

**NECESITĂȚI MINIM OBLIGATORII**  
**pentru contractarea serviciilor de proiectare aferentă investiției**  
**"Construire locuințe de serviciu pentru medici"**

Se solicită elaborarea Studiului de fezabilitate (SF) privind investiția "Construire locuințe de serviciu pentru medici".

*Prestatorul va inspecta obligatoriu* amplasamentul, înainte de întocmirea ofertei, în vederea evaluării aspectelor/condițiilor existente pe teren, care ar putea influența derularea investiției.

**1. INFORMAȚII GENERALE**

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții:** "Construire locuințe de serviciu pentru medici"

**1.2. Ordonator principal de credite/investitor:** Unitatea administrativ teritorială județul Harghita prin Consiliul Județean Harghita

**1.3. Beneficiarul investiției:** Județul Harghita

**1.4. Elaboratorul temei de proiectare:** Consiliul Județean Harghita, Direcția generală tehnică

**2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

**2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:** Terenul potrivit CF nr. 67391 se află în proprietatea UAT Județul Harghita în administrarea Consiliului Județean Harghita și are suprafața de 566 mp.

**2.2. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții:**

**a) Descrierea succintă a amplasamentului:** Clădirea va fi realizată într-o zonă apropiată Spitalului Județean de Urgență având suprafața de 566 mp teren în Miercurea Ciuc, str. Piscului FN, care se află în proprietatea UAT Județul Harghita în administrarea Consiliului Județean Harghita.

Suprafața construită la sol a clădirii preconizate va fi de în jur de 160 mp și suprafața construită desfășurată 300 mp.

**b) Relațiile cu zone învecinate:** Clădirea va fi accesibilă din str. Piscului, modernizată cu infrastructură existentă.

**c) Surse de poluare existente în zonă:** nu există;

**d) Particularități de relief:** teren de formă dreptunghiulară, în pantă

**e) Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:** În zonă există rețea de apă potabilă, apă uzată, rețea de distribuție a energiei electrice, rețele de gaz metan. Clădirea va fi bransată la rețelele de utilități.

**f) Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:** Vor fi investigate și stabilite de proiectant

**g) Posibile obligații de servitute:** nu este cazul

**h) Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al clădirii:** nu este cazul

- i) **Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:** Sunt prezentate în Certificatul de urbanism nr. 556/12.11.2020, anexat
- j) **Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice, arii protejate pe amplasament sau în zona imediat învecinată:** nu este cazul;

### **3.Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:**

#### **3.1. Faza proiectare:**

- a) **Destinație și funcțiuni:** Clădirea va funcționa ca locuință de serviciu pentru medici.
- b) **Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:**

#### **I. Arhitectura:**

a. *Regim de înălțime* maxim: Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M)

b. *Capacitatea minimă:* 4 apartamente realizate într-o clădire la parter + mansardă.

c. *Structura apartamentelor:*

- **Dormitor;**
- **Cameră de zi** mai mare ca suprafață decât dormitorul în vederea asigurării spațiului necesar activităților specifice (studii, etc.) personalului sanitar;
- **Bucătărie;**
- **Baie;**
- **Hol de intrare.**

d. *Suprafețe:*

- Suprafața construită totală ≈ min. 154 mp. - max. 170 mp.
- Suprafața desfășurată totală ≈ min. 294 mp. - max. 330 mp.
- Suprafața utilă totală pentru 4 apartamente ≈ min. 200 mp. - max. 240 mp.

e. *Structura de rezistență:*

- Clădirea ce se preconizează a se realiza va avea structură portantă din zidărie de cărămidă, planșee de beton armat cu acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă ceramică, mansardat.
- Casele de scări de acces la mansardă vor fi obligatoriu acoperite și parțial sau total închise.
- Clădirea va avea instalație de paratrăsnet dimensionat corespunzător

#### **II. Finisajele și izolații:**

- Pereții despărțitori din gipscarton;
- Baia și frontul de lucru a bucătăriei vor fi faianțate.
- Tâmplăria: uși exterioare – uși termoizolate din plastic; uși interioare din lemn stratificat;
- Pardoselile vor fi calde în camere, parchet, în restul încăperilor prevăzând pardoseli reci din plăci de gresie ceramică.
- Învelitoarea se realizează din țigle .
- Pereții exteriori și elementele din beton armat intercalate vor fi izolate cu termoizolații rigide de min. 12 cm și finisate.
- Încăperile din mansardă vor fi izolate cu vată minerală de cel puțin 15 cm grosime.
- Planșeul dintre parter și mansardă, precum și pereții comuni între 2 apartamente va avea și izolație fonică.

#### **III. Utilități:**

- Se va executa instalație de gaz metan pentru instalațiile de încălzire și de gătit. Clădirea va fi racordată la rețeaua de gaze existente din zonă;
- Încălzirea apartamentelor și prepararea apei calde se va face cu centrale termice individuale pe gaz metan pentru fiecare apartament;

- Pentru gătire în bucătărie se va utiliza gaz metan.
- Contorizarea consumului de gaz metan se va face individual pentru fiecare apartament.
- Apartamentele din clădire vor avea instalații de apă și canalizare care vor fi racordate la rețeaua orășenească.
- Contorizarea consumului de apă se va face separat pe apartamente.
- Apartamentele vor dispune de instalații electrice și instalații de curenți slabi pentru cablu TV și internet.
- Contorizarea consumului de energie electrică se va face separat pentru fiecare apartament.
- Apele meteorice vor fi colectate cu jgheaburi și burlane și evacuate pe sol cât mai departe de clădire sau în sistemul public de ape pluviale.
- La intrarea în apartamente se vor instala lămpi cu senzor de mișcare.

#### **IV. Lucrări exterioare:**

- Sunt necesare lucrări de sistematizare verticală;
- Punct de colectare a reziduurilor menajere.
- Lucrări de teren pentru asigurare/realizare drum de acces la locuințe respectiv locuri de parcare menționate în Certificatul de urbanism nr. 556/12.11.2020.

**Lângă cele enumerate mai sus este obligatoriu, ca echiparea apartamentelor să fie cel puțin la nivelul echipării a celor 16 + 4 apartamente existente sau în construcție din cele 5 clădiri de locuințe de serviciu de lângă Spitalul Județean de Urgență construite cu aceeași scop. Nivelul de calitate a construcției, a instalațiilor și echipamentelor aferente (centrale termice) din toate punctele de vedere, trebuie să ajungă cel puțin la nivelul de calitate a celor 5 clădiri existente și construite în aceeași scop.**

#### **La elaborarea proiectului obligatoriu trebuie avute în vedere următoarele:**

- asigurarea accesului la locuințe,
- consultarea și respectarea Planului urbanistic zonal existent pentru zonă,
- cercetarea și analiza faptică a situației existente pe teren,
- căutarea unor soluții care vor afecta cel mai puțin zona verde existentă și vor avea efecte minime asupra naturii zonei și a mediului înconjurător.

Proiectantul este obligat, conform prevederilor legale, să încheie o asigurare de răspundere civilă pentru culpă profesională.

#### **3.2. Cerințe specifice:**

Se vor avea în vedere cel puțin următoarele cerințe (acestea nefiind limitative):

- a) Studiu geotehnic** – verificat Af, conform legislației în vigoare specifice domeniului
- b) Studiu topografic** și borne permanente de reper – vizat OCPI, conform legislației în vigoare specifice domeniului
- c) Studiul de Fezabilitate** și documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor necesare – elaborate și verificate conform legislației în vigoare specifice domeniului și obținerea acestora, identificarea și prezentarea a minimum două scenarii în care să fie prezentate și două variante privind poziționarea/orientarea clădirii inclusiv asigurare/realizare drum de acces la locuințe respectiv locuri de parcare pe suprafața de teren disponibil.

Documentațiile vor fi elaborate conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, HG nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, etc.,

cu modificările și completările ulterioare, inclusiv prevederilor legislației subsecvente incidente.

### **3.3. Atribuțiile și responsabilitățile părților:**

Prestatorul este responsabil pentru îndeplinirea următoarelor atribuții:

- în faza de pregătire a ofertei agenții economici sunt obligați să analizeze cu atenție documentația de atribuire, să verifice aspectele tehnice impuse, recomandabil și condițiile din teren, în vederea identificării și evaluării pe proprie răspundere, cheltuială și risc, datele necesare elaborării ofertei;
- se va studia existența unor rețele edilitare pe amplasament și se vor prevedea măsuri, după caz, de deviere/relocare a acestora în scopul asigurării și a unui drum de acces și locurilor de parcare.
- toate instalațiile, elementele și componentele propuse, după caz, care necesită autorizări, vor trebui să fie aprobate de instituțiile competente de avizare. Costurile trebuie incluse în ofertă;
- prestatorul va asigura în cadrul documentației elaborate corelarea între piesele scrise, desenate și documentația economică, precum și prezentarea unei antemăsurători cât mai clare și cu valori ce reflectă valorile de piață;
- cheltuielile generate de efectuarea unor lucrări suplimentare față de documentația tehnico-economică aprobată, ca urmare a unor erori de proiectare, vor fi suportate de proiectant/proiectant coordonator de proiect și proiectanții pe specialități, în solidar cu verificatorii proiectului, conform legislației în vigoare;
- devizul general va fi actualizat la solicitarea beneficiarului ori de câte ori este necesar, dar de regulă în următoarele situații: la data supunerii spre aprobare a documentației, la data organizării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică, la data întocmirii sau modificării de către ordonatorul principal de credite a listei obiectivelor de investiții, etc, fără cheltuieli suplimentare pentru beneficiar;
- prestatorul este responsabil pentru obținerea, după caz, tuturor avizelor, autorizațiilor, acordurilor și aprobărilor, elaborarea documentațiilor prevăzute de legislația română în vigoare. Contravaloarea taxelor/tarifelor sau costurilor aferente, avizelor, acordurilor, aprobărilor și autorizațiilor obținute de Prestator cad în sarcina Prestatorului;
- propunerea tehnică și financiară se elaborează respectând cerințele și specificațiile tehnice prevăzute în prezenta Necesități minim obligatoriu.
- ofertantul are obligația de a prezenta un grafic de execuție cu prezentarea detaliată a activităților care vor fi derulate în cadrul contractului cu indicarea etapelor esențiale care vor fi desfășurate;
- ofertantul va elabora propunerea financiară astfel încât aceasta să furnizeze toate informațiile solicitate cu privire la preț, precum și la alte condiții financiare legate de obiectul contractului de achiziție publică. Prețurile oferite se vor fundamenta pe baza prețurilor de piață, luându-se în calcul și previziunile privind inflația pe toată perioada executării contractului;
- în cadrul ofertei financiare se vor lua în calcul vizite pe amplasament cu prezentarea documentației (draft) pentru informare și consultare publică și participarea obligatorie la ședințele de progres organizate de beneficiar;
- oferta financiară se va întocmi în așa fel ca să acopere toate cheltuielile necesare întocmirii expertizelor, studiilor, auditului energetic, proiectului însușit de experți tehnici în domenii (după caz), documentațiilor pentru obținerea avizelor, acordurilor,

autorizațiilor respectiv asistenței tehnice (pe perioada derulării procedurii de atribuire a contractului de servicii de elaborare fază PTE);

Autoritatea Contractantă este responsabilă pentru:

