Nr. înregistrare: 1442 din 19.10.2026

Aprobat,
DIRECTOR GENERAL
TEODORA SUCIU

CAIET DE SARCINI

"REABILITARE IMOBIL – LUCRĂRI DE REPARAȚII INTERIOARE CORP DE CLĂDIRE – SEDIU ADLO DIN ORADEA, STRADA PIAȚA RAHOVEI NR.1"

CPV 45453000-7



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

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

Cuprins

DATE GENERALE **3**
DENUMIREA PROIECTULUI 3
BENEFICIAR 3
AMPLASAMENT **3**
OBIECTIVELE PROIECTULUI 3
PREZENTAREA PROIECTULUI **3**
SITUATIA EXISTENTĂ 3
SITUATIA PROPUSĂ 3
A. CENTRALIZATOR SERVICII ȘI MANOPERA PE ZONE 4
B. CENTRALIZATOR GENERAL ESTIMATIV SERVICII ȘI MANOPERĂ PE ZONE 5
ZONA 1: HOL INTRARE, HOL ACCES BIROURI, HOL ACCES ARHIVĂ 6
ZONA 2: GRUPURI SANITARE (C3 – C4 – C9) – 3 BUCĂȚI 7
ZONA 3: SALĂ ȘEDINȚE C11 / SALĂ ROBOTICS C13 8
ZONA 4: ARHIVĂ NOU CREATĂ 8
ZONA 5: LUCRĂRI DE REMEDIERE DIVERSE 9
C. MATERIALE ȘI CONSUMABILE INCLUSE ÎN OPERĂ 9
1. Vopsele, Amorse și Tratamente (Finisaje pereți și tavane) 10
2. Mortare, Gleturi și Structuri Gips-Carton (Reparații și Compartimentări) 11
3. Pardoseli și Placări Ceramice 12
4. Consumabile Tehnologice și Materiale de Protecție 13
5. REZUMAT FINANCIAR TOTAL MATERIALE 15
ALTE OBLIGATII **16**
VERIFICĂRI ÎN VEDEREA RECEPȚIEI LUCRĂRILOR 16
MASURI GENERALE PRIVIND EXECUTIA LUCRARILOR SI CONTROLUL CALITATII 17
Masuri privind executia si controlul calitatii 17
Protectia mediului 17
Protectia muncii 17
Perioada de garantie acordata lucrarilor 17
VALOAREA CONTRACTULUI **17**
DURATA CONTRACTULUI **18**
MODALITATI DE PLATA **18**
GARANTII **18**

DATE GENERALE

DENUMIREA PROIECTULUI

"Reabilitare imobil – lucrări de reparații interioare corp de clădire – Sediu A.D.L.O. din Oradea, strada Piața Rahovei nr.1".

BENEFICIAR

Agentia de Dezvoltare Locala Oradea

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

Telefon: 0359.889.389; Fax: 0259.408.863

E-mail: contact@adlo.ro

AMPLASAMENT

Cladirea aferent investiției se află amplasat în Mun. Oradea, situat pe Piata Rahovei, nr. 1.

OBIECTIVELE PROIECTULUI

Obiectivul general al Proiectului il constituie asigurarea activitatii specifice de birou in noul sediu.

Prezentul Caiet de Sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și se execută lucrările. Acesta conține specificațiile tehnice referitoare la nivelul tehnic, performanță, siguranța în exploatare, dimensiuni, precum și sisteme de asigurare a calității precum și sistemele de asigurare a calității conform standardel și normativele în vigoare.

PREZENTAREA PROIECTULUI

SITUATIA EXISTENTĂ

În prezent starea degradată a pereților și a pardoselilor din clădire împiedică desfășurarea activității în cadrul corpului de clădire, astfel încât se impune execuția lucrărilor de reparații a tencuielilor și finisajelor pereților și înlocuirea parchetului masiv întrucât acesta prezintă un grad ridicat de uzură.

SITUATIA PROPUSĂ

Având în vedere desfășurarea activității profesionale a Agenției de Dezvoltare Locală Oradea în corpul de clădire din strada Rahovei nr. 1, se impune derularea unor lucrări de reabilitare și modernizare a acesteia.

Aceste lucrări de reparații nu modifică și nu afectează structura de rezistență a construcției, respectiv nu intervin asupra caracteristicilor inițiale ale acesteia și nici asupra aspectului arhitectural.

