



Nr.762316/10.07.2025

RĂSPUNS CONSOLIDAT ȘI ERATĂ

la solicitarea de clarificări primită din partea unui operator economic cu privire la documentele pentru achiziția de servicii de expertiză în specializările evaluare proprietăți imobiliare și expertiză judiciară în specializare topografică și cadastru 2025_A1_065

Autoritatea contractantă răspunde după cum urmează:

Întrebarea nr.1

„Toate lucrările de evaluare au la baza un script sinalagmatic sub semnătură privata sau o comandă fermă în care sunt stipulate câteva clauze contractuale, inclusiv cea de nedivulgare a informațiilor despre prestațiile ca evaluator pentru fiecare caz particular în parte, de nedivulgare a rapoartelor de evaluare sau părți ale lor, fără publicitate și comunicare altor persoane decât celor indicate de beneficiari.

Pentru credibilitate vedeți solicitările de oferte de evaluare pe SEAP, au modele de contracte de prestări servicii, caiete de sarcini cu aceste clauze de confidențialitate.

- Apoi, nu confundați prevederile din adresa înregistrată sub nr. 762181/08.07.2025 remisă subsemnatei la data de 09.07.2025, la care faceți referire: Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 cu cele ce se aplică în prezența speța și care nu exced prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, remise de Anevar. Cu aceeași importanță și aplicabilitate sunt clauzele stipulate în contractele de prestări servicii care au caracter de lege între cele două părți semnate, Codul de etică.

- După Codul de etică - Principiul confidențialității: evaluatorul autorizat trebuie să respecte confidențialitatea informațiilor deținute cu privire la client și la lucrările efectuate și trebuie să fie precaut și vigilent pentru a nu face dezvăluiri neintenționate. Evaluatorul autorizat va comunica numai clientului sau destinatarului lucrării sau persoanelor autorizate de către aceștia, valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale, cu excepția cazului când se solicită acest lucru în mod legal, pentru respectarea anumitor proceduri judiciare. Contractul de servicii de evaluare reprezintă cadrul legal adecvat pentru a preciza tipul și natura informațiilor considerate confidențiale. Evaluatorul autorizat va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul aflat în subordinea sa și persoanele de la care obține asistență respectă obligația de confidențialitate rezultată ca urmare a unei misiuni de evaluare. Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat, client sau angajator.”

Răspuns la întrebarea nr.1

Referitor la cadrul normativ unional și național aplicabil, confidențialitatea este reglementată, la nivel unional, de art. 21 din Directiva nr. 2014/24[1], iar la nivel național de art. 57, art. 91 alin. 5, art. 65 alin. (1)-(3), precum și art. 217 alin. (4)-(6) din Legea nr. 98/2016, respectiv art. 19 din Legea 101/2016.

În dreptul român, prevederile art. 57 alin. 1 și 4 din Legea nr. 98/2016 enunță următoarele:

(1) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei legi sau dispozițiilor legale privind liberul acces la informațiile de interes public ori ale altor acte normative care reglementează activitatea autorității contractante, autoritatea contractantă are obligația de a nu dezvălui informațiile din propunerea tehnică, elementele din propunerea financiară și/sau fundamentări/justificări de preț/cost transmise de operatorii economici indicate și dovedite de aceștia ca fiind confidențiale întrucât sunt: date cu caracter personal, secrete tehnice sau comerciale sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuală. Caracterul confidențial se aplică doar asupra datelor/informațiilor indicate și dovedite ca fiind date cu caracter personal, secrete tehnice sau comerciale sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuală.

(4) Operatorii economici indică și dovedesc în cuprinsul ofertei care informații din propunerea tehnică, elemente din propunerea financiară și/sau fundamentări/justificări de preț/cost sunt confidențiale întrucât sunt: date cu caracter personal, secrete tehnice sau comerciale sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuală. Informațiile indicate de operatorii economici din propunerea tehnică, elemente din propunerea financiară și/sau fundamentări/justificări de preț/cost ca fiind confidențiale trebuie să fie însoțite de dovada care le conferă caracterul de confidențialitate, dovadă ce devine anexă la ofertă, în caz contrar nefiind aplicabile prevederile alin. (1).

În ce privește dreptul de acces la informațiilor cuprinse în ofertele depuse, relevanță prezintă și dispozițiile 65 alin. (1)–(3) din Legea nr. 98/2016, precum și prevederile art. 217 alin. (4)–(6) din Legea nr. 98/2016.

Deci, în condițiile Legii nr. 98/2016, rezultă fără echivoc faptul că intră sub incidența confidențialității: **(a)** datele cu caracter personal, **(b)** secretele tehnice sau comerciale și **(c)** drepturile de proprietate intelectuală. Desigur, nu este exclusă posibilitatea ca alte categorii de informații să aibă caracter confidențial în baza unor acte normative speciale. Precizăm că Standardele ANEVAR, respectiv Codul de etică, invocate de operator, nu pot fi asimilate unor acte normative care să deroge de la dispozițiile indicate în debutul prezentului mail.

Mai mult, la alin. (1) al art. 57 este prevăzută condiția expresă că informațiile confidențiale să fie indicate și dovedite chiar în cuprinsul ofertei (deci nu la un moment ulterior). Mai mult, la alin. (4) se prevede că: *“Informațiile indicate de operatorii economici din propunerea tehnică, elemente din propunerea financiară și/sau fundamentări/justificări de preț/cost ca fiind confidențiale **trebuie să fie însoțite de dovada** care le conferă caracterul de confidențialitate, dovadă ce **devine anexă la ofertă**, în caz contrar nefiind aplicabile prevederile alin. (1) (protecția acordată informațiilor indicate și dovedite ca având caracter confidențial - n.n.)”*

Prin prisma dispozițiilor legale mai sus indicate, apreciem că depunerea unor extrase din rapoartele de evaluare, extrase din care să rezulte că operatorul a fost cel care le-a întocmit precum și că au fost validate/recepționate de către solicitant și /sau instanțele de judecată, respectă cerința confidențialității.

Fără a încălca principiul confidențialității din Codul de etică puteți folosi rapoartele întocmite ca dovadă a experienței dacă:

- Îl anonimiizați (șterge nume, CNP, date financiare, etc);
- Prezentați doar extrase tehnice suficiente pentru a dovedi competența;
- Înlocuiți raportul cu o declarație justificativă însoțită de dovezi că acel raport a fost întocmit (ex: numirea ca expert, număr dosar, obiectul expertizei - fără detalii sensibile)

Întrebarea nr.2

„Un raport de evaluare pentru scopul pretins și de Ministerul Finanțelor are peste 200 și poate ajunge și la peste 1500 de pagini, așa cum am realizat pentru anumite instituții publice, imaginați-vă ce înseamnă să vă trimitem, pentru credibilitate și conform cerințelor Ministerului Finanțelor prin reprezentanții săi legali, aceste rapoarte cu multe anonimizări, pe care anonimizări nici nu le putem aprecia și nu le putem sorta câtă vreme trebuie aplicat principiul confidențialității nu parțial ci per total raport de evaluare.

Atâtea pagini care sunt sute de pagini pentru fiecare raport de evaluare, nici nu pot fi comunicate decât în limita maxima impusa de M .F. a fișierelor de 10M și care este interesul legitim direct al M.F. pentru a comunica cel puțin 7 astfel de rapoarte? Credeți că sunt mai credibili evaluatorii care nu declară că ceea ce au comunicat sunt conform prevederilor art. 326 Cod penal și sunt mai credibili când vă transmit multe rapoarte de evaluare pentru scopul pretins și invederat supra, cum îi puteți verifica dacă ceea ce va transmite concordă cu realitatea?

În opinia mea și a doleanțelor multor instituții publice la care am achiesat de mulți ani, mai important este articolul 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, adică apreciez că și în alte cazuri că se impune întocmirea și comunicarea unei liste cu astfel de rapoarte cu denumirea autorității contractante și numărul de clădiri și de terenuri pentru care a fost stabilită valoarea de piață, de raportare, ș.a., ceea ce se practică de mulți ani în raporturile juridice directe cu multe instituții publice.

Prin urmare, ceea ce pretindeți încalcă, indubitabil, Standardele de Evaluare a Bunurilor remise de Anevar, Codul de etică, clauzele contractuale precizate supra.”

Răspuns la întrebarea nr.2

Înțelegem dificultatea legată de anonimizarea integrală a unor rapoarte complexe, însă dorim să vă reamintim că:

- Declarația pe proprie răspundere și o listă generică de lucrări (rapoarte întocmite) nu pot fi considerate dovezi suficiente și verificabile, conform principiului transparenței prevăzut de legislația achizițiilor publice (Legea nr. 98/2016, art.2, alin. 2 și art. 196;
- Scopul acestei solicitări este verificarea calitativă minimă a lucrărilor declarate, aspect care nu poate fi susținut exclusiv printr-o listă de titluri și o declarație formală.

În concluzie, pentru a valida experiența prezentată, puteți transmite un extras tehnic relevant și anonimizat (1-2 pagini)

Întrebarea nr.3

„Pe ce perioadă de timp doriți să vă furnizăm aceste rapoarte de evaluare?”

Răspuns la întrebarea nr.3

Pentru lotul 1, conform punctului 9 din caietul de sarcini: **”.....și cel puțin două rapoarte de evaluare efectuate în ultimul an”**

Pentru lotul 2 nu este prevăzută delimitată nici o perioadă de timp.

Întrebarea nr.4

„Cu privire la fosele septice dacă nu aveți informații despre anul edificării, montării, materialele constructive, alte detalii tehnice, cum apreciați că vom putea calcula valoarea fără asemenea detalii? Nu inventăm, nu deducem și nu scriem în rapoartele de evaluare invenții lipsite de esența tehnică reală.

Primordiale sunt aceste informații și pentru că există riscul ca să nu putem legal să remitem rapoarte de evaluare fără toate informațiile, ne pierdem și timpul în zadar, ceea ce s-a întâmplat în antecedente și nu ne mai dorim. Iar evaluatorii care inventează informații, deduc fără a avea autorizare în acest sens își riscă profesia, ceea ce s-a întâmplat și se întâmplă chiar și în acest an cu consecințe penale grave, ireversibile și cu sancțiuni apreciabile.”

Răspuns la întrebarea nr.4

Autoritatea contractantă nu deține documente suplimentare privind anul edificării, montării, materialele folosite sau alte specificații tehnice aferente foselor septice, în afara celor puse la dispoziție sau disponibile la fața locului.

În conformitate cu cele transmise anterior, imobilul va putea fi vizitat de către ofertantul decalarat câștigător, moment în care se pot identifica și analiza elementele constructive și tehnic relevante.

Înțelegem preocuparea dvs, privind acuratețea evaluării și vă încurajăm să formulați oferta având în vedere această posibilitate de vizitare și constatare directă, conform practicii standard din procedurile de reevaluare a activelor.

Având în vedere că termenul limită inițial pentru depunerea ofertelor este azi, 10.07.2025, ora 23:59 și că prezentul răspuns consolidat poate influența modul de formulare a ofertelor, autoritatea contractantă dispune prelungirea termenului limită de depunere a ofertelor cu 2 zile lucrătoare, până la data de 14.07.2025, ora 23:59.

Cu stimă,

Director general adjunct,
Claudiu PÂRVU