



Aprøb,
Marius Arthur URSU
DIRECTOR



STRATEGIA DE CONTRACTARE
pentru atribuirea contractului având ca obiect achiziția de servicii de pază și
protecție în cadrul OCPI TIMIȘ

Prin intermediul prezentului document se documentează deciziile din etapa de planificare/pregătire a achiziției în legătură cu elementele prevăzute la art. 9 alin. (3) din H.G. nr. 395/2016 și la art. 9 alin. (4) din H.G. nr. 394/2016.

1. Date privind autoritatea/entitatea contractantă

Denumire oficială:	OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIȘ
Adresă:	Str. Armoniei NR 1C
Telefon:	0256 201089
Fax:	0256 201377
E-mail:	tm@ancpi.ro
Tipul autorității contractante	Oficiu
Activitatea principală	Cadastru si publicitate imobiliara

2. Obiectul achiziției

Titlu

SERVICII DE PAZĂ ȘI PROTECȚIE

Cod CPV principal

cod CPV 79713000-5 - Servicii de pază

Descriere succintă

OCPI Timiș este instituție publică aflată în subordinea ANCPI - în calitate de ordonator secundar de credite și a MDLPA - în calitate de ordonator principal de credite.

OCPI Timiș are în subordine 4 BCPI -uri, anume: BCPI Lugoj, BCPI Făget, BCPI Deta și BCPI Sânnicolau Mare care nu au personalitate juridică.

Descrierea achiziției publice

Având în vedere obligativitatea instituțiilor publice de a asigura paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cf. art 2 din Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu toate modificările și completările ulterioare, republicată, OCPI Timiș organizează procesul de achiziție ce are ca obiect al contractului servicii de pază și protecție pentru următoarele obiective ale instituției:

Obiectivul nr. 1: OCPI Timiș - situat în Timișoara, str.Armoniei nr.1/C, judet Timiș
- post permanent(24 ore/zi)_nr. posturi 1;

- post de zi (8 ore/zi, doar în zilele lucrătoare)_nr. posturi 1, între orele 08:00-16:00, în zilele lucrătoare

Obiectivul nr. 2: BCPI Lugoj - situat în Lugoj, str.Cuza Vodă nr.1, judet Timiș
- post permanent(24 ore/zi)_nr. posturi 1;

Obiectivul nr. 3: BCPI Sânnicolau Mare - situat în Sânnicolau Mare, str.16 Decembrie 1989, nr.54, judet Timiș
- post permanent(24 ore/zi)_nr. posturi 1;

Obiectivul nr. 4: BCPI Deta - situat în Deta, str. Victoriei nr.34, judet Timiș
- post permanent(24 ore/zi)_nr. posturi 1;

Obiectivul nr. 5: BCPI Făget - situat în Făget, str.Calea Lugojului nr.21, judet Timiș
- post permanent(24 ore/zi)_nr. posturi 1;

Obiectivul nr. 6 : Spațiul de arhivă situat in Giarmata , DJ 691, judet Timiș
- post permanent(24 ore/zi)_nr. posturi 1.

3. Modalitatea de atribuire

3.1 Determinarea și justificarea valorii estimate

În vederea determinării valorii estimate a întregului proiect, autoritatea contractantă a avut în vedere prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 98/2016, potrivit căruia:

Autoritatea contractantă calculează valoarea estimată a unei achiziții având în vedere valoarea totală de plată, fără TVA, estimată de autoritatea contractantă, luând în considerare orice eventuale forme de opțiuni și prelungiri ale contractului.

Valoarea estimată a serviciilor de pază și protecție pentru o perioadă de 24 de luni, este de 3.733.337 lei fără TVA, adică 4.517.337,77 lei cu TVA, calculată astfel:

- contract iunie. 2026(estimat)= 142.179,84 lei +TVA (4488 ore x 31,68 lei/ora/post+TVA, calculate la un SMB de 4050 lei/lună);
-contract iul.-dec. 2026 (estimat) = 926.592,48 lei+TVA (27528 ore x 33,66 lei/ora/post+TVA);

-contract ian.-dec. 2027 (estimat) = 1.850.126,40 lei+TVA (54576 ore x 33,90 lei/ora/post+TVA), la care se adaugă 1 procent pentru eventualele creșteri ale SMB, rezultând o valoare estimate de 1.868.627,66 lei + TVA

-contract ian.-mai. 2028 (estimat) = 788.055,84 lei+TVA (22704 ore x 34,71 lei/ora/post+TVA), la care se adaugă 1 procent pentru eventualele creșteri ale SMB, rezultând o valoare estimate de 795.936,40 lei + TVA .

Stabilirea valorii estimate a serviciilor de paza pentru anul 2026 (1.068.772,32 lei +TVA) s-a realizat pe baza salariului de baza minim brut pe tara garantat in plata de 4050 lei/luna pentru iunie 2026, iar pentru perioada iulie - decembrie 2026 calculul a fost facut pe baza salariului minim brut pe economie în valoare de 4.325 lei/luna; Pentru anii 2027 și 2028 s-a procedat la corectarea pozitivă cu 1% a valorii estimate pe baza calculului făcut în funcție de SMB 4325 lei.

Valoarea estimată totală a achiziției este de 3.733.337 lei fara TVA, adică 4.517.337,77 lei cu TVA, valoare care a fost stabilită pe baza calculului de tarif,

pornind de la un salariului minim brut pe economie pe anul 2026 și rectificat pozitiv cu 1% pentru eventualele creșteri ale indicelui de consum în perioada 2027-2028, contribuțiile la bugetul de stat pentru fondul de salarii, sporurile legale prevăzute de legislația muncii, alte cheltuieli indirecte ale operatorului economic legate de centrul de cost aferent obiectului de contract (3%) + o marjă de 5% profit. Valoarea estimată a achiziției este cea menționată în referatul de necesitate nr. 175/15.04.2026.

Autoritatea contractantă nu va împărți achiziția pe loturi

3.2 Alegerea și justificarea procedurii de atribuire

Tipul Procedurii

“ Art. 7. - (1) Autoritatea contractantă are obligația publicării unui anunț de participare și/sau de atribuire în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene în cazul achizițiilor a căror valoare estimată, fără TVA, este egală sau mai mare decât următoarele praguri valorice:

a) 26.960.556 RON (5.404.000 EUR), pentru contractele de achiziție publică/acordurile-cadru de lucrări;

b) 698.460 RON (140.000 EUR), pentru contractele de achiziție publică/acordurile-cadru de produse și de servicii;

c) 1.077.624 (216.000 EUR), pentru contractele de achiziții publice/acordurile-cadru de produse și de servicii atribuite de consiliul județean, consiliul local, Consiliul General al Municipiului București, precum și de instituțiile publice aflate în subordinea acestora;

d) 3.741.750 RON (750.000 EUR), pentru contractele de achiziție publică/acordurile-cadru de servicii care au ca obiect servicii sociale și alte servicii specifice, prevăzute în anexa nr. 2.

Întrucât valoarea achiziției estimată fără TVA nu depășește pragul prevăzut la art. 7, alin (1), lit. d) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice (3.741.750 lei), beneficiarul - autoritatea contractantă achiziționează serviciile pe baza procedurii simplificate proprii PO TM-SE-09 - Ediția 2 - Procedura proprie pentru achiziția de servicii sociale și alte servicii specifice prevăzute în Anexa 2 la Legea nr. 98/2016. Instrumente și tehnici specifice de atribuire

Autoritatea contractantă nu va utiliza instrumente și tehnici specifice de atribuire a contractului de achiziție publică, întrucât acestea nu se impun.

Împărțirea pe loturi

Contractul de achiziție nu va fi împărțit pe loturi. Împărțirea contractului pe loturi ar face ca executarea acestuia să fie excesiv de dificilă din punct de vedere tehnic. Serviciile ce se vor realiza la nivelul contractului, sunt interdependente și nu pot fi separate din punct de vedere tehnic, întrucât operatorul economic ce va fi declarat câștigător, va trebui să efectueze aceste activități printr-o coordonare centralizată.

Apreciam că serviciile care fac obiectul prezentei achiziții reprezintă o necesitate de sine stătătoare, acestea nefăcând parte dintr-o necesitate mai largă de servicii similare și supunem spre analiză și aprobare ca procedura să se desfășoare unitar, fără să se recurgă la atribuirea contractului pe loturi.

În sensul prevederilor art. 141, alin. (2) din Legea 98/2016 privind achizițiile publice și conform motivelor explicate mai sus, autoritatea contractantă a constatat că, prin natura sa, procedura de achiziție nu poate fi separată pe loturi fără a se produce

efecte negative importante asupra derulării în bune condiții a contractului. În plus, valoarea totală estimată a contractului este relativ mică în comparație cu cifra de afaceri a unor întreprinderi din categoria celor mici și mijlocii, acestea având prin urmare acces relativ facil la procedură.

3.3 Alegerea și justificarea criteriilor de calificare privind capacitatea și, după caz, criteriile de selecție

Situația personală a candidatului/ofertantului - constituie cerințe referitoare la motive de excludere

- Formularul cu informații generale despre ofertant;
- Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 164 din Legea 98/2016

Notă: Pentru demonstrarea cu documente justificative neîncadrarea în prevederile art. 164 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, ofertantul declarat câștigător va prezenta, în termen de 3 zile de la data comunicării rezultatului procedurii, Cazierul judiciar al operatorului economic desemnat câștigător și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic sau al celor ce au putere de reprezentare, decizie sau control în cadrul acestora, așa cum rezultă din certificatul constatator.

Documentele solicitate se vor prezenta în original.

- Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 59 din Legea nr. 98/2016
- Declarație privind neîncadrarea în prevederile de la art. 167 din Legea 98/2016 ;

Capacitatea de exercitare a activității profesionale - constituie cerințe minime obligatorii

Elaborarea criteriilor selecționate s-a făcut ținând cont de specificul activității autorității contractante, activitate specifică care presupune măsuri cu un grad sensibil privind documentele produse și arhivate, astfel încât s-a impus ca necesitate stringentă stabilirea unor criterii impuse ofertanților, menite să confere siguranță, profesionalism, corectitudine și responsabilitate în asigurarea serviciilor de pază.

- Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului - în copie conform cu originalul;
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul teritorial. Certificatul prezentat trebuie să fie în termenul de valabilitate la data deschiderii ofertelor și să aibă înscris ca obiect principal de activitate codul CAEN 8010; Se prezintă în original sau în copie conform cu originalul;
- Prezentarea Licenței de funcționare eliberată de IGPR, care trebuie să fie valabilă la data depunerii ofertelor - în copie conform cu originalul; Dacă licența expiră pe parcursul derulării contractului, prestatorul este obligat să se asigure că va lua, din timp, toate măsurile legale în vederea prelungirii/reînnoirii licenței, sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului din partea autorității contractante dacă acesta nu prezintă licența reînnoită/prelungită. Documentul se prezintă în copie conform cu originalul;
- Certificatul de atestare fiscală cu privire la plata impozitelor, taxelor și contribuțiilor la bugetul general consolidat emis de ANAF, cu termen de valabilitate la

data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul, care sa ateste ca nu are datorii restante la bugetul general consolidat;

- Certificatul de atestare fiscală cu privire la plata impozitelor și taxelor locale, cu termen de valabilitate la data deschiderii ofertelor- original sau copie conform cu originalul- care sa ateste ca nu are datorii restante la bugetele locale;

Capacitatea tehnică și/sau profesională - constituie cerințe minime obligatorii

- Prezentarea listei cu agenții de securitate propuși pentru desfășurarea activității de pază la obiectivele autorității contractante - în original. Ofertantul are obligația demonstrării prin înscrisuri disponibilitatea personalului propus pentru desfășurarea activității de pază la obiectivele autorității contractante. Se vor prezenta, spre ex., organigrame/planuri de desfășurare a personalului de pază pentru toate obiectivele agentului economic ofertant sau alte înscrisuri din care să rezulte ca dispune de personal care asigură întreaga sa activitate de pază.

Pe parcursul derulării contractului-cadru, schimbarea oricărui membru propus din lista de agenți de securitate se va face doar cu acceptul autorității contractante pe bază de cerere care trebuie înaintată cu cel puțin 3 zile înainte de data de când se dorește intrarea în vigoare a acesteia. Pentru fiecare personal nou propus se vor depune toate documentele solicitate pentru personalul inițial din lista agenților de securitate propusă în ofertă;

- Prezentarea dovezilor de absolvire a cursurilor de calificare de bază și de promovare a examenului în acest sens pentru toti agenții de securitate prezentați în lista propusă și care vor asigura serviciile la autoritatea contractantă - în copie conform cu originalul;

- Pentru demonstrarea experienței similare, ofertantul va prezenta lista principalelor prestări de servicii din ultimii trei ani, cu indicarea valorilor, datelor și a beneficiarilor publici sau privați, din care să rezulte că ofertantul a prestat servicii similare până la data limită de depunere a ofertelor în valoare minimă de 3.733.285 lei (fara TVA) ;

- Prezentarea documentelor constatatoare sau a altor documente/ recomandări, după caz, aferente contractelor de prestări servicii menționate în Lista cu principalele prestări de servicii din ultimii trei ani, care să conțină informații referitoare la îndeplinirea condițiilor contractuale de către ofertant, cu mențiunea că autoritatea contractantă are dreptul de a exclude din procedură orice ofertant/candidat care nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile contractuale - în original sau copii conform cu originalul;

- Prezentarea unor înscrisuri, în baza art. 44 alin (4) din HG nr. 301/2012 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, prin care operatorul economic demonstrează efectuarea în anul 2025, în limita a cel puțin 20 de ore anual de pregătire continuă a personalului de execuție, prin furnizori de formare profesională autorizați, în baza Programei de pregătire stabilite anual de IGPR și postate pe pagina web a acestei instituții. Totodată, în cadrul ofertei vor fi prezentate angajamente contractuale de pregătire continuă prin furnizori de formare profesională autorizați a personalului de securitate pentru anul 2026. Furnizorii de formare profesională trebuie să fie autorizați în baza Ordonanței nr. 129/2000 privind formarea profesională a

adultilor. Astfel, se vor depune în cadrul ofertei și autorizația furnizorului de formare profesională care a efectuat programul de pregătire continuă în anul 2025 și autorizația pentru cel care va efectua în baza angajamentelor contractuale acest program de pregătire în anul 2026, precum și documente care atestă că furnizorul are prevăzut în statut/act de înființare sau, după caz, în autorizația pentru desfășurarea unor activități independente, activități de formare profesională și că este autorizat să desfășoare această activitate în condițiile legii. Documentele solicitate se vor prezenta în copie certificată pentru conformitate cu originalul .

- Prezentarea Certificatului ISO 9001 pentru prestarea de servicii de pază - în copie conform cu originalul. Certificatul prezentat trebuie să fie valabil la data deschiderii ofertelor.

Persoanele cu atribuții de răspundere în cadrul procedurii de atribuire a contractului sunt:

- Marius Arthur URSU - Director
- Donca-Meri TATARICI - Șef Serviciu Economic
- Moise Dorel ANDRAȘ - Șef Serviciu SJRUPS
- Horațiu MOLDOVAN - Șef Serviciu Cadastru
- Remus Eugen CRUDU - Șef Serviciu Publicitate Imobiliara
- Zoltan VERESS - Consilier serviciul economic
- Ofelia JANAI - Consilier serviciul economic
- Liliana Lorena BURCĂ - Consilier serviciul economic
- Bianca TOLCEA - Consilier, responsabil cu achizițiile publice
- Marius LUGOJAN - Consilier juridic
- Laurian IEREMEIOV - Consilier juridic
- Cosmin STANIȘ - Consilier
- Claudia Drăgoi - Consilier
- Ramona Delia Albu - Consilier.

3.4 Alegerea și justificarea criteriului de atribuire și, după caz, a factorilor de evaluare utilizați

În conformitate cu dispozițiile art. 187 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 98/2016, autoritatea contractantă a stabilit drept criteriu de atribuire "cel mai bun raport calitate-preț", obiectivul autorității/entității contractante fiind de a determina oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic. În măsura în care ofertanții vor propune autorității contractante, prin ofertele prezentate, anumite avantaje concrete, autoritatea contractantă a prevăzut o metodologie de punctare a acestora prin utilizarea unui sistem de factori de evaluare, care să aibă legătură cu natura/obiectul contractului și cu avantajele reale/evidente pe care autoritatea contractantă le poate obține prin utilizarea factorilor de evaluare respectivi.

Factorii de evaluare stabiliți de autoritatea contractantă, vizează, pe lângă prețul ofertei, și aspecte care țin de calitate, inclusiv avantajele tehnice.

Denumire factor de evaluare	Descriere	Pondere
Experiența profesională	Se va puncta experiența profesională a ofertantului	Punctaj maxim factor: 40
Algoritm de calcul:		

- pentru prestarea de servicii similare care au fost îndeplinite în mod corespunzător din punct de vedere cantitativ și calitativ (demonstrate prin prezentarea de Certificate constatatoare sau recomandări) în cadrul unui singur contract se acordă un punctaj de 10 puncte;
- pentru prestarea de servicii similare care au fost îndeplinite în mod corespunzător din punct de vedere cantitativ și calitativ (demonstrate prin prezentarea de Certificate constatatoare sau recomandări) în cadrul a două contracte se acordă un punctaj de 20 puncte;
- pentru prestarea de servicii similare care au fost îndeplinite în mod corespunzător din punct de vedere cantitativ și calitativ (demonstrate prin prezentarea de Certificate constatatoare sau recomandări) în cadrul a trei sau mai multe contracte se acordă un punctaj de 40 puncte.

Prețul ofertei	Componenta financiară	Punctaj maxim factor: 60
----------------	-----------------------	-----------------------------

Algoritm de calcul: Punctajul se acordă astfel:

- pentru prețul cel mai scăzut se acordă punctajul maxim alocat
- pentru celelalte prețuri oferite punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{Prețul minim oferit} / \text{Prețul ofertei}) \times \text{punctajul maxim alocat}.$$

Justificare: Prețurile oferite sunt ierarhizate în funcție de nivelul acestora, cel mai mic preț obținând cel mai mare punctaj, adică 60 puncte. Celelalte prețuri oferite obțin punctaje prin raportare cu cel mai mic preț.

Punctajul obținut de o ofertă admisibilă are o pondere de 60 % în totalul criteriului de atribuire.

Ponderea aferentă factorului "Preț" a fost stabilită astfel încât să aducă plus de valoare raportat la importanța serviciilor ce se vor realiza, prin obținerea celui mai bun raport între preț, calitate și beneficii pentru autoritatea contractantă.

Astfel, nivelul ponderii alocate este proporțional cu cuantumul valoric al avantajelor economice pe care acesta îl generează iar prin utilizarea împreună cu ceilalți factori de evaluare se realizează un raport calitate-cost cât mai bun pentru serviciile prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante.

În continuare, autoritatea contractantă a formulat factori de evaluare privind avantaje tehnice pe care ofertanții le pun la dispoziție autorității contractante.

4. Modalitatea de achiziție

Documentația de atribuire aferentă derulării procedurii de achiziție publică, a fost elaborată de departamentul intern specializat din cadrul Autorității contractante.

5. Contractul

5.1 Tipul contractului

Tipul contractului a fost stabilit luând în considerare scopul principal al contractului. Astfel, având în vedere ca acest contract este unul de servicii, s-a stabilit ca tipul contractului să fie acela de servicii. Contractul va fi unul de tip cadru pentru o

perioada de 24 luni, cu mai multe contracte subsecvente în funcție de fondurile bugetare aprobate.

5.2 Riscuri

În scopul gestionării riscurilor asociate neîndeplinirii de către prestator a obligațiilor contractuale în mod corespunzător și în perioadă convenită, vor fi adoptate următoarele măsuri:

- va fi solicitată o poliță de asigurare de răspundere civilă pentru risc de neglijență profesională la nivelul de cel puțin 160.000 lei/eventiment, valoare calculată prin ponderarea activelor curente ale OCPI TIMIȘ la 31.12.2025 în valoare de 5.761.554 lei cu un factor de risc de 2,8 %.

5.4 Modalități de plată și penalități

Mecanismele de plată sunt definite în cadrul modelului de contract publicat împreună cu documentația de atribuire.

6. obiectivul din strategia locală/regională/națională de dezvoltare la a cărei realizare contribuie contractul/acordul-cadru respectiv, dacă este cazul

Nu este cazul

7. orice alte elemente relevante pentru îndeplinirea necesităților autorității contractante.

Nu este cazul

Luând în considerare cele menționate anterior, a PO TM-SE-09 - ediția 2, Procedură proprie pentru achiziția de servicii sociale și alte servicii specifice prevăzute în Anexa 2 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, precum și prevederile H.G. nr. 395/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/ acordului-cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, coroborate cu prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, supunem spre aprobare prezenta Strategie de Contractare pentru achiziția de Servicii de pază și protecție în cadrul OCPI TIMIȘ.

Verificat,

Donca-Meri TATARICI - Șef serviciu economic ✓

Avizat,

Horățiu MOLDOVAN - Șef serviciu cadastru

Avizat,

Consilier juridic

Întocmit,

Bianca TOLCEA - Responsabil achiziții publice

VIZA CFPP