Pentru a asigura conformitatea și calitatea execuției, lucrările vor fi structurate pe zone, respectând cantitățile din oferta financiară acceptată:

A. CENTRALIZATOR SERVICII ȘI MANOPERA PE ZONE

ZONA 1: HOL INTRARE, HOL ACCES BIROURI, HOL ACCES ARHIVĂ	U.M.	Cantitate
Decopertat tapet	mp	15
Aplicare masă de șpaclu finisaj (2 straturi)	mp	25
Șlefuit suprafețe	mp	25
Demontat mobilier existent	buc.	1
Decopertat glet degradat	mp	5
Aplicat tratament antipete	mp	5
Înfoliat / protejat suprafețe și elemente	mp	400
Închidere gol ușă	mp	120
Reparații tencuieli/pereți	mp	154
Confecționare scafă gips-carton	ml	7
Montaj colțar aluminiu	ml	20
Aplicare amorsă perete	mp	501
Zugrăvit două straturi (culoare alb)	mp	501
Montaj ușă de vizitare/revizie	buc.	7
Aplicare lavabilă de culoare în două straturi	mp	60
ZONA 2: GRUPURI SANITARE (C3 – C4 – C9) – 3 BUCĂȚI	**U.M.**	**Cantitate**
Reparații pereți/tencuieli	mp	30
Aplicare tratament antipete	mp	5
Aplicare amorsă perete	mp	170
Aplicare lavabilă alb specială pentru baie	mp	170
Înfoliat / protejat suprafețe	mp	50
ZONA 3: SALĂ ȘEDINȚE C11 / SALĂ ROBOTICS C13	**U.M.**	**Cantitate**
Decopertare tapet	mp	19
Reparații generale pereți	mp	100
Aplicare masă de șpaclu finisaj (2 straturi)	mp	19
Șlefuit mecanizat (fără praf)	mp	19
Demontat mobilier existent	buc.	2
Înfoliat / protejat suprafețe	mp	60
Montaj parchet laminat	mp	87
Montaj plintă parchet	ml	45

ZONA 3: SALĂ ȘEDINȚE C11 / SALĂ ROBOTICS C13	U.M.	Cantitate
Aplicare amorsă perete	mp	281
Zugrăveală de culoare în două straturi	mp	194
Zugrăveală simplă alb	mp	87
ZONA 4: ARHIVĂ NOU CREATĂ	**U.M.**	**Cantitate**
Reparații pereți	mp	20
Înfoliat / protejat suprafețe	mp	30
Aplicare amorsă	mp	125
Aplicare vopsea lavabilă (1 strat)	mp	125
ZONA 5: LUCRĂRI DE REMEDIERE DIVERSE	**U.M.**	**Cantitate**
Reparații șpaleți ferestre/uși	ml	5
Înlocuit plăci ceramice deteriorate	buc.	2
Reparații diverse suprafețe	mp	10

B. CENTRALIZATOR GENERAL ESTIMATIV SERVICII ȘI MANOPERĂ PE ZONE

Prezentul document conține Centralizatorul General Estimativ al Serviciilor și Manoperei, structurat riguros pe zone de intervenție, dezvoltat în deplină concordanță cu cerințele tehnice, suprafețele de lucru și specificul fiecărui spațiu identificat în amplasament.

Scopul acestui centralizator este de a asigura o transparență totală asupra costurilor operaționale de execuție, oferind beneficiarului o imagine clară asupra alocării resurselor umane și tehnologice pentru fiecare etapă a proiectului.

Valoarea totală estimativă a serviciilor și manoperei este de **54.784,50 LEI (cu TVA inclus)**, fiind optimizată și defalcată pe următoarele coordonate majore de intervenție:

1. ZONA 1: Hol Intrare, Hol Acces Birouri, Hol Acces Arhivă (26.117,00 LEI) – Reprezintă zona principală de tranzit, unde volumul lucrărilor include operațiuni complexe de pregătire a suprafețelor (decopertări tapet/glet), reparații de tencuieli pe suprafețe extinse, lucrări de compartimentare și finisaje estetice de înaltă calitate (scafe gips-carton, zugrăveli dublu strat albe și colorate).
2. ZONA 2: Grupuri Sanitare C3 – C4 – C9 (6.215,00 LEI) – Concentrată pe spații cu umiditate ridicată, zona necesită tratamente speciale antipete și aplicarea de vopsele lavabile cu proprietăți specifice pentru băi, alături de reparațiile locale aferente.
3. ZONA 3: Sală Ședințe C11 / Sală Robotics C13 (18.615,00 LEI) – O zonă dedicată activităților administrative și tehnologice, axată pe finisaje mixte de pardoseli și pereți (montaj parchet laminat și plinte, șlefuiri mecanizate fără praf și zugrăveli decorative personalizate).