- Punerea la dispoziția Contractantului a tuturor informațiilor disponibile pentru obținerea rezultatelor așteptate;
- Punerea la dispoziție a unui spațiu pentru derularea întâlnirilor de lucru și a ședințelor de analiză a progresului în cadrul Contractului
- Desemnarea și comunicarea către Contractant a echipei/persoanei responsabile cu interacțiunea și suportul oferit Contractantului;
- Asigurarea tuturor resurselor care sunt în sarcina sa pentru buna derulare a Contractului;
- Achitarea contravalorii prestațiilor executate de către Contractant, în baza facturilor emise de către acesta din urmă, așa cum este stabilit prin Contract;

### **3.4. Redactarea ofertei:**

- Fiecare ofertant va prezenta în cadrul ofertei propunerea tehnică și propunerea financiară. Condițiile prevăzute în acest document sunt minimale, ofertanții pot oferi și alte condiții preconizate a fi favorabile proiectului, dar orice ofertă care se abate de la cerințele din prezenta va fi luată în considerare numai în măsura în care propunerea presupune asigurarea unui nivel superior cerințelor minimale.
- Se va preciza în mod clar forma propusă de constituire a garanției de bună execuție valabilă pe toată durata contractului.

### **Propunere tehnică va conține:**

- partea descriptivă, din care să rezulte că sunt îndeplinite și asumate în totalitate cerințele din Necesități minim obligatoriu și eventualele clarificări/răspunsuri la clarificări. Orice propunere tehnică elaborată prin simplă copie a Necesități minim obligatoriu va fi respinsă ca neconformă.
- graficul de realizare fizic și valoric a prestațiilor, cu detalierea activităților care vor fi derulate în cadrul contractului, cu indicarea etapelor esențiale a modului în care activitățile respective sunt realizate, precum și a resurselor umane alocate pe activități.
- un exemplar de contract, semnat, ceea ce confirmă acceptarea clauzelor contractuale, sau, după caz, amendamente privind clauzele contractuale specifice.

### **Propunerea financiară:**

- Prestatorul va elabora propunerea financiară astfel încât aceasta să furnizeze toate informațiile solicitate cu privire la preț, precum și la alte condiții financiare legate de obiectul contractului de achiziție publică. Prețurile oferite se vor fundamenta pe baza prețurilor de piață, luându-se în calcul și previziunile privind inflația pe toată perioada executării contractului. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita, clarificări și precizări inclusiv privind prețurile indicate în oferte în cazul în care va considera ca prețurile respective nu reflectă realitatea de pe piață la momentul depunerii ofertelor.
- Oferta prezentă va conține Formularul de ofertă împreună cu Centralizatorul de preț.
- Prestatorul este responsabil pentru obținerea, după caz, tuturor avizelor, autorizațiilor, acordurilor și aprobărilor, elaborarea documentațiilor prevăzute de legislația română în vigoare. Contravaloarea taxelor/tarifelor sau costurilor aferente,

avizelor, acordurilor, aprobărilor și autorizațiilor obținute de Prestator cad în sarcina Prestatorului;

- Prestatorul va realiza serviciile solicitate, luând în considerare prevederile standardelor în vigoare, adoptând soluții tehnice viabile prin care costurile lucrărilor să fie minime în condiții de eficiență maximă.
- Propunerea financiară va fi exprimată în lei fără TVA. Suma aferentă TVA va fi menționată separat.
- Certificatul de urbanism nr. 556/12.11.2020 eliberat de Municipiul Miercurea Ciuc în vederea realizării investiției "Construire locuințe de serviciu pentru medici" este prezentat în Anexa nr. 2 parte integrantă a Necesități minim obligatoriu.

### **3.5. Mod de predare, analiză, avizare, aprobare a documentațiilor**

Antreprenorul câștigător, de la semnarea contractului, în termenul specificat în ofertă va prezenta Studiul de Fezabilitate cu anexe (studiile, documentațiile, avizele și acordurile) necesare obținerii Autorizației de Construire. Nerespectarea termenelor amintite mai sus, în total sau în parte, din vina executantului sau din vina oricui în afară de autoritatea contractantă, va fi sancționat potrivit prevederilor din contract.

Documentațiile elaborate vor include și lucrările de protecție/relocare a utilităților identificate în zonă, dacă este cazul, și vor fi predate spre analiză, avizare și aprobare la registratura achizitorului după cum urmează:

- **Studiul de Fezabilitate cu anexe** ( studii, avize, etc.), în 3 exemplare pe suport hârtie și în format electronic: editabil (word, excel cu formule, CAD-dwg) precum și în format pdf (scanat cu semnătură și ștampilă).

Studiul de Fezabilitate va fi supusă avizării Comisiei Tehnico - Economice a Consiliului Județean Harghita. Susținerea în toate ședințele de avizare CTE, de către proiectant, a documentațiilor întocmite este obligatorie. La solicitarea CTE proiectantul va efectua, în maxim 7 zile calendaristice, toate completările necesare.

După avizarea de către CTE fără obiecții a documentațiilor, acestea vor fi supuse aprobării Consiliului Județean Harghita.

În perioada de analiză, la solicitarea direcției care derulează contractul, proiectantul va efectua, în maxim 7 zile calendaristice, toate completările necesare.

După recepția fără obiecții a documentațiilor, acestea vor fi supuse avizării Comisiei Tehnico - Economice a Consiliului Județean Harghita. Susținerea în toate ședințele de avizare CTE, de către proiectant, ale documentațiilor întocmite este obligatorie. La solicitarea CTE proiectantul va realiza, în maxim 7 zile calendaristice, toate completările necesare.

### **4. MODALITĂȚI DE PLATĂ A SERVICIILOR DE PROIECTARE**

Se achită valoarea serviciilor, stabilite în contract astfel:

- 90% din valoarea contractului în termen de 15 zile după prezentarea unui Raport de activitate și după aprobarea de către beneficiar, prin hotărâre de consiliu județean, a Studiului de fezabilitate.

- 10% din valoarea contractului în termen de 15 zile după prezentarea unui Raport de activitate și după finalizarea procedurii de atribuire a contractului de proiectare privind elaborarea fazei de Proiect Tehnic. În cazul în care contractarea fazei PT nu poate fi finalizată din motive imputabile prestatorului această tranșă nu se va achita, valoarea contractului se ajustează în consecință concomitent cu inițierea recuperării eventualelor prejudicii. Suma, mai puțin contravaloarea asistenței proiectantului, se va achita dacă în termen de 3 ani de la data aprobării SF nu s-a încheiat contractul de

elaborare a fazei PT și valoarea contractului se ajustează în consecință concomitent cu valoarea serviciilor neprestate.

## 5. DURATA CONTRACTULUI:

De la semnarea, respectiv înregistrarea contractului la ultima parte semnatară, până la data aprobării Proiectului Tehnic de execuție a lucrărilor privind "Construire locuințe de serviciu pentru medici" proiectate, respectiv până la epuizarea convențională sau legală a oricărui efect pe care îl produce.

### 5.1 Durata de execuție a serviciilor de proiectare:

Durata elaborării studiilor, expertizelor, Studiului de fezabilitate (SF), durata elaborării documentațiilor necesare obținerii avizelor-acordurilor și prezentarea în original a acestora, - nu va depăși 120 de zile, de la data contractului semnat de părți;

## 6. DREPTURI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ

În relația dintre părți, prestatorul își va păstra dreptul de autor și alte drepturi de proprietate intelectuală asupra documentelor elaborate în faza de proiectare. Prin semnarea contractului, prestatorul acordă achizitorului licență permanentă, transferabilă, neexclusivă și scutită de taxă de redevență, pentru a copia, folosi și transmite documentele elaborate de proiectant, inclusiv efectuarea și folosirea modificărilor acestora.

Péli Levente  
director general adj.unct

Pápai Carol  
sef serviciu

Csurka Lajos  
consilier

Miercurea Ciuc, la 25.11.2020