ofertei cât și la data raportului de evaluare. Ofertantul trebuie să îndeplinească toate condițiile pentru a avea legitimația/autorizația de membru ANEVAR valabilă la data raportului de evaluare.

Evaluatorii autorizați implicați în activitatea de evaluare a clădirilor din cadrul S.N.G.N. Romgaz S.A. trebuie să dețină legitimații valabile atât la data ofertării cât și la data raportului de evaluare.

Raportul de evaluare întocmit va purta în mod obligatoriu viza valabilă la data raportului prin care se atestă calitatea de evaluator autorizat ANEVAR cu specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare).

În elaborarea raportului de evaluare, evaluatorul trebuie să respecte prevederile standardelor de evaluare în vigoare.

Propunerea tehnică va conține modul de lucru privind evaluarea clădirilor aflate în patrimoniul S.N.G.N. Romgaz S.A. în vederea stabilirii valorilor care vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri.

Ofertantul va prezenta echipa care va participa la realizarea lucrării de evaluare a clădirilor aflate în patrimoniul S.N.G.N. Romgaz S.A. în vederea stabilirii valorilor care vor sta la baza calculului, declarării și plății impozitului pe clădiri, la depunerea ofertei.

Evaluatorul va întocmi raportul de evaluare și anexele la raportul de evaluare, din care să rezulte explicit sumele care vor sta la baza modificării valorii fiecărei clădiri din cadrul fiecărei sucursale, respectiv sediul Societății și pentru fiecare primărie în parte. Anexele trebuie întocmite pentru fiecare sucursală și sediu și pentru fiecare primărie.

Ofertantul se obligă să obțină toate informațiile/documentele necesare pentru predarea la timp a raportului de evaluare final.

6. Cerințe minime de calificare

Prezentele cerințe minime de calificare sunt obligatorii și eliminatorii.

Ofertantul nu trebuie să fie în procedură de faliment sau dizolvare, cu respectarea prevederilor articolului 180 alineat (2) din Legea 99/2016 privind achizițiile sectoriale. Ofertantul va da o declarație pe proprie răspundere că nu se află în procedură de faliment sau dizolvare, iar dacă ofertantul se află în procedura de insolvență sau reorganizare conform articolului 180 alin. (2) din Legea 99/2016 privind achizițiile sectoriale, va prezenta și documente din care să reiasă că are capacitatea de a executa contractul.

Ofertantul trebuie să fie membru ANEVAR și să anexeze ofertei o copie a legitimației/autorizației de membru ANEVAR valabilă la data ofertei.

Ofertantul trebuie să facă dovada disponibilității unui număr de minim 4 evaluatori autorizați cu specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare) implicați în activitatea de evaluare a clădirilor din S.N.G.N. Romgaz S.A.. Dovada se realizează prin date din Revisal, Reges-online, etc..

Evaluatorii autorizați implicați în activitatea de evaluare a clădirilor din cadrul S.N.G.N. Romgaz S.A. trebuie să dețină legitimații valabile la data ofertării și la data semnării raportului de evaluare.

Ofertantul trebuie să anexeze ofertei copii după legitimațiile valabile ale evaluatorilor autorizați cu specializarea EPI implicați în activitatea de evaluare a clădirilor din S.N.G.N. Romgaz S.A..

Ofertantul trebuie să facă dovada experienței similare prin prezentarea a maxim 3 contracte de prestări servicii similare celor supuse prezentei proceduri, din ultimii 3 ani, calculați de la data limită de depunere a ofertelor, a căror valoare însumată să fie de minim 133.000 lei (valoarea estimată a achiziției). Prin servicii similare de înțelege *servicii de evaluare imobile*. Pentru a face dovada experienței similare, ofertantul va preciza printr-o declarație pe proprie răspundere:

- denumirea societății pentru care a realizat evaluarea;
- intervalul propus al evaluării;
- intervalul realizat al evaluării;
- număr imobile evaluate;
- valoare servicii evaluare;
- număr evaluatori autorizați implicați în procesul de evaluare.

Raportul de evaluare însoțit de anexele solicitate se va preda în două exemplare (format scris) și în format electronic.

Ofertanții vor anexa la ofertă Tabelul 3 cu situația cerințelor minime de calificare, completat și asumat.

Tabel 3. Situație cerințe minime de calificare

Nr. crt.	Cerințe minime de calificare	Îndeplinită (DA / NU)	Modalitate de îndeplinire
1	Ofertantul nu trebuie să fie în procedură de faliment, dizolvare, cu respectarea prevederilor articolului 180 alineat (2) din Legea 99/2016 privind achizițiile sectoriale.		
2	Ofertantul trebuie să fie membru ANEVAR la data ofertei.		
3	Ofertantul trebuie să facă dovada disponibilității unui număr de minim 4 evaluatori autorizați cu specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare) implicați în activitatea de evaluare a clădirilor din S.N.G.N. Romgaz S.A..		
4	Evaluatorii autorizați implicați în activitatea de evaluare a clădirilor din cadrul S.N.G.N. Romgaz S.A. trebuie să dețină legitimații valabile la data ofertării și a semnării raportului de evaluare.		
5	Ofertantul trebuie să facă dovada experienței similare prin prezentarea a maxim 3 contracte de prestări servicii similare celor supuse prezentei proceduri, din ultimii 3 ani, calculați de la data limită de depunere a ofertelor, a căror valoare însumată să fie de minim 133.000 lei (valoarea estimată a achiziției). Prin servicii similare de înțelege <i>servicii de evaluare imobile</i> .		

7. Condiție modificări obiective

Față de datele prezentate la punctul 4 „Descriere obiective pentru evaluare” pot suferi modificări între sucursale un procent de maxim 3 % dintre obiective (exemplu: transfer între sucursale), fără a avea un impact asupra contractului. Numărul total de obiective prezentate la punctul 4 „Descriere obiective pentru evaluare” poate varia cu un procent de maxim 2 % fără impact asupra contractului (exemplu: intrări/ieșiri clădiri din patrimoniu).

8. Durata contractului

Perioada de derulare a contractului este cuprinsă între data intrării în vigoare a acestuia și data de 16.02.2026. Data intrării în vigoare a contractului este data semnării acestuia de către ambele părți.

Termenul de finalizare al procesului de evaluare a clădirilor și predării raportului de evaluare însoțit de anexe și purtând toate semnăturile și ștampilele necesare este 15.01.2026.

Pentru încadrarea în termenul de predare a raportului de evaluare (15.01.2026) ofertantul desemnat câștigător, va întocmi și va transmite către S.N.G.N. Romgaz S.A., raportul preliminar de evaluare, până la data de 5.01.2026. S.N.G.N. Romgaz SA va analiza raportul preliminar și va transmite eventuale solicitări de clarificare/completare, până la data de 9.01.2026, urmând să primească raportul de evaluare final până la data limită de 15.01.2026.

9. Anexe

Anexate prezentului caiet de sarcini se regăsesc cerințele pentru protecția mediului, situații de urgență și securitate și sănătate în muncă, acordul de confidențialitate.

ROMGAZ	CERINȚE DE SECURITATE ȘI SĂNĂTATE ÎN MUNCĂ PENTRU ACHIZIȚIA DE SERVICII DE EVALUARE A CLĂDIRILOR DIN PATRIMONIUL SNGN ROMGAZ S.A.	Cod: 02F-07-Act.3.2
		Pag. 1 / 1

ANEXA nr. ¹..... la Caietul de sarcini nr.

Nr. 37.065/16.09.2023

Serviciul Patrimoniu

Cod CPV: 79419000-4

1. Documente obligatorii în faza de adjudecare

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.

✓ 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.

	CERINȚE DE PROTECȚIA MEDIULUI PENTRU ACHIZIȚIA DE:	Cod: 02F-08-Act.3.2
	„SERVICII DE EVALUARE A CLĂDIRILOR DIN PATRIMONIUL S.N.G.N. ROMGAZ S.A.”	Pag. 1/1

ANEXA nr.² Caietul de sarcini nr.36.784/15.09.2025

Nr.37.049 /16.09.2025

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 NU ESTE CAZUL

3. CERINȚE DE PROTECȚIA MEDIULUI ASOCIATE ASPECTELOR DE MEDIU POTENȚIALE

3.1 NU ESTE CAZUL

	Cerințe privind situațiile de urgență la achiziția de servicii de proiectare/ execuție lucrări	Cod: 02F-34-Act.3.2
		Pag. 1 / 1

ANEXA nr. ...³..... la C.S. 36784/15.09.2025
Solicitarea de cerințe nr. 36957/15.09.2025

Nr. 37117 / 16.09.2025

Către: Sediul - Serviciul Patrimoniul

Cerințe privind Situațiile de Urgență la achiziția de:
„ Servicii de evaluare a clădirilor din patrimoniul Romgaz S.A. ”

Cod CPV : 79419000-4 servicii de consultanta in domeniul evaluarii

Conform procedurii operaționale 02PO-03 Ediția 3 Revizia 3

5.2.1 De la Serviciul SUIC se solicită completarea formularului 02F-34 pentru achiziția de servicii de proiectare/ execuție lucrări și achiziția de mijloace tehnice de apărare împotriva incendiilor (sisteme, instalații, echipamente, utilaje, stingătoare, dispozitive, accesorii, materiale, produse, substanțe și autospeciale destinate prevenirii, limitării și stingerii incendiilor).

Având în vedere aspectele enunțate mai sus nu este necesară solicitarea/emiterea cerințelor privind Situațiile de Urgență la achiziția de „ Servicii de evaluare a clădirilor din patrimoniul Romgaz S.A. ”

Data: 16.09.2025