4. ZONA 4: Arhivă Nou Creată (2.887,50 LEI) – Spațiu funcțional optimizat rapid prin lucrări standard de reparații, amorsare și aplicare uniformă a stratului de acoperire lavabilă.
5. ZONA 5: Lucrări de Remediere Diverse (950,00 LEI) – Pachet de intervenții punctuale pentru detalii de șantier, reparații de șpaleți la uși/ferestre și înlocuiri de placări ceramice degradate.

Garanția Calității și Standarde de Lucru:

Toate operațiunile cuprinse în manoperă vor fi executate de personal calificat, respectând tehnologiile specifice fiecărui tip de material aplicat (timpi de uscare pentru amorse/gleturi, șlefuire controlată, aplicare uniformă la trafalet). Prețurile unitare ofertate sunt ferme și includ toate etapele tehnologice adiacente: de la protejarea inițială a suprafețelor prin înfoliere, până la predarea spațiului în stare curată.

Prețurile afișate mai jos sunt estimative și au ca punct de plecare sondarea pieței de profil.

Aceste valori sunt obținute prin analizarea tarifelor medii practicate de furnizori și a datelor statistice din domeniu. Ele au scop pur informativ și orientativ, oferind o imagine de ansamblu asupra pieței din acest moment.

Deoarece condițiile comerciale reale variază în funcție de specificul fiecărui proiect sau client, iată cum diferă această sondare de o ofertă finală:

Indicator	Valori din sondarea pieței (Estimative)	Valori din oferta finală (Reale)
Sursa datelor	Medii statistice, cataloage publice, tarife standard.	Deviz personalizat, negociere directă, contract semnat.
Factori influență	Tendințe generale ale pieței, prețuri de listă.	Volumul comenzii, urgența, personalizările cerute.
Valabilitate	Dinamică (prețurile pot fluctua rapid în piață).	Fixă (garantată contractual pentru o perioadă determinată).

ZONA 1: HOL INTRARE, HOL ACCES BIROURI, HOL ACCES ARHIVĂ

Denumire produs / lucrare	U.M.	Cantitate	P.U. (lei)	Valoare totală (lei cu TVA)
Decopertat tapet	mp	15	25	375
Aplicare masă de șpaclu finisaj (2 straturi)	mp	25	50	1.250
Șlefuit suprafețe	mp	25	10	250
Demontat mobilier existent	buc	1	100	100

Denumire produs / lucrare	U.M.	Cantitate	P.U. (lei)	Valoare totală (lei cu TVA)
Decopertat glet degradat	mp	5	15	75
Aplicat tratament antipete	mp	5	15	75
Înfoliat / protejat suprafețe și elemente	mp	400	5	2.000
Închidere gol ușă	mp	2	50	100
Reparații tencuieli / pereți	mp	154	15	2.300
Confecționare scafă gips-carton	ml	7	150	1.050
Montaj colțar aluminiu	ml	20	10	200
Aplicare amorsă perete	mp	501	7	3.507
Zugrăvit două straturi (culoare alb)	mp	501	25	12.525
Montaj ușă de vizitare / revizie	buc	7	30	210
Aplicare lavabilă de culoare în două straturi	mp	60	35	2.100
TOTAL ZONA 1				**26.117,00 LEI**

ZONA 2: GRUPURI SANITARE (C3 – C4 – C9) – 3 BUCĂȚI

Denumire produs / lucrare	U.M.	Cantitate	P.U. (lei)	Valoare totală (lei cu TVA)
Reparații pereți / tencuieli	mp	30	15	450
Aplicare tratament antipete	mp	5	15	75
Aplicare amorsă perete	mp	170	7	1.190
Aplicare lavabilă alb specială pentru baie	mp	170	25	4.250
Înfoliat / protejat suprafețe	mp	50	5	250
TOTAL ZONA 2				**6.215,00 LEI**

ZONA 3: SALĂ ȘEDINȚE C11 / SALĂ ROBOTICS C13

Denumire produs / lucrare	U.M.	Cantitate	P.U. (lei)	Valoare totală (lei cu TVA)
Decopertare tapet	mp	19	25	475
Reparații generale pereți	mp	100	15	1.500
Aplicare masă de șpaclu finisaj (2 straturi)	mp	19	50	950
Șlefuit mecanizat (fără praf)	mp	19	10	190
Demontat mobilier existent	buc	2	100	200
Înfoliat / protejat suprafețe	mp	60	5	300
Montaj parchet laminat	mp	87	39	3.393
Montaj plintă parchet	ml	45	15	675
Aplicare amorsă perete	mp	281	7	1.967
Zugrăveală de culoare în două straturi	mp	194	35	6.790
Zugrăveală simplă alb	mp	87	25	2.175
TOTAL ZONA 3				**18.615,00 LEI**

ZONA 4: ARHIVĂ NOU CREATĂ

Denumire produs / lucrare	U.M.	Cantitate	P.U. (lei)	Valoare totală (lei cu TVA)
Reparații pereți	mp	20	15	300
Înfoliat / protejat suprafețe	mp	30	5	150
Aplicare amorsă	mp	125	7	875
Aplicare vopsea lavabilă (1 strat)	mp	125	12,5	1.562,50
TOTAL ZONA 4				**2.887,50 LEI**

ZONA 5: LUCRĂRI DE REMEDIERE DIVERSE

Denumire produs / lucrare	U.M.	Cantitate	P.U. (lei)	Valoare totală (lei cu TVA)
Reparații șpaleți ferestre / uși	ml	5	50	250
Înlocuit plăci ceramice deteriorate	buc	2	50	100
Reparații diverse suprafețe	mp	10	25	250
Material și consumabile alocate remedierilor	buc	1	350	350
TOTAL ZONA 5				**950,00 LEI**

RECAPITULAȚIE FINALA MANOPERĂ

- **ZONA 1 (Holuri administrative):** 26.117,00 LEI
- **ZONA 2 (Grupuri sanitare):** 6.215,00 LEI
- **ZONA 3 (Săli ședințe / Robotics):** 18.615,00 LEI
- **ZONA 4 (Arhivă nouă):** 2.887,50 LEI
- **ZONA 5 (Remedieri curente):** 950,00 LEI
- **TOTAL GENERAL SERVICII (cu TVA): 54.784,50 LEI, respectiv 45.276,45 lei fără TVA**

C. MATERIALE ȘI CONSUMABILE INCLUSE ÎN OPERĂ

Prezenta listă cuprinde totalitatea materialelor de bază, amestecurilor uscate, amorselor, vopselelor și consumabilelor tehnologice auxiliare necesare pentru finalizarea în condiții optime a lucrărilor pe cele 5 zone specificate. Toate materialele propuse respectă standardele tehnice de calitate, fiind incluse uneltele de unică folosință (role, pensule, benzi), foliile de protecție și materialele grosiere de reparații. Culorile finale ale vopselelor lavabile se vor stabili de comun acord cu beneficiarul înainte de achiziție.

Prețurile afișate mai jos sunt estimative și au ca punct de plecare sondarea pieței de profil.

- **Aceste valori sunt obținute prin analizarea tarifelor medii practicate de furnizori și a datelor statistice din domeniu. Ele au scop pur informativ și orientativ, oferind o imagine de ansamblu asupra pieței din acest moment.**
- **Deoarece condițiile comerciale reale variază în funcție de specificul fiecărui proiect sau client, iată cum diferă această sondare de o ofertă finală:**

Indicator	Valori din sondarea pieței (Estimative)	Valori din oferta finală (Reale)
Sursa datelor	**Medii statistice, cataloage publice, tarife standard.**	**Deviz personalizat, negociere directă, contract semnat.**
Factori influență	**Tendințe generale ale pieței, prețuri de listă.**	**Volumul comenzii, urgența, personalizările cerute.**
Valabilitate	**Dinamică (prețurile pot fluctua rapid în piață).**	**Fixă (garantată contractual pentru o perioadă determinată).**

1. Vopsele, Amorse și Tratamente (Finisaje pereți și tavane)

- Amorsă de perete (penetrare profundă): Cantitate estimată pentru 1077 mp (suprafață cumulată straturi).
- Vopsea lavabilă albă (interior): Cantitate calculată pentru 758 mp (2 straturi standard).
- Vopsea lavabilă albă specială (anti-mucegai / baie): Cantitate pentru 170 mp (2 straturi, Zona 2).
- Vopsea lavabilă colorată (cod/culoare la alegere): Cantitate pentru 254 mp (2 straturi, Zona 1 și Zona 3).
- Vopsea lavabilă (Arhivă - 1 strat): Cantitate calculată pentru 125 mp (Zona 4).
- Soluție tratament antipete / izolatoare: Pentru 10 mp (Zonele 1 și 2).

