

Anexa nr.3 la HCL nr.320/30.09.2025

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil (construcție anexă) și a terenului aferent situat în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, str.Aleea Sf.Capistrano, în vederea restaurării și refuncționalizării clădirii anexă prin demolarea construcției parazitare existente și edificarea unei construcții noi cu destinația de punct de alimentație publică

Capitolul I.Obiectul propus concesionării

1.Obiectul concesionării îl constituie o parte a monumentul istoric denumit Cetatea Alba Carolina, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice 2015:LMI AB-II-a-A-00088.

2.Bunul imobil (construcție anexă și terenul aferent) mai sus arătate aparțin domeniului public al municipiului Alba Iulia.

3.Imobilul (construcție anexă) și terenul aferent ce urmează să fie concesionate sunt situate în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, str.Aleea Sf.Capistrano, în zona protejată aparținând Cetății Alba Carolina, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice 2015:LMI AB-II-a-A-00088, construcția fiind înscrisă în CF nr.81842 Alba Iulia, cu nr.cadastral 81842-C6, cu suprafața construită la sol de 37 mp, având cod de clasificare 1.6.2 și valoarea de inventar de 14.200 lei iar terenul aferent este în cotă de 37/55.623 mp din terenul înscris în CF nr.81842 Alba Iulia, cu nr.cadastral 81842, având cod de clasificare 8 și valoarea de inventar de 29.344.590 lei în scopul restaurării și refuncționalizării clădirii anexă prin demolarea construcției parazitare existente și edificarea unei construcții noi cu destinația de punct de alimentație publică.

Funcțiuni permise:

Punct de alimentație publică și activități culturale.

Capitolul II.Obiectivul concesionării

Obiectivul concesionării îl constituie asigurarea restaurării, refuncționalizării, revitalizării și introducerii în circuitul cultural-turistic și economic al monumentului istoric descris în Capitolul I, din alte fonduri decât cele de la bugetul local.

Capitolul III.Condiții de exploatare a concesiunii și investiții necesare

1.Concesionarul va asigura exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanență, pe proprie răspundere.

2.Subconcesionarea bunului concesionat, precum și cesionarea contractului de concesiune sunt interzise.

3.Închirierea bunului concesionat este interzisă.

4.Concesionarul nu are dreptul de a constitui în favoarea nici unui terț nici un fel de garanții reale imobiliare sau de orice alt fel, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

5.Durata concesiunii este de 25 ani de la data semnării contractului de concesiune.

La expirarea acestui termen, contractul va putea fi prelungit prin acordul părților, conform dispozițiilor legale în vigoare.

6.Redevența minimă de la care vor porni ofertele persoanelor interesate este de 6,42 euro/mp/lună (238 euro/lună), stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către evaluator

autorizat ANEVAR Roșu Adriana.

Condițiile concrete de plată ale redevenței și sancțiunile în caz de neplată sau plată cu întârziere se stabilesc prin contractul de concesiune.

7.Natura și cuantumul garanțiilor și taxelor solicitate de concedent

A.La înscrierea la licitație, fiecare ofertant va depune la Caseria Serviciului Contracte, Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia sau prin ordin de plată vizat de bancă o garanție de participare la licitație al cărei cuantum reprezintă valoarea minimă a redevenței pentru o perioadă de 6 luni.

Concedentul va restitui integral garanția de participare în situația anulării licitației tuturor ofertanților, precum și ofertanților care nu câștigă licitația, în termen de 3 zile de la data la care ofertanții ale căroro oferte au fost excluse au fost încunoștințați despre aceasta.

Concedentul are dreptul de a reține garanția de participare la licitație, ofertantul pierzând astfel suma constituită, în următoarele situații:

a.când ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia

b.în cazul în care o ofertă este stabilită câștigătoare, garanția rămâne constituită potrivit dispozițiilor art.325 alin.(7) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se completează – dacă este cazul – până la contravaloarea a 6 redevențe lunare, la nivelul redevenței din oferta declarată câștigătoare, pentru toată perioada de valabilitate a contractului de concesiune

c.în cazul în care o ofertă este declarată câștigătoare și ofertantul/concesionarul refuză să constituie garanția prevăzută la art.325 alin.(7) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

d.în cazul în care o ofertă este declarată câștigătoare iar ofertantul refuză să semneze contractul de concesiune.

e.În cazul în care documentele depuse de către ofertant sau informațiile furnizate de acesta nu corespund cu realitatea.

