

Aprobat
Director General
Suciș Teodora



CAIET DE SARCINI
“SERVICII DE MENTENANȚĂ ANSAMBLU TEHNIC INSTALAȚII
INTERIOARE DE ALIMENTARE CU APĂ, DE CANALIZARE ȘI DE
TERMIE”

cod CPV 50700000-2



Cuprins:

1. DATE GENERALE	3
1.1 DENUMIREA PROIECTULUI.....	3
1.2 BENEFICIAR	3
1.3 OBIECTIVUL ACHIZIȚIEI.....	3
2. SCOPUL ACHIZIȚIEI	3
2.1 JUSTIFICARE	3
2.2 OBIECTUL CONTRACTULUI.....	3
3. CERINȚE GENERALE	3
3.1 SPECIFICAȚII TEHNICE ȘI DOMENIUL DE APLICARE.....	3
3.2 PROCEDURA DE INTERVENȚIE – LA CERERE	4
3.3 OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI	4
3.4 REGLEMENTĂRI PRIVIND SECURITATEA ȘI CALITATEA.....	5
4. ALTE OBLIGAȚII	5
4.1 PERIOADA DE DERULARE A CONTRACTULUI.....	5
4.2 VALOAREA CONTRACTULUI.....	5
4.3 CRITERIUL DE ATRIBUIRE	5
4.4 MODALITĂȚI DE PLATĂ	5
ANEXA I	6
ANEXA II	7

1. DATE GENERALE

1.1 DENUMIREA PROIECTULUI

“SERVICII DE MENTENANȚĂ ANSAMBLU TEHNIC INSTALAȚII INTERIOARE DE ALIMENTARE CU APĂ, DE CANALIZARE ȘI DE TERMIE”

1.2 BENEFICIAR

Agentia de Dezvoltare Locala Oradea

Adresa: Strada Piața Rahovei, nr. 1, Mun. Oradea, jud. Bihor

Telefon: 0359.889.389; Fax: 0259.408.863

1.3 OBIECTIVUL ACHIZIȚIEI

Obiectul achiziției îl constituie prestarea serviciilor de reparații a instalațiilor interioare de alimentare cu apă rece (AR), apă caldă menajeră (ACM), încălzire și canalizare interioară, inclusiv a armăturilor, echipamentelor și obiectelor sanitare aferente clădirilor rezidențiale și nerezidențiale aflate în administrarea ADLO, după cum urmează:

- Bloc Ovid Densușeanu – 65 locații dotate cu una baie și una bucătărie;
- Bloc Uzinelor – 20 locații dotate cu una baie și una bucătărie, după caz, respectiv spațiu comun tip spălătorie;
- Clădire Incubator de Afaceri - *Cresc Oradea Mare* – 13 băi tip toaletă (băi de serviciu) și una bucătărie;
- Clădire Sediul ADLO – 3 băi de tip toaletă (băi de serviciu) și una bucătărie;
- Hală IRMS - 4 băi de tip toaletă (băi de serviciu) și una bucătărie.

2. SCOPUL ACHIZIȚIEI

2.1 JUSTIFICARE

Scopul acestor lucrări de mentenanță corectivă este de a menține în stare optimă de funcționare rețelele interioare apă-canal și încălzire din blocurile și clădirile nerezidențiale mai sus menționate, prevenirea avariilor și intervenția rapidă în caz de necesitate.

Se dorește asigurarea funcționării continue și în siguranță a instalațiilor utilitare interioare de alimentare cu apă și de canalizare, respectiv încălzire, în vederea reducerii consumurilor inutile de apă prin repararea imediată a scurgerilor de apă date de avarii accidentale sau înlocuirea obiectelor sanitare și a bateriilor aferente acestora în caz de deteriorare.

2.2 OBIECTUL CONTRACTULUI

- **SCOP:** Prestarea serviciilor de reparații interioare instalații sanitare și termice, la cerere (intervenții accidentale sau neprevăzute);
- **TIPUL INTERVENȚIILOR:** "LA CERERE", în urma defectării unor echipamente sau degradării unor elemente aferente instalațiilor utilitare în cauză.

3. CERINȚE GENERALE

3.1 SPECIFICAȚII TEHNICE ȘI DOMENIUL DE APLICARE

Echipamentele sanitare și distribuție agent termic acoperă o gamă largă de produse destinate amenajării băii, bucătăriei și încăperilor, de la obiecte ceramice până la sisteme de instalații, acestea regăsindu-se în următoarele categorii principale:

- **Obiecte Sanitare:** Include elemente de bază precum lavoare, vase WC și pișoare;
- **Baterii și Sisteme de Duș:** Baterii pentru lavoar, bucătărie sau coloane de duș;
- **Cabine de Duș:** Modele cabine de duș cu sticlă securizată;

- **Distribuitor încălzire în pardoseală** - ansamblu central care distribuie agentul termic către circuitele individuale ale fiecărei încăperi, asigurând echilibrul hidraulic al întregii instalații;
- **Calorifer** – aparat sau o parte sistem instalație (radiator) utilizat pentru încălzirea încăperilor, funcționând pe bază de apă caldă;
- **Instalații și Accesorii Tehnice:** Sifoane, ventile, rezervoare wc și elemente de racordare necesare funcționării.

3.1.1 SERVICIILE POT INCLUDE, DAR NU SE LIMITEAZĂ LA:

- **Instalații sanitare și termice:** Repararea țevilor, robinetilor, obiectelor sanitare, înlocuirea pompelor de căldură și a caloriferelor, înlocuirea contoarelor de apă și termie, desfundat canalizare interioară (chiuvetă, cadă, WC sau sifoane de pardoseală), fixare - siliconare cabine dus/paravane dus, detectarea și remedierea scurgerilor de apă, conform ANEXA I ce face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini;
- În ANEXA I sunt prezentate (dar nu se limitează) tipurile de intervenții uzuale pentru care se dorește ofertă de preț în scopul evaluării financiare a ofertelor;
- În ANEXA II sunt prezentate operațiunile standard de mentenanță, cu mențiunea că, acestea nu vor fi luate în calculul ofertei financiare;
- Pentru orice tip de intervenție la instalațiile sanitare – termice, altele decât cele prezentate în ANEXA I și II, denumită REPARAȚIE NEPREVĂZUTĂ SAU MODIFICARE SPECIALĂ A INSTALAȚIEI, se va prezenta un deviz ofertă de către Prestator în vederea confirmării acestuia de către Beneficiar, urmând ca decontarea să fie efectuată conform devizului de lucrări.

3.2. PROCEDURA DE INTERVENȚIE - LA CERERE

- **Solicitarea:** Sesizarea se face în scris și telefonic (e-mail/fax/platformă, după caz) prin "comandă de intervenție";
- **Timpu de răspuns:** Se definește clar termenul maxim de la primirea comenzii până la deplasarea echipei la fața locului – **MAXIM 12 ORE**;
- **Constatarea:** Prestatorul va întocmi un raport de constatare și un deviz estimativ al lucrărilor în vederea confirmării acestora;
- **Prestatorul:** este direct responsabil în procesul de remediere sau execuție a unor lucrări, punând accent pe diagnosticarea corectă și evaluarea financiară prealabilă;
- **Prestatorul:** are obligația tehnică de a identifica sursa problemei;
- **Răspundere Directă:** Dacă problema nu este identificată corect (evaluarea tehnică este greșită), prestatorul este responsabil pentru lucrările inutile sau ineficiente efectuate, acestea nefiind decontate de către Beneficiar;
- **Proces Verbal:** Fiecare intervenție se finalizează cu un Proces Verbal de recepție, semnat de ambele părți.

3.3 OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

- **Personal calificat:** Asigurarea personalului tehnic autorizat;
- **Materiale și scule:** Asigurarea tuturor materialelor (materialele necesare lucrărilor vor fi decontate de către Beneficiar pe bază de factură emisă de către comerciant) și obiectelor necesare reparațiilor;
- **Curățenie:** Obligația de a lăsa spațiul curat după finalizarea intervenției;
- **Garanție:** Acordarea unei garanții pentru lucrările efectuate – minim 90 de zile.

3.4 REGLEMENTĂRI PRIVIND SECURITATEA ȘI CALITATEA

- **Respectarea normelor de Securitate și Sănătate în Muncă (SSM) și PSI;**
- **Utilizarea materialelor certificate și conforme cu standardele europene.**

4. ALTE OBLIGAȚII

4.1. PERIOADA DE DERULARE A CONTRACTULUI

Perioada de derulare a serviciilor de mentenanță corectivă se vor derula pe o perioadă de 12 (doisprezece) luni, de la data semnării contractului.

4.2 VALOARTEA CONTRACTULUI

Valoarea contractului de prestări servicii este de maxim 21.500,00 lei fără T.V.A.

4.3 CRITERIUL DE ATRIBUIRE

- Utilizarea Criteriului "Prețul Cel Mai Scăzut". Aplicarea acestui criteriu de atribuire pentru fiecare operațiune în parte necesită o structurare specifică a ofertării pentru a permite compararea corectă.
- **Calculul ofertei:** Valoarea totală comparată este suma prețurile unitare oferite. Prin urmare, oferta este evaluată în funcție de prețurile unitare oferite pentru fiecare serviciu, a căror sumă formează **totalul ofertei financiare**.
- Conform cerințelor menționate, **calculul valorii totale comparate a ofertei financiare se realizează prin însumarea prețurilor unitare oferite din ANEXA I;**
- ANEXA I este constituită din operațiunile uzuale, frecvent întâlnite (repetitive) și necesare pentru buna funcționare a instalațiilor interioare;
- Pentru a asigura stabilitatea financiară a contractului, se dorește a se menționa tarifele fixe și ferme pentru operațiunile standard de mentenanță conform ANEXA II, cu mențiunea că, acestea nu vor fi luate în calculul ofertei financiare;
- Această metodă de calcul PENTRU OPERAȚIUNILE UZUALE și STANDARD este utilizată pentru a asigura o bază de raportare uniformă întrucât **operațiunile de lucrări pot diferi ca număr de intervenții**, dar se dorește compararea ofertelor pe o structură de cost fixă;
- Valoarea contractului este calculată la un **BUGET DE REFERINȚĂ** pentru fiecare locație în parte (192 locații tip baie, bucătărie și una spălătorie spațiu comun);
- **BUGETUL DE REFERINȚĂ** este calculat pe baza unui multiplicator de intervenții alocat pentru fiecare locație în parte, astfel încât **intervențiile prestatorului nu trebuie raportate la valoarea estimată a contractului, întrucât numărul lor este dat de starea echipamentelor și de necesitățile tehnice funcționale, tariful achitat de beneficiar fiind cel raportat la numărul real de intervenții;**
- Valoarea ofertată trebuie să reprezinte plafonul maxim (bugetul estimat) coroborat cu asigurarea finanțării necesare pe durata contractului, în timp ce plata efectivă se va raporta strict la intervențiile efectiv realizate.

4.4 MODALITATI DE PLATA

Prețul va fi exprimat în lei. Ofertantul va indica în lista de prețuri, prețul unitar fără TVA.

Prețul stabilit de ofertant este ferm și nu poate fi schimbat sub niciun motiv în timpul atribuirii contractului sau majorat ulterior încheierii acestuia. Factura se va emite de către Protestator, în baza devizului de lucrări (manoperă) agreeat, conform proceselor verbale de recepție a lucrărilor.

Plata se va efectua în lei, în 30 de zile de la primirea facturii necesare efectuării plății, aprobată de către Beneficiar.

COMPARTIMENT TEHNIC
MANAGER TEHNIC
ADRIAN ADAM



CUI RO 24734055 | J2008002B14054
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410202 Oradea, Bihor, Piața Rahovei nr.1

ÎNTOCMIT
Ing. Alin SAS



E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

ANEXA I

OFERTA DE PRET MANOPERA 2026		
	PRETURI MANOPERĂ INSTALAȚII SANITARE	OFERTĂ PREȚ Fără TVA
MONTAJ / ÎNLOCUIRE OBIECTE SANITARE BAIE – BUCATĂRIE ȘI INSTALAȚII SANITARE		
	Montaj / înlocuire lavoar / chiuvetă	
	Montaj / înlocuire vas WC	
	Montaj/ înlocuire urinal	
	Montaj / înlocuire rezervor vas WC	
	Montaj / înlocuire baterie chiuvetă baie	
	Montaj / înlocuire baterie bucatărie	
	Montaj / înlocuire baterie duș	
	Montaj / înlocuire robinet trecere	
	Montaj / înlocuire cabină duș	
	Montaj / înlocuire cădiță duș	
	Montaj / înlocuire baterie urinal monocomandă	
	Montaj / înlocuire baterie urinal cu sensor	
	Montaj / înlocuire robinet flotor vas WC	
OPERAȚIUNI MENTENANȚĂ INSTALAȚII SANITARE		
	Desfundare scurgere chiuveta baie, lavoar , coloană	
	Desfundare wc, toaleta	
	Desfundare chiuveta bucatarie	
	Desfundare sifon dus	
	Desfundare sifon pardoseala	
	Înlocuire sifon duș sau cădiță duș	
	Siliconare cabină duș	
INSTALAȚII TERMICE ȘI MENTENANȚĂ		
	Montaj / înlocuire calorifer	
	Aerisire instalație încălzire	
	Montaj / înlocuire robinet tur - retur calorifer	

ANEXA II

	OFERTA DE PRET MANOPERA 2026	OFERTĂ PREȚ Fără TVA
	Preturi manoperă instalații sanitare	
1.	Înlocuire vas expansiune	
2.	Montaj, înlocuire, instalare masina spalat vase	
3.	Înlocuire boiler electric	
4.	Montaj/înlocuire boiler termoelectric	
5.	Montaj, înlocuire robinet coltar	
6.	Montaj, înlocuire robinet masină de spălat	
7.	Reparatie vas wc	
8.	Montaj, înlocuire spalator, chiuveta bucatarie din inox, compozit sau granit	
9.	Înlocuire racorduri baterie monocomandă	
10.	Înlocuire racord scurgere lavoar	
11.	Înlocuire racord scurgere cabină duș	
12.	Înlocuire racord scurgere wc	
13.	Înlocuire ventil chiuveta, lavoar	
14.	Reparatie sifon pardoseala	
15.	Montaj, înlocuire hidrofor	
16.	Montaj clapeta antiretur	
17.	Înlocuire presostat	
18.	Înlocuire manometru	
19.	Înlocuire racord evacuare vas WC	
20.	Înlocuire record scurgere chivetă/lavoar	
21.	Înlocuire contor	
	Preturi manoperă instalatii termice	
22.	Montaj, înlocuire centrala termica apartament	
23.	Montaj, înlocuire robinet cu termostatat calorifer	
24.	Înlocuire aerisitor aerisitor calorifer	
25.	Montaj, înlocuire filtru impuritati	
26.	Montaj, înlocuire filtru magnetic	
27.	Înlocuire filtru polifosfati	
28.	Înlocuire pompa recirculare	
29.	Înlocuire vas expansiune	
30.	Montaj, înlocuire supapa de siguranta, supapa de sens	
31.	Încarcare instalatie caldura cu antigel sau apă	
32.	Igenizare ventiloconvertoare	
33.	Reparatie pompa recirculare	
34.	Schimbare furtun duș	
35.	Schimbare canula duș	