Denumire Material / Consumabil	Suprafață totală cumulată	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Amorsă de perete (penetrare profundă)	1077 mp	8 bidoane (x 20kg)	85	680	Aplicare pe toate suprafețele înainte de finisaje / lavabilă.
Vopsea lavabilă albă (interior)	588 mp (2 straturi)	12.5 găleți (x 15kg)	350	4.375	Zonele 1 și 3 (Săli ședințe, holuri).
Vopsea lavabilă premium (Caparol)	Accente / Zone speciale	2 bucăți	750	1.500	Vopsea lavabilă codificată / premium.
Vopsea lavabilă albă specială (baie)	170 mp (2 straturi)	3 bucăți (găleți mari)	450	1.350	Zona 2 (Proprietăți anti-mucegai / rezistență la umezeală).

Denumire Material / Consumabil	Suprafață totală cumulată	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Vopsea lavabilă colorată	254 mp (2 straturi)	4 găleți (x 15kg)	500	2.000	Zona 1 (60 mp) și Zona 3 (194 mp) – nuanțe la alegere.
Soluție tratament antipete / amorsă izolatoare	10 mp	2 bucăți	100	200	Zonele 1 și 2 (pentru acoperirea petelor dificile).
SUBTOTAL SECTIUNEA 1				**10.105 LEI**	

2. Mortare, Gleturi și Structuri Gips-Carton (Reparații și Compartimentări)

- Tencuială grosieră / Mortar de reparații: Pentru refacerea a 214 mp de pereți degradați și 5 ml de șpaleți (Zonele 1, 2, 3, 4, 5).
- Masă de șpaclu / Glet de finisaj: Cantitate calculată pentru 44 mp în 2 straturi (Zonele 1 și 3).
- Profile metalice (Ghidaje/Montanți) & Plăci Gips-Carton (12.5mm): Pentru închiderea golului de ușă (120 mp) și confecționarea scafei (7 ml).
- Accesorii gips-carton: Șuruburi autofiletante (autoperforante), bandă de armare îmbinări (fibră/hârtie), pastă de rosturi.
- Colțare din aluminiu cu plasă: 20 ml (Zona 1).
- Uși de vizitare/revizie: 7 bucăți (Zona 1).

Denumire Material / Consumabil	Suprafață / Lungime totală	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Glet finisaj ipsos	44 mp (2 straturi)	9 saci (x 20kg)	65	585	Zonele 1, 2, 3 și 4 (finisare fină înainte de șlefuire).
Glet grosier ipsos	214 mp reparații	4 saci (x 25kg)	55	220	Încărcare grosieră și reparații pereți degradați.
Ipsos construcții	Reparații rapide	1 sac	45	45	Pentru fixări rapide profile/colțare.

Denumire Material / Consumabil	Suprafață / Lungime totală	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Adeziv și Fibră de sticlă	Armare fisuri/tapet	2 seturi / piese	200	400	Pentru stabilizarea suprafețelor decopertate.
Plăci Gips-Carton (12.5 mm)	120 mp perete + 7 ml scafă	5 bucăți	45	225	Închidere gol ușă și confecționare scafă.
Profile metalice (UW / CW / CD / UD)	Pentru structură	14 bucăți	20	280	Structură metalică gips-carton (scafă + ușă).
Colțare din aluminiu cu plasă	20 ml	10 bucăți	20	200	Pentru muchii perfecte în Zona 1.
Uși de vizitare/revizie	Pentru instalații	7 bucăți	30	210	Dimensiuni standard stabilite la fața locului (Zona 1).
Accesorii fixare, șuruburi și dibluri	Gol ușă + scafă + plinte	4 cutii / pachete	61.25	245	Șuruburi gips-carton, dibluri montaj 6x60.
SUBTOTAL SECTIUNEA 2				**2.410 LEI**	

3. Pardoseli și Placări Ceramice

- Parchet laminat (+ pierderi tehnologice de 8-10%): Suprafață utilă 87 mp (Zona 3).
- Plintă parchet laminat (+ accesorii: colțuri, piese capăt): 45 ml (Zona 3).
- Folie izolatoare / Polistiren extrudat subțire (sub parchet): 87 mp (Zona 3).
- Plăci ceramice (gresie/faianță similare cu cele existente): 2 bucăți (Zona 5).
- Adeziv plăci ceramice & Chit de rosturi: Pentru reparații curente (Zona 5).

Denumire Material / Consumabil	Suprafață / Lungime totală	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Plintă parchet laminat	45 ml	45 ml	12	540	Finisaj perimetral parchet (Zona 3).

Denumire Material / Consumabil	Suprafață / Lungime totală	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Accesorii plintă parchet	Elemente îmbinare	50 bucăți	10	500	Colțuri interioare/exterioare, piese capăt/unire.
Profil trecere aluminiu	Praguri uși	1 bucățăă	50	50	Trecere pardoseală Zona 3.
Parchet laminat și Folie izolație	87 mp	Inclus în operă	-	-	Furnizat și montat conform pachet manoperă.
SUBTOTAL SECTIUNEA 3				**1.090 LEI**	

4. Consumabile Tehnologice și Materiale de Protecție

Siliconul ca Material de Protecție și Consumabil - Siliconul este utilizat în special acolo unde este nevoie de **flexibilitate pe termen lung** și rezistență la factorii de mediu.

- **Silicon Sanitar / Acetic:** Conține fungicide pentru a preveni apariția mucegaiului în zone cu umiditate ridicată.
- **Silicon Neutru:** Ideal pentru materiale sensibile (oglindă, PVC, piatră naturală, metal) deoarece nu corodează și nu atacă suprafețele.
- **Silicon Termorezistent:** Utilizat ca garnitură tehnologică pentru motoare, cuptoare sau sisteme de încălzire (rezistă la temperaturi de peste 300°C).

Denumire Material / Consumabil	Domeniu utilizare	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Silicon acrilic	Plinte și îmbinări glet	7 bucăți	12	84	Elastic, vopsibil (Zonele 1, 2).
Silicon montaj	Lipire plinte/profile	5 tuburi	43	215	Fixare rapidă plintă parchet și accesorii.
Silicon gri	Zone sanitare / Rosturi	2 bucăți	50	100	Etanșare umiditate grupuri sanitare.

Denumire Material / Consumabil	Domeniu utilizare	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei cu TVA)	Valoare Totală (lei cu TVA)	Observații / Specificații
Spumă poliuretanică montaj	Fixări structură/goluri	2 bucăți	45	90	Pentru izolare gol ușă Zona 1.
SUBTOTAL SECTIUNEA 4				**489 LEI**	

- Folie de protecție (grosimi diferite pentru pardoseli/mobilier): Pentru o suprafață totală de protejat de 540 mp.
- Bandă de hârtie adezivă (mascare): Estimare cca. 15-20 role (pentru delimitări uși, geamuri, plinte).
- Abrazive pentru șlefuit: Discuri/plase de șlefuire mecanică (granulație fină 120-180) pentru 44 mp.
- Consumabile aplicare: Trafalete (role) pentru lavabilă și amorsă, pensule pentru colțuri, tăvițe pentru vopsea, saci menajeri pentru moloz/resturi.

Denumire Material / Consumabil	Suprafață de acoperit	Cantitate estimată comercială	P.U. Estimat (lei)	Valoare Totală (lei CU tva)	Observații / Specificații
Consumabile tehnologice generale	Toate zonele	4 pachete/loturi	912.5	3.650	Folii protecție (540 mp), benzi mascare, abrazive (44 mp), role.
Materiale și consumabile diverse	Zona 5 (Remedieri)	1 lot complet	350	350	Înlocuire plăci ceramice, chit și reparații șpaleți.
SUBTOTAL SECTIUNEA 5				**4.000 LEI**	

5. REZUMAT FINANCIAR TOTAL MATERIALE

- **TOTAL SECȚIUNEA 1 (Vopsele & Amorse): 10.105,00 LEI**
- **TOTAL SECȚIUNEA 2 (Mortare & Gips-Carton): 2.410,00 LEI**
- **TOTAL SECȚIUNEA 3 (Pardoseli & Plinte): 1.090,00 LEI**
- **TOTAL SECȚIUNEA 4 (Etanșanți & Siliconi): 489,00 LEI**
- **TOTAL SECȚIUNEA 5 (Consumabile Șantier): 4.000,00 LEI**
- **VALOARE TOTALĂ MATERIALE ȘI CONSUMABILE (cu TVA): 18.094,00 LEI, respectiv 14.953,72 LEI fără TVA**

D. FUNDAMENTAREA ECONOMICĂ ȘI TEHNICĂ A COSTURILOR

NOTĂ EXPLICATIVĂ PRIVIND INCLUDEREA TVA ÎN VALORILE DEVIZULUI

Pentru o transparență totală și o predictibilitate bugetară absolută, toate valorile exprimate în tabelele detaliate de manoperă și materiale (atât prețurile unitare, cât și subtotalurile pe zone) includ TVA-ul legal.

S-a optat pentru această metodă de prezentare din următoarele considerente esențiale:

- **Claritate financiară imediată:** Beneficiarul cunoaște cu exactitate costul final și real pe care îl are de achitat pentru fiecare operațiune sau material în parte, fără a mai fi necesare calcule matematice suplimentare sau aplicarea ulterioară a cotelor de taxare.
- **Bugetare exactă, fără surprize**: În domeniul amenajărilor interioare, omiterea afișării TVA-ului în devizele detaliate poate crea o percepție eronată asupra costurilor. Prezentarea valorilor cu TVA inclus elimină riscul apariției acelor „costuri ascunse” la finalul proiectului.
- **Ușurință în monitorizarea plăților:** Fiecare etapă finalizată și fiecare zonă recepționată pot fi decontate direct pe baza sumelor din tabel, valoarea facturată potrivindu-se la leu cu valoarea agreată inițial în deviz.

Prin urmare, suma totală a proiectului prezentată în tabele reprezintă efortul financiar complet solicitat pentru predarea la cheie a lucrării, acoperind integral obligațiile fiscale, manopera și toate materialele menționate.

Obiect: Determinarea valorii estimative pentru Manoperă și Materiale (Zonele 1 – 5)

Valoarea totală estimată a proiectului este de **72.878,50 LEI (cu TVA), respectiv 60.230,17 LEI fără TVA**. Această configurație bugetară a fost calculată printr-un algoritm integrat, utilizând ca principal criteriu **normativele tehnice de consum raportate la suprafața totală de intervenție**, ajustate la standardele actuale de productivitate și calitate din piața construcțiilor.

Structura financiară generală este distribuită astfel:

- **Valoare Manoperă Servicii: 54.784,50 LEI** (reprezentând **75,66%** din bugetul total)
- **Valoare Materiale și Consumabile: 18.094,00 LEI** (reprezentând **24,34%** din bugetul total)

Criterii și Principii de Calcul Utilizate:

1. **Criteriul Consumului Specific pe Metru Pătrat (Manoperă și Materiale):**
   Fiecare preț unitar este corelat direct cu complexitatea suprafeței. De exemplu, pentru operațiunile de bază (aplicare amorsă și vopsea lavabilă în două straturi), costul cumulat de manoperă (32 LEI/mp) și materialele asociate au fost calculate pentru a absorbi timpii tehnologici de uscare și acoperirea optimă, asigurând un finisaj fără dâre sau umbre.
2. **Criteriul Adaptabilității la Mediu (Finisaje Specializate):**
   Pentru spațiile cu cerințe speciale (ZONA 2 - Grupuri Sanitare), prețurile au fost fundamentate pe utilizarea de materiale cu densitate mare și polimeri acrilici stabili, rezistenți la umiditate și mucegai (vopsele speciale pentru baie și tratamente antipete), justificate printr-un cost specific pe produs reflectat în deviz.
3. **Criteriul Integrării Consumabilelor de Protecție și Șantier:**
   Pentru a elimina riscul degradării elementelor existente în clădire (tâmplărie, pardoseli adiacente, rețele), s-a aplicat o cotă fixă de protecție prin înfoliere (5 LEI/mp manoperă), completată de un pachet consistent de consumabile (folii groase, benzi de mascare profesionale, saci de moloz), integrat direct în valoarea materialelor. Acest lucru garantează predarea șantierului în condiții de curățenie deplină, fără costuri ascunse pentru beneficiar.
4. **Criteriul Pierderilor Tehnologice Controlate:**
   În cazul pardoselilor și profilelor din ZONA 3 (Săli Ședințe și Robotics), cantitățile de materiale (parchet, plinte, accesorii) includ o marjă de pierderi tehnologice de 8-10%, obligatorie pentru montajul în unghiuri și debitări geometrice curate, fiind corelate cu prețurile unitare din piața de profil.

ALTE OBLIGATII

VERIFICĂRI ÎN VEDEREA RECEPȚIEI LUCRĂRILOR

Se va acorda o atenție deosebită instrucțiunilor specifice aplicării vopsitului lavabil. Ulterior aplicării ultimului strat, suprafața finisată nu trebuie să prezinte pete, dare, urme de trafalet sau nuanțe diferite pe aceeași suprafață.

Vopsitoriile și finisajele se vor aplica în numărul exact de straturi prevăzut în prezentul caiet de sarcini (Zonele 1, 2, 3 - două straturi; Zona 4 - un strat).

Materialele folosite trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de standardele în vigoare, fiind însoțite obligatoriu de certificate de calitate și conformitate.

Se va verifica planeitatea suprafețelor finisate și calitatea îmbinărilor la parchet și plinte.

MASURI GENERALE PRIVIND EXECUTIA LUCRARILOR SI CONTROLUL CALITATII

Masuri privind executia si controlul calitatii

Executantul va respecta prevederile din normativele tehnice și standardele în vigoare la momentul execuției lucrărilor.

Pe parcursul execuției pot apărea lucrări suplimentare sau modificări de cantități, motiv pentru care se impune o supraveghere atentă din partea reprezentantului Beneficiarului (diriginte de șantier). Orice lucrare suplimentară necesită acordul scris prealabil al Beneficiarului.

Lucrările speciale vor fi executate exclusiv cu personal calificat și specializat.

Protectia mediului

La execuția lucrărilor, executantul are obligația de a respecta prevederile legislative privind protecția mediului si regimul deșeurilor .

Deșeurile de orice fel, inclusiv deșeurile din construcții şi demolări se depozitează numai pe amplasamente autorizate în acest sens. În calitate de executant al lucrărilor şi implicit de producători de deșeuri de construcții, contractantul are obligația să asigure eliminarea, transportul si depozitarea acestora in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

In consecința, la întocmirea ofertei, inclusiv a celei financiare, ofertantul va tine cont de toate obligațiile ce ii revin, conform prevederilor legale in vigoare referitoare la protecția mediului, inclusiv cele locale referitoare la depozitarea deșeurilor.

La finalizarea lucrărilor Executantul va asigura efectuarea curățeniei generale finale. Curățenia finală se va efectua înainte de recepția preliminara.

Pentru curățenie se vor folosi echipamente si substanțe adecvate in concordanta cu specificațiile furnizorilor. Se vor evacua deșeurile produse, surplusurile de materiale precum si construcțiile si instalațiile temporare de șantier .

Protectia muncii

La execuția lucrărilor Executantul va respecta întreaga legislație a muncii care se aplică personalului, inclusiv legislația în vigoare privind angajarea, programul de lucru, sănătate, securitatea muncii, asistență socială, emigrare şi repatriere, şi îi va asigura acestuia toate drepturile legale.

In consecința, la întocmirea ofertei, inclusiv a celei financiare, ofertantul va tine cont de toate obligațiile ce ii revin, conform legislației muncii in vigoare.

Perioada de garantie acordata lucrarilor

Pentru lucrările ce fac obiectul acestui contract se impune o perioada de garanție de 24 de luni de la Procesul Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor.

VALOAREA CONTRACTULUI

Valoarea contractului de lucrari de constructii este de maxim **72.878,50 LEI cu TVA, respectiv 60.230,17 LEI fără TVA**.

DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului de executie lucrări va fi de 30 (treizeci) de zile de la emiterea ordinului de începere. Ordinul de incepere va fi emis in maxim 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului.

MODALITATI DE PLATA

Plata se va face in termen de 30 zile de la data emiterii facturii. Factura nu se va emite înainte de acordul beneficiarului privind verificarea cantităţilor de lucrări real executate, calitatea materialelor puse în opera si calitatea lucrărilor cuprinse in situaţiile de lucrări emise de Antreprenor.

GARANTII

Cuantumul garanției de bună execuție a Contractului este de 6.023,01 (**șase mii douăzeci și trei virgulă zero unu**) Lei, reprezentând 10% din prețul Contractului fără T.V.A. și se va constitui în termen de maximum 3 (trei) zile de la data intrării în vigoare a Contractului, prin virament bancar, printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii sau se constituie prin rețineri succesive din sumele datorate pentru facturi parțiale.

COMPARTIMENT TEHNIC
MANAGER TEHNIC
Ing. ADRIAN ADAM

ÎNTOCMIT
Ing. ALIN SAS