



Nr. înregistrare 1472/24.06.2026

Aprob  
Radu Codrut ȘTEFĂNESCU  
DIRECTOR OCPI PRAHOVA



## Raportul final al procedurii

### 1. Procedura de atribuire: *Selectie de oferte*

**Contract de achiziție publică:** „Inchirierea pe o perioada de 4 ani a unui spatiu pentru birouri/arhiva/magazie/spatii tehnice/, dotat cu utilitati, necesar pentru asigurarea functionalitatii in conditii corespunzatoare a activitatii BCPI Valenii de Munte”

**Cod CPV:** 703310000-7 Servicii de cumparare sau inchiriere imobile

**Anunț publicitar:** Anunț publicitar din data de 22.05.2026 pe site-ul [www.ocpiph.ro](http://www.ocpiph.ro)

**Valoarea estimată a achiziției:** 214.600,00 lei fara TVA

**Termenul limită de depunere a ofertelor:** 02.06.2026, ora 12:00

Comisia de evaluare numită prin decizia nr. 265/21.05.2026 și compusă din:

1. Ștefan Mihail - Președinte cu drept de vot
  - Chivu Neluța - Președinte supleant
2. Rînciog Marius - Membru
  - Mușoiu Cleopatra Marilena - membru supleant
3. Zaman Andreea - Membru
  - Petcu Viviana - membru supleant
4. Dumitru Georgeta - Secretar
  - Smărăndoiu Mirela - Secretar supleant

### 2. Informații generale despre procedura de atribuire

#### 2.1 Legislația aplicabilă

- Procedura operationala PO-8.5.1-1.03/PH - editia nr. 2, revizia nr. 0/24.03.2020;
- Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de



concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor;

## 2.2 Procedura de atribuire

Procedura de atribuire aplicată pentru atribuirea contractului de achiziție publică este: **selectia de oferte**.

Procedura de atribuire a fost inițiată prin publicarea anunțului publicitar și a documentației de atribuire pe site-ul <https://www.ancpi.ro/ocpi/ph>.

## 3. Modul de desfășurare a procedurii de atribuire

Comisia de evaluare responsabilă de evaluarea ofertelor primite și aplicarea criteriului de atribuire stabilit în anunțul de participare și documentația de atribuire a fost numită prin Decizia autorității contractante nr. 265/21.05.2026.

### 3.1. Accesarea ofertelor

Accesarea ofertelor a avut loc la sediul autorității contractante, în data de 02.06.2026, în prezența membrilor comisiei de evaluare.

Așa cum rezultă din procesul verbal nr. 1276/02.06.2026 de deschidere a ofertelor, s-a depus o singura oferta de catre:

*Persoana fizica - Domnul Găjman Doru - ofertă înregistrată cu nr. 3829/28.05.2026, ora 15:30*

Lista documentelor depuse și datele principale ale ofertei:

Documentele depuse de ofertantul - *persoana fizica - Domnul Găjman Doru* - sunt:

- Scrisoare de înaintare -1 filă
- Dovada - garanție de participare -1 filă
- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164 -1 filă
- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 -1 filă
- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 60 -1 filă
- Act de identitate (CI) -1 filă
- Acte de proprietate - 18 file
- Extras de cartă funciară - 4 file
- Declarație notarială -1 filă
- Declarație pe propria răspundere privind ocuparea imobilului -1 filă



- Declarație aviz ISU - 1 filă
- Declarație pentru obținerea autorizației de funcționare - 1 filă
- Certificat de atesare fiscală de la ANAF - 2 file
- Certificat de atesare fiscală de la taxe - 1 filă
- Oferta tehnică - 31 file
- Oferta financiară - 2 file

### 3.2. Procesul de evaluare a ofertelor

#### 3.2.1. Calificarea ofertanților

Comisia de evaluare a verificat îndeplinirea condițiilor de participare și a cerințelor minime asociate, prin verificarea informațiilor preliminare prezentate de ofertant în raport cu condițiile de participare și cerințele minime asociate din anunțul de participare și documentația de atribuire.

Procesul de verificare a fost detaliat în procesul-verbal nr. 1290/03.06.2026 privind evaluarea garanției de participare, precum și îndeplinirea cerințelor de calificare, care este parte a dosarului achiziției.

În urma verificării îndeplinirii condițiilor de participare și a cerințelor minime asociate, următorii ofertanți au îndeplinit condițiile de participare:

Nr. crt.	Ofertant	Motivele care au stat la baza deciziei
1.	Persoana fizică - Domnul Găjman Doru	Ofertă <b>ADMISĂ</b>

#### 3.2.2. Evaluarea propunerii tehnice

Propunerea tehnică a fost evaluată de comisia de evaluare în raport cu cerințele minime din caietul de sarcini pe baza informațiilor prezentate în propunerea tehnică, iar rezultatul evaluării se regăsește în Procesul-verbal nr. 1424/17.06.2026 care este parte a dosarului achiziției.



În urma desfășurării procesului de evaluare oferta depusa a îndeplinit cerințele minime din caietul de sarcini, astfel :

Cerinta din caietul de sarcini	Referinta din propunerea tehnica	Rezultatul evaluarii cerinta indeplinita/clarificari/cerinta neindeplinita
Imobilul să fie situat în orașul Vălenii de Munte	Oraș Vălenii de Munte. Str. Berevoiești, nr. 6B, Km 0	Cerinta minima indeplinita
Suprafața utila desfășurată: minim 245 mp, conform următorului calcul: <ul style="list-style-type: none"><li>• Suprafața necesară pentru birouri: 2 x 15 mp = 30 mp</li><li>• Suprafața necesară pentru spatii de depozitare: 85 mp</li><li>• Suprafața utilă necesară pentru registratura: 15 mp</li><li>• Suprafața utilă necesară pentru grup sanitar: 5 mp</li><li>• Suprafața utilă necesară pentru sala de așteptare: 15 mp</li><li>• Suprafața utilă necesară pentru camera tehnică: 15 mp</li><li>• Suprafața utilă necesară pentru camera echipamente IT: 10 mp</li></ul>	Spatiul are o suprafata totala utila de 274,93 m.p. si este compartimentat dupa cum urmeaza: incaperea nr. 1 cu su=45,82 m.p., incaperea nr.2 cu su=18,70 m.p., incaperea nr.3 cu su=18,94 m.p., incaperea nr.4 cu su=12,60 m.p., incaperea nr.5 cu su=16,77 m.p., incaperea nr.6 cu su=16,76 m.p., incaperea nr.7 cu su=4,96 m.p., incaperea nr.8 cu su=27,16 m.p., incaperea nr.9 cu su=9,11 m.p., incaperea nr.10 cu su=33,21 m.p., incapereanr.il cu su=8,45 m.p., incaperea nr.12 cu su=42,90 m.p. si scaranr.13 cu su=19,55 m.p.. Incaperile numerotate cu cifrele 7, 8, 9, 10 si 11 au placa de beton si	Cerinta minima indeplinita



	<p>sunt destinate arhivei. Suplimentar biroul beneficiaza si de o cota de 14 din spatiu destinat depozitarii gunoiului ce are o suprafata de circa 10 m.p. si cota o cota de 14 din WC-ul destinat publicului compus din doua cabine.</p>	
<p>Numărul cailor de acces rutier: minim o stradă principală</p>	<p>Acces din B-dul Nicolae lorga si alte doua strazi secundare, respectiv Andrei Muresanu si Mihai Bravu.</p>	<p>Cerinta minima indeplinita</p>
<p>Holurile să asigure o buna deplasare a personalului în clădire. Imobilul sa detina cel puțin doua cai de acces/evacuare in cladire;</p>	<p>Exista deja holuri, scara de acces si scara de evacuare in caz de incendiu.</p>	<p>Cerinta minima indeplinita</p>
<p>În apropierea imobilului sa existe un număr minim de 5 locuri de parcare (parcare publica).</p>	<p>Exista trei locuri de parcare in curtea interioara dar si in fata imobilului si vis-a-vis de acesta existand parcare amenajata pe domeniul public al orasului.</p>	<p>Cerinta minima indeplinita</p>
<p>Proprietarul va permite reconfigurarea spatiului si reconfigurarea infrastructurii pentru desfasurarea optima a activitatilor stabilite ca fiind necesare de catre viitorul chiras si aparute ulterior inceperii contractului de inchiriere</p>	<p>Spatiul este compartimentat astfel: cinci incaperi de birouri, trei spatii destinate arhivei, un grup sanitar, un spatiu cu destinatia de oficiu si un hol. El va putea fi reconfigurat in functie de necesitatile locatorului cu sprijinul proprietarului.</p>	<p>Cerinta minima indeplinita</p>



Ofertantul va trebui sa permita instalarea liniilor telefonice necesare functionarii BCPI Vălenii de Munte - aceasta cerinta trebuie asumata de ofertant in oferta sa tehnica si trebuie indeplinita de acesta pana la data dării in folosinta a spatiului	Imobilul este conectat la rețeaua de telefonie mobilă si fixa dar si la internet.	Cerinta minima indeplinita
Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus vor înainta un plan de compartimentare, avizat de o persoană autorizată, până la momentul semnării contractului (care va fi anexa la contract). Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice de compartimentare si va fi anexa la contract	Nu este cazul	
Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului).	Detine asemenea dotari in perfecta stare	Cerinta minima indeplinita
Proprietarul va acorda (daca va fi cazul) accesul Autoritatii Contractante in vederea instalarii tuturor camerelor de supraveghere necesare.	Imobilul este dotat cu sistem de	Cerinta minima indeplinita



Camerele de supraveghere vor putea fi centralizate si monitorizate de catre un departamentul de specialitate	supraveghere video si cu sistem de alarma.	
Grup sanitar dotat cu lavoar, closet, oglinda, suport hartie igienica	Grupurile sanitare sunt in buna stare de functionare si sunt dotate cu obiecte sanitare, gresie, faianta si plafoniere pentru iluminat.	Cerinta minima indeplinita
Sistem de climatizare sau posibilitatea/acordul montării unor sisteme care aparțin OCPI Prahova	Exista deja sisteme de climatizare montate.	Cerinta minima indeplinita
Reteaua structurata trebuie sa fie realizata cu prize duble cu posibilitate de extindere;	Da	Cerinta minima indeplinita
Finisaje exterioare cu tencuiala și tâmplărie din lemn/ PVC/ aluminiu cu geam termopan;	Finisajele exterioare sunt din tencuiala, tamplaria este din PVC cu geam termopan.	Cerinta minima indeplinita
Finisaje interioare: pereții interiori să fie zugrăviți corespunzător pentru un sediu administrativ (var/vopsea lavabilă), pardoseala să fie rezistentă la trafic (parchet/linoleum/mocheta trafic greu /gresic/mosaic/ciment sclivisit);	Peretii sunt zugraviti corespunzator cu vopsea lavabila, in incaperile in care sunt montate chiuvete in dreptul acestora exista faianta pentru protectie, pardoselile sunt din parchet de trafic intens (in birouri si un hol) si gresie in grupul sanitar si spatiile destinate arhivei.	Cerinta minima indeplinita
Acoperișul imobilului să fie în stare bună;	Acoperișul este confectionat din tigla metalica tip "Lindab" si este in stare buna.	Cerinta minima indeplinita



La data transmiterii ofertei sau pana cel tarziu la data dării în folosință, după caz spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu: <ul style="list-style-type: none"><li>• parchet/mocheta, jaluzele noi sau în stare foarte bună,</li><li>• corpuri de iluminat montate în toate spațiile;</li><li>• iluminatul natural asigurat prin existența ferestrelor cu/fără posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor cu destinație de birouri</li></ul>	Da	Cerința minimă îndeplinită
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	----------------------------

### 3.2.3. Evaluarea propunerii financiare

Comisia de evaluare a evaluat propunerea financiară sub aspectul:

- (i) corelării cu propunerile tehnice prezentate;
- (ii) identificării și remedierii erorilor aritmetice și corectării acestora în condițiile admise de lege;
- (iii) încadrării în valoarea estimată a achiziției, inclusiv sub aspectul analizării posibilității disponibilizării de fonduri suplimentare pentru îndeplinirea contractului respectiv, cu respectarea prevederilor normelor de aplicare a legislației în domeniul achizițiilor publice/sectoriale;

(iv) asigurării ca prețul propus sau componente ale acestuia nu este/sunt neobișnuit de scăzut/scăzute în raport cu ce urmează a fi livrat/prestat/executat astfel încât nu se poate asigura îndeplinirea contractului la parametri cantitativi și calitativi solicitați prin caietul de sarcini, inclusiv erori aritmetice, iar rezultatul evaluării se regăsește în Procesul-verbal nr. 1431/17.06.2026, care este parte a dosarului achiziției. În urma evaluării propunerii financiare a fost declarată admisibilă oferta prezentată de persoana fizică - Domnul Găjman Doru.

### 3.2.4. Aplicarea criteriului de atribuire și stabilirea clasamentului ofertanților



Criteriul de atribuire este “cel mai bun raport calitate preț”, este aplicat doar ofertelor admisibile și luând în considerare informațiile prezentate de ofertanți în ofertă (propunerea tehnică și propunerea financiară) și documentele care însoțesc oferta.

Cu privire la etapa vizionarii imobilului ofertat și având în vedere faptul ca BCPI Vălenii de Munte își desfășoară activitatea în spațiul ofertat, nu se mai impune parcurgerea acesteia.

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, criteriul de atribuire aplicat este **cel mai bun raport calitate-preț**, în care oferta financiară are o pondere de 40% și oferta tehnica o pondere de 60%. Oferta câștigătoare va fi declarată aceea care va acumula cel mai mare punctaj (P total) prin cumularea punctelor obținute la evaluarea ofertei financiare (P financiar) cu a punctelor obținute la evaluarea din punct de vedere ale caracteristicilor tehnice (P tehnic),  $P \text{ total} = P \text{ financiar} + P \text{ tehnic}$ .

Pentru stabilirea punctajului la evaluarea tehnica se va ține cont de următorii factori de evaluare:

Nr	Factor de evaluare	Descriere factor	Punctaj solicitat in documentatie	Punctaj obtinut
1	Suprafața utila	* Pn - punctajul suprafetei	15	13.37
2	Amplasament	Spatiu situat la distanta < 500 m de centrul administrativ al localitatii	15	15
		Spatiu situat la distanta > 500 m de centrul administrativ al localitatii	5	-
3	Vechimea clădirii	Cladire construita dupa anul 2000	15	15
		Cladire construita in perioada 1981 - 2000	10	-
		Cladire construita pana in anul 1981	5	-
4	Acces la mijloacele de transport in comun	Distanța până la un mijloc de transport în comun < 500 m	10	10
		Distanța până la un mijloc de transport în comun > 500 m	5	-
5	Finisaje	Calitatea finisajelor, dotari, etc.	30	25
6	Certificat energetic	Certificat clasa A	15	-



	Certificat clasa B	5	5
<b>TOTAL</b>	<b>P tehnic factori evaluare</b>	<b>100</b>	<b>83.37</b>

Imobilul se află la km 0 al orașului Vălenii de Munte, iar stația pentru mijloacele de transport în comun aflându-se în fața imobilului.

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

a) Punctajul ofertei financiare (P financiar = max 40 pct) se acorda astfel:

- pentru cel mai mic dintre preturile ofertate se vor acorda 40 puncte;

- pentru alt preț se acorda punctaj astfel:  $P_{\text{financiar}} = (\text{Pret}_{\text{minim}} / \text{Pret}_{\text{ofertant}})$

x 40 pct

Preț minim - cel mai mic preț ofertat în cadrul procedurii

Preț ofertant - prețul ofertei pentru care se calculează punctajul ofertei

Justificare: Prețurile ofertate sunt ierarhizate în funcție de nivelul acestora, cel mai mic preț obținând cel mai mare punctaj, adică 40 puncte. Celelalte prețuri ofertate obțin punctaje prin raportare cu cel mai mic preț.

Punctajul obținut de o ofertă admisibilă are o pondere de 40 % în totalul criteriului de atribuire.

b) Punctajul ofertei tehnice (P tehnic = max. 60 pct) se acorda astfel:

-  $P_{\text{tehnic}} = (P_{\text{tehnic factori evaluare}} / 100) \times 60$  pct, unde  $P_{\text{tehnic factori evaluare}}$  reprezintă totalul punctelor factorilor de evaluare enumerati mai sus.

\* Pentru suprafața cu valoarea cea mai mică ( $S_{\text{min}}$ ), dar care se încadrează în cerințele caietului de sarcini, punctajul acordat va fi de 15 de puncte.

- Pentru o altă suprafață, mai mare, ofertată ( $S_{\text{ofertă}}$ ), punctajul se calculează după formula:

$$P_n = (S_{\text{min}} / S_{\text{oferta}}) \times 15$$

$S_{\text{min}}$  - suprafața minimă

$S_{\text{oferta}}$  - suprafața ofertată

$$\text{Punctajul tehnic} = (83.37 / 100) \times 60 \text{ pct} = 50,03 \text{ pct}$$



Punctajul financiar =  $(4450/4450) \times 40 \text{ pct} = 40 \text{ pct}$

Punctajul obținut de persoana fizica - Domnul Găjman Doru =  $40 + 50.03 = 90.03$  puncte.

#### 4. Conflict de interese

Pe durata derulării procedurii de atribuire nu au fost identificate situații de conflict de interese.

#### 5. Concluzii și semnături

Membrii comisiei de evaluare desemnează oferta prezentată de ofertantul persoana fizica - Domnul Găjman Doru ca ofertă câștigătoare pentru această procedură de atribuire pentru prețul de 213.600 lei fără TVA pentru 48 de luni, 4.450 lei/lună fără TVA, ofertantul nefiind plătitor de TVA și este valabilă până la data de 28.08.2026, așa cum a fost stabilit în propunerea financiară .

Acordul cadru își va produce efectele pentru o perioadă de 48 de luni, începând de la 01.08.2026 până la 31.07.2030. Pe perioada de valabilitate a acordului cadru se vor încheia contracte subsecvente în limita alocărilor bugetare cu această destinație.

#### Comisia de evaluare

1. Presedinte - Ștefan Mihail .....
2. Membru - Rinciog Marius .....
3. Membru - Zaman Andreea .....
- Secretar - Dumitru Georgeta .....