B.La înscrierea la licitație, ofertantul va achita o taxă de înscriere la licitație în cuantum de 20 lei, taxă care destinată acoperirii cheltuielilor de organizare a licitației de către concedent.Această taxă nu se restituie în nici o situație.

Pentru punerea la dispoziția ofertanților a documentațiilor care stau la baza concesiunii(caiet de sarcini, documentație de atribuire) nu se percepe taxă, acestea putând fi și descărcate electronic de pe site-ul municipiului Alba Iulia www.apulum.ro.

C.Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să constituie garanția prevăzută la pct.7, lit.A, lit..b.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

Această sumă nu se restituie concesionarului în situația în care încetarea contractului se produce din culpa sa, culpă datorată nerespectării clauzelor cuprinse în caietul de sarcini sau contractul de concesiune.

La încetarea contractului în orice alt mod, garanția se restituie concesionarului la cerere sau se transferă în contul concesiunii în ultimele 3 luni din perioada de valabilitate a contractului de concesiune.

D.

1. Obligația constituirii

-Concesionarul declarat câștigător va constitui garanția de bună execuție **în cuantum de 5% din valoarea totală a lucrărilor (1.558.973,91 lei)**.

-Garanția trebuie constituită **anterior sau cel târziu la data semnării contractului de concesiune**.

-Lipsa constituirii garanției atrage **pierderea dreptului de a semna contractul** și trecerea la ofertantul următor clasat.

2. Forme admise

- Numerar, prin depuneri sau virament bancar în contul concedentului;
- Scrisoare de garanție bancară irevocabilă, emisă de o bancă de prim rang;
- Alte instrumente prevăzute de lege și acceptate de concedent.

3. Obiectul garanției

Garanția acoperă:

- Neîndeplinirea obligațiilor privind realizarea lucrărilor de investiții conform Caietului de sarcini și Obligației privind folosința monumentului istoric;
- Nerespectarea standardelor de calitate prevăzute în proiectele și planurile aprobate;
- Neconformități constatate în perioada de recepție sau monitorizare a bunului concesionat.

4. Restituirea garanției

- Garanția se restituie concesionarului, la cerere, în termen de **6 luni de la data procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor**, dacă:
 1. Lucrările sunt executate integral și la standardele aprobate;
 2. Spațiul este funcțional conform destinației;
 3. Sunt respectate toate dispozițiile legale aplicabile.

5. Reținerea garanției

- În cazul deficiențelor imputabile concesionarului, garanția poate fi reținută parțial sau integral până la remedierea completă.
- Concesionarul va fi notificat în scris cu motivarea reținerii și termenul pentru remediere.

6. Documente de depus împreună cu oferta

- Angajament scris privind constituirea garanției conform prezentului articol, modalitatea aleasă de constituire (numerar, scrisoare bancară, etc.); conform Formularului nr. 5;
- Documente justificative de la bancă sau dovada depunerii numerar/or din cont, după caz.

7. Evaluare ofertă

Ofertele care nu prevăd constituirea garanției în termenele și formele solicitate vor fi **respinse ca neconforme**.

Capitolul IV. Obligațiile concesionarului

I. Concesionarul va respecta prevederile cuprinse în Documentația tehnico-economică – faza DALI, în studiul de oportunitate și în caietul de sarcini.

II. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult **6 luni** de la data predării prin proces-verbal de predare-primire a bunului concesionat, să obțină autorizația de demolare a construcției, urmând ca demolarea să se efectueze în cel mult **3 luni** de la data obținerii autorizației de demolare. În termen de cel mult **6 luni** de la data demolării construcției, concesionarul are obligația

obținerii autorizației de construcție precum și să obțină toate avizele, acordurile și autorizațiile cerute de lege pentru demararea lucrărilor și să nu execute nici un fel de lucrări fără obținerea acestora, în caz contrar va suporta sancțiunile prevăzute de lege.

Concesionarul va executa lucrările de investiții necesare numai în conformitate cu proiectele, planurile și studiile aprobate de concedent pentru bunul concesionat.

Planurile și proiectele vor fi puse de serviciile de specialitate ale concedentului la dispoziția concesionarului în termen de cel mult 15 zile, de la data semnării contractului de concesiune, la cererea concesionarului.

Lucrările vor fi executate în întregime pe cheltuiala concesionarului, concesionarul fiind obligat să execute aceste lucrări numai cu firme atestate de Ministerul Culturii și Cultelor care dispun de dotare și personal corespunzător, atestat de Ministerul Culturii și Cultelor și cu respectarea dispozițiilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se vor utiliza numai materiale de calitate superioară.

Conform proiectelor, planurilor și studiilor efectuate până la data concesionării, este necesară efectuarea următoarelor lucrări:

1.Lucrări de desfacere și demolare

a.Demolarea șarpantelor

-se va asigura schelă de lucru în jurul clădirii

-se va îndepărta învelitoarea

-se va dezmembra structura din lemn, în ordine inversă montării elementelor șarpantei:prima dată se îndepărtează căpriorii

-urmează demolarea elementelor longitudinale (pane), urmat de dezmembrarea sistemelor transversale și longitudinale de rigidizare (dacă este cazul)

b.Demolarea zidurilor portante

-se realizează după prealabila verificare a îndepărtării tuturor subansamblurilor structurale care se reazemă pe aceste elemente

-se demolează de sus în jos, cu eliminarea riscului de colaps sau pierdere a stabilității unor zone mai extinse din zidărie

-se va lucra cu atenție în jurul zidurilor care nu se propun spre demolare (axa 1) pentru a nu deranja, afecta integritatea structurală a acestora

c.Demolarea fundațiilor

se realizează după demolarea suprastructurii

-fundațiile (în cazul în care se desfac) se extrag cu șocuri și săpături minime, astfel încât să nu fie afectate structurile care nu se demolează

2.Arhitectură

a.Lucrări de restaurare, conservare și punere în valoare a zidului istoric

-se propune îndepărtarea eflorescențelor saline cu soluție pe bază de apă cu acizi naturali.Se va aplica soluția pe o suprafață de probă, înaintea aplicării pe suprafețele afectate.Aplicarea se va face cu pensulă moale, conform indicațiilor producătorului.

-se va elimina vegetația crescută pe coronamentul zidului

-se va aplica impregnant special pentru zidăriile poroase pentru prevenirea cristalizării sărurilor și protecție la umezeală

-cărămizile macerate, în stare gravă de degradare, amplasate pe cant se vor înlocui cu cărămidă plină de dimensiuni similare. Zidăria de soclu cu lipsuri mari de material, se completează astfel încât să fie asigurată și întrețeserea cu zidăria existentă (în adâncime)

-se va realiza o curățire de rosturi, rerostuire cu mortar pe bază de var hidraulic (NHL 3,5)

-desfacerea înzidirilor gurilor de tragere și închiderea lor cu foaie de geam simplu tras. Golul mai recent va fi recăptușit cu scânduri din lemn de esență tare și va fi închis cu geam termoizolant cu tâmplărie din lemn stratificat.

-se vor îndepărta urmele de tencuială pe bază de ciment și se va aplica la interior tencuială de asanare $h=1,10m$

b. Lucrări pentru edificarea construcției noi și finisaș (pereți neportanți, sistem izolații termice și hidrofuge, învelitoare, tâmplărie, etc.)

-închiderile perimetrice se vor realiza din pereți neportanți: sistem perete ușor, neportant pentru exterior cu schelet metalic dublu și placă de ciment la exterior 1,25 cm, grosimea peretelui fiind de 30-32 cm în funcție de necesitatea înglobării stâlpilor metalici, cu vată minerală bazaltică între plăci, finisaj tencuială pentru exterior culoare gri, gri închis, conform planșelor de arhitectură. La interior se va folosi vopsea lavabilă albă

-închiderile la interior se vor realiza din perete 2 straturi gips carton 1,25 cm, cu strat vată minerală bazaltică 10 cm la interior, 12,50 cm grosime, finisaj faianță albă montată cu adeziv în grupul sanitar și tencuială cu vopsea lavabilă albă pe fețele vizibile din spațiul concesionat. Perețele despărțitor între zona de servire și spațiul tehnic va fi din cărămizi de sticlă de 19x8x8 cm

-pardoseala va fi din rășină epoxidică de culoare alb, așezată pe șapă armată 10 cm, folie polietilenă, termoizolație plăci polistiren extrudat 10 cm, radier B.A., șapă de protecție hidroizolație 5 cm, hidroizolație verticală/orizontală realizată din 2 straturi de membrană PVC armată cu fibre poliester, beton egalizare, strat balast, strat pământ compactat și teren natural

-sistemul învelitorii va cuprinde panouri tristrat de 15 cm cu strat exterior din tablă de oțel culoare gri, sub care se va monta folie barieră contra vaporilor și tavan fals cu placă de gips carton 1,25 cm finisat cu vopsea lavabilă albă

-pentru racordul clădirii propuse cu zidul istoric, se propune o învelitoare din sticlă termoizolantă așezată pe grinzi metalice

-geamuri termoizolante triplustrat cu tâmplărie din aluminiu de culoare neagră. Se propune o fereastră glisantă pe fațada de est, o ușă glisantă pentru acces secundar pe fațada nordică

-legătura cu zidul istoric se va face prin pereți de sticlă geam termoizolant triplu strat

-se propune o copertină înierbată pe latura nordică care va fi finisată cu lambriu WPC pentru exterior cu aspect lemn natural

-preluarea apelor meteorice se va face printr-un burlan la nivelul învelitorii și jgheaburi din tablă la nivelul copertinei care vor colecta apa spre un lanț metalic

-la nivelul accesului principal în clădire, pe latura estică, se propune o foaie de ușă cu finisaj din corten (tablă corodată chimic) la partea superioară, finisajul fiind la fel atașat pe sistemul peretelui din gips carton

-pentru mascarea sistemului de încălzire/răcire, pe fațada nordică se propune înglobarea unității exterioare într-un blat din tablă perforată de culoare gri-gri închis

-se va prevedea o zonă de protecție față de zidul istoric de 10 cm cu strat de pietriș mărgăritar. Se interzice amplasarea echipamentelor (spălător, cuptor, frigider, etc.) pe zidul istoric. Zidul istoric se va proteja la nivelul blatului spațiului de alimentație publică cu element din lemn pe o înălțime de 20 cm

c.Lucrări de amenajare exterioară

- se propune realizarea unui deck din lambriu WPC cu montați de prindere
- se va monta o balustradă metalică pentru protecția parapetului, din cărămidă plină
- apele pluviale de pe copertină vor fi colectate într-un bazin umplut cu pietriș, prevăzut cu o gură de scurgere.Bazinul se va realiza din tablă de corten cu $h=0,15$ cm

3.Structură

Lucrări pentru edificarea construcției noi

-se va realiza o dală de beton armat așezată pe o stratificație conform volum arhitectură, dala urmând a se realiza din beton C16/20

-se va realiza o structură metalică alcătuită din cadre metalice cu noduri încastrate.Se vor folosi profile metalice tip HEA 140 din oțel S 235.Panourile de acoperiș (deasupra spațiului închis) se vor monta pe profile trase la rece tip Z 150-1,5 mm, așezate la distanța interax de 70 cm.Pe zona de exterior (terasă) stratificația se va așeza pe plăci de tablă cutată tip TOP 83-1120 mm.Profilele HEA 140 vor fi rigidizate din metru în metru cu elemente de rigidizare OL 116*67*8 mm (în cazul consolelor din 50 în 50 cm)

-zona delimitată de axele 1 și x1 se va acoperi cu sticlă termoizolantă triplustrat, așezată pe profile metalice închise tip RHS 120x80x4 mm, așezate la distanța interax de 76 (71) cm.Capetele dinspre axa 1 se vor suda pe o platbandă metalică de 180x10 mm, $L=5,35$ m, iar prinderea în zidăria de cărămidă se va realiza cu ancoraje chimice și tijă diametru 16 mm, $L=350$ mm.Capătul de pe axa x1 se va așeza pe un profil RHS 150x100x4 mm

4.Instalații electrice

a.Alimentarea cu energie electrică

În urma intervențiilor proiectate, puterile electrice sunt: $P_i=21,10$ kw, $P_a=9,5$ kw.Lucrările de execuție a racordurilor electrice se vor realiza în baza unui Aviz tehnic de racordare al operatorului de distribuție cu respectarea cerințelor formulate de acesta.

b.Distribuția energiei electrice

De la punctul de contorizare până la tabloul electric TE-C, se propune o coloană de alimentare cu cablu armat de cupru, de tip CYAbY instalat în sol, cu 60-80 cm sub nivelul de călcare, pe pat de nisip, în conformitate cu prescripțiile din normative.Distribuția electrică interioară se va realiza cu conductori de cupru, cu întârziere la propagarea flăcării și fără halogen, de tip H07Z-K.Pentru protejarea conductorilor și a cablurilor se vor folosi tuburi de protecție.

Circuitele de plecare din tablouri vor fi protejate la scurt-circuit și suprasarcină cu întrerupătoare automate, respectiv pentru protecția utilizatorilor se prevede protecție diferențială cu curent de defect de 0,03 A.

c.Instalație de iluminat interior și de siguranță

Iluminatul interior al spațiului se va realiza cu aparate de iluminat echipate cu surse LED, montate încastrat și pe tavan, cu temperatura de culoare a surselor de 4000 K.Comanda aparatelor de iluminat se realizează de la întrerupătoare și de la senzori crepusculari și de mișcare.

Se prevede iluminat de siguranță, conform normativ I7-2011 actualizat în 2023, capitol 7.23.

Iluminat de securitate pentru:

- evacuare din clădire
- pentru continuarea lucrului

Aparatele de iluminat pentru evacuare se prevăd pentru marcarea căilor de evacuare și vor fi

echipate cu acumulatori, care vor permite autonomie în funcționare de min.3H, respectiv punerea în funcțiune la întreruperea tensiunii se va realiza în mai puțin de 5 s, conform normativului I7-2011, actualizat 2023, tabel 7.23.1a, respectiv tabel 7.23.1b.

Iluminatul pentru continuarea lucrului se prevede în zona echipamentului de control și semnalizare (ECS) și a tabloului electric general TE-C. Aparatul de iluminat utilizat este integrat în sistemul de iluminat general al spațiului iar la întreruperea tensiunii de alimentare vă rămâne în funcțiune prin intermediul kit-ului de siguranță cu care acesta este echipat. Aparatul de iluminat propus va avea o autonomie de funcționare de min.3 h, respectiv punerea în funcțiune la întreruperea tensiunii se va realiza în mai puțin de 5 s, conform normativului I7-2011, completat conform Ordinului MDLPA nr.959/2023, tabel 7.23.1a.

Pentru funcționarea corectă a aparatelor de iluminat echipate cu kit de siguranță, se impune existența unui conductor de fază neîntrerupt (recomandat) din circuitul respectiv de alimentare.

d. Instalație de prize și de putere

Instalația de prize cuprinde prize pentru alimentarea receptorilor mobili de utilizare generală. Pentru asigurarea protecției utilizatorului, aceste circuite vor fi protejate de dispozitive diferențiale. Circuitele de alimentare ale prizelor electrice monofazate se dimensionează pentru o putere instalată pe circuit de 2 kw.

Echipamentele de putere se vor alimenta din tabloul electric TE-C prin circuite separate, calibrate conform datelor tehnice specifice fiecăruia (echipamente de dotare a obiectivului).

e. Instalație de date

Se prevede un racord din fibră optică până la switchul interior, iar de aici se distribuie radial la punctul de acces wireless (AP), respectiv la NVR-ul sistemului de supraveghere video.

f. Instalație de detectare, semnalizare și alarmare incendiu

Instalația de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu (IDSAI) este cu acoperire totală, iar elementele componente sunt: declanșatoare manuale de alarmare, detectoare optice de fum, dispozitive de alarmare de interior și exterior, dispozitiv optic de exterior. Declanșatoarele manuale de alarmare se vor monta în locuri accesibile, vizibile, pe calea de evacuare corelat cu amplasarea aparatelor de iluminat de evacuare, la înălțimea de montaj de 1,5 m față de pardoseala finită. Se va prevedea dispozitiv de alarmare de interior, respectiv un dispozitiv de alarmare de exterior.

În ECS se va prevedea și cu modul GSM, care va permite semnalizarea la distanță a alarmelor.

Toate echipamente folosite la realizarea instalației de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu sunt adresabile.

ECS primește, în caz de eveniment, semnal de la detectoarele de incendiu și de la declanșatoare manuale de incendiu. Ca urmare, acesta trece în stare de alarmă și transmite local semnal de alarmă prin soneria încorporată și prin iluminarea led-ului corespunzător zonei cu eveniment, precum și în teren prin intermediul aparaturii de semnalizare acustică, astfel încât să se asigure evacuarea în siguranță și fără panică a persoanelor din interior. Declanșarea alarmei se poate face și manual prin acționarea declanșatoarelor manuale amplasate pe calea de evacuare.

g. Surse de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a IDSAI se face în mod obligatoriu din două surse. Sursa de bază este reprezentată de rețeaua electrică conectată la sistemul energetic al obiectivului, printr-un circuit conectat înaintea întrerupătorului general din TE-C și o sursă de rezervă proprie (acumulatori). Cele două acumulatori de 12 V/7 Ah legate în serie vor fi montate în interiorul ECS-ului. Acestea trebuie să preia în mod automat alimentarea atunci când sursa de bază nu mai asigură alimentarea normală de funcționare a instalației. Tranziția de la o sursă la alta nu trebuie să conducă la modificări în starea sistemului. Sursa de rezervă trebuie să asigure funcționarea normală

a instalației pentru cel puțin 48 h și, în condiții de alarmă generală de incendiu, încă minim 30 min după declanșarea alarmei.

Pentru cablarea elementelor eferente instalației IDSAI se propune cablu de incendiu JE-H(St)H 2x2x0,8 E30. Alimentarea ECS-ului se va realiza cu cablu rezistent la foc de tip NHXH 3x1,5, protejat în tub de protecție fără halogen cu montaj îngropat în perete.

h. Instalație de supraveghere video

Instalația de supraveghere video este prevăzută pentru securizarea zonei de exterior și interior a obiectivului. Instalația de supraveghere video este realizată cu camere de luat vederi color de înaltă rezoluție de tip IP alimentat prin tehnologie PoE (power over ethernet) și sensibilitate ridicată, prevăzute cu obiective auto-iris, de montaj exterior și interior. Stocarea imaginilor de face pe hard-disk, prin intermediul NVR-ului. Toate imaginile sunt transmise la un sistem digital de înregistrare.

Sistemul de supraveghere video cu circuit închis realizează următoarele funcțiuni:

- Preluare de imagini 24/24h din zonele securizate;
- Redarea informațiilor furnizate de camerele video;
- Comprimarea informațiilor și stocarea acestora pentru o perioadă de cel puțin 20 zile.

Sistemul propus spre implementare este format din două părți: partea echipamentelor care preiau imagini – camerele video și partea echipamentelor care redau imaginile preluate – înregistratoarele video, echipamentele de stocare/ arhivare.

Sistemul de supraveghere video este format din:

- Camere video amplasate conform planurilor;
- Unitatea centrală (NVR) care asigură multiplexarea imaginilor provenite de la camerele video precum și înregistrarea și stocarea imaginilor.
- Unități de stocare/ arhivare a imaginilor.

Camerele au posibilitatea de vizionare în IR, astfel că pot prelua imagini și pe timp de noapte.

Pentru economisirea spațiului de stocare, camerele de exterior vor fi setate să înregistreze doar în momentul în care detectează mișcarea. Camere de interior vor înregistra tot timpul.

Toate imaginile captate de la camerele video sunt înregistrate cu ajutorul NVR-urilor, al căror soft permite înregistrarea la mișcare și are capacitatea de a stoca datele pe un echipament de stocare extern în vederea înregistrării simultane a tuturor imaginilor preluate de camerele video.

Stocarea imaginilor se face în funcție de data și ora la care au fost preluate astfel încât ele să fie ușor de accesat ulterior de către utilizator. Unitățile de stocare vor asigura o autonomie de minim 20 de zile.

Alimentarea cu energie electrică a sistemului se realizează din două surse:

- Alimentarea de baza din rețeaua electrică a clădirii – circuitul de alimentare a NVR-ului;
- Alimentarea de rezerva: acumulatori.

Cablarea se va realiza cu cablu FTP cat 6e protejat în tub, pozat îngropat.

i. Priză de pământ pentru legarea la pământ

Se va realiza o priză de pământ nouă, realizată din platbanda Ol-Zn și electrozi de pământare și va avea rezistența de dispersie mai mică de 4 Ω . În cazul în care există și alte prize de pământ, acestea se vor interconecta între ele. Priza de pământ se va instala la o adâncime sub nivelul de înghet, pe trasee comune cu restul instalațiilor electrice exterioare.

5. Instalații sanitare

a. Rețele de incintă

Rețelele de incintă-se mențin cele existente, acestea deservind instalațiile proiectate la interior.

Rețea de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza din căminul de apă existent lângă zidul istoric din partea de S-E a obiectivului. Astfel, în căminul de apă se va monta un contor de apă rece DN 20, din acesta branșamentul se va realiza printr-o conductă PEID De 32 mm, PN6. Conducta de branșament se va monta îngropat, la o adâncime de 0,90 m (sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054). Aceasta va intra în clădire prin fundație la o cota de -1.37 față de cota 0,00 a clădirii, trecerea se va face în tub de protecție, cu un diametru de 50 mm, aceasta va traversa tubul la partea inferioară a acestuia, iar etanșarea în jurul conductei se va face cu material elastic.

În exterior, conducta va fi montată pe un pat de nisip de 15 cm grosime, iar acoperirea conductei se va face cu un strat de nisip de 10 cm, iar apoi cu straturi de 15 cm de pământ compactat.

Instalații de stingere

Conform P118/2-2013 cap. 6 art. 6.1(4) j, la clădiri de turism cu mai mult de 3 niveluri supraplătate și aria construită peste 600 mp, se prevăd hidranți exteriori.

În cazul nostru, clădirea nu îndeplinește nici una din condițiile necesare pentru echiparea cu hidranți exteriori, astfel că nu este necesară dotarea cu astfel de hidranți exteriori.

Stingerea din exterior este asigurată prin hidrantul existent DN80 (este alimentat de rețeaua de alimentare cu apă din zonă), aflat la 1,70 m față de zidul clădirii, deci clădirea este situată în zona de acțiune a acestui hidrant.

Rețea canalizare

Rețeaua de canalizare în zonă este de tip mixt, menajeră și pluvială, respectiv în partea de N-E a obiectivului, în pietonal, pe aceasta fiind amplasat un cămin de canalizare la aproximativ 1.5m de clădirea propusă. Coloana M1 cu D=110mm, va fi racordată la colectorul principal D=125mm, la acesta fiind racordate cele două pluviale P1 și P2 și astfel apele vor ajunge în căminul de racord existent pe rețeaua stradală de canalizare.

Colectorul principal va fi din PVC-KG pentru canalizare cu etanșare pe inel de cauciuc, acestea fiind pozate în șanț. Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi condiționată de adâncimea de îngheț, respectându-se adâncimea minimă de 0,80-0,90 m conform indicațiilor STAS 6054.

Săpăturile se vor executa manual, sub supraveghere arheologică. Lărgirea gropii pentru racordul canalizării în căminul existent se va face manual. Pozarea tuburilor se va face obligatoriu pe un strat de nisip de 20 cm, se va aseza nisip și în jurul conductei și 10-15 cm deasupra. După stratul de nisip, urmează umplutura de pământ care se va realiza în straturi de 10-20 cm la umiditatea optimă de compactare (dacă este necesar se va realiza udarea fiecărui strat) după care se va face compactarea cu maiul de mână sau maiul mecanic.

Tronsoanele de canalizare vor fi montate cu pante normale de curgere, aceste pante vor asigura o curgere cu viteza mai mare de 0,7 m/s (viteza de autocurățire) și mai mică de 4,0 m/s (viteza maximă admisibilă pe conductele din PVC), la gradul de umplere asigurat.

Pentru realizarea unei îmbinări etanșe în peretele căminului de vizitare din beton, trecerea conductei de canalizare se realizează prin intermediul unei piese de trecere din PVC și inel de etanșare din cauciuc.

Astfel apele colectate la interior se vor încadra în normele NTPE 002, acestea fiind deversate în rețeaua de canalizare existentă.

b. Instalații interioare de distribuție a apei reci și a apei calde de consum

Alimentarea cu apă rece a instalației interioare se va face din rețeaua exterioară de alimentare cu apă, prevăzută în exteriorul clădirii, contorizarea fiind făcută în căminul de apă din exteriorul clădirii.

Instalația interioară de alimentare cu apă rece și apă caldă, se va executa din tubulatură de polipropilenă PP-R cu fibră compozită, dimensionată corespunzător consumurilor pe tronsoane, montată aparent și /sau îngropat, fixată în brățări metalice și izolată termic cu tuburi din elastomer. Pentru racordare la obiectele sanitare și la ceilalți consumatori se vor utiliza racorduri flexibile și

robineți de colț.

Apa caldă de consum va fi preparată într-un încălzitor electric de tip instant.

Instalații sanitare de combatere a incendiilor

Conform P118/2-2013 "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a-Instalații de stingere " Conform P118/2-2013, art. 4.1 lit.f – clădiri de turism cu mai mult de 3 niveluri supraterane și aria construită peste 600 mp, se echipează cu hidranți interiori .

Clădirea studiată nu are 600 mp și nici 3 niveluri supraterane – deci nu se echipează cu hidranți interiori.

c.Instalații de canalizare a apelor pluviale și a apelor uzate menajere

Instalația va fi executată din tuburi de polipropilenă (PP) pentru canalizare, etanșarea făcându-se pe inele de cauciuc la montaj.

La realizarea instalației interioare de canalizare se va ține seama de pantele de montaj de la obiectele sanitare și sifoanele de pardoseală spre coloana și de racordarea acestora la colectorul coloanei M1.Colectorul coloanei M1 (a apelor menajere), va fi dus pe sub pardoseala parterului la căminul de canalizare existent pe rețeaua de canalizare stradală.În colectorul coloanei M1 se vor prelua și pluvialele P1,P2.Colectorul instalației interioare va ieși din clădire prin fundație la o cotă sub adâncimea de îngheț a terenului sistematizat din exteriorul clădirii și va avea panta de montaj normală spre căminul de racord apă uzată menajeră existent.Toate conductele aferente instalației interioare de canalizare, montate în plan orizontal sub pardoseală vor avea pante normale de montaj ce vor asigura o viteză de curgere a apei menajere, cuprinsă între viteza minimă de autocurățire ($v_{min}=0,7$ m/s) și viteza maximă admisă ($v_{max}=4$ m/s).

Trecerile prin fundația clădirii se vor face prin tuburi de protecție, iar etanșarea se va face cu material elastic, respectiv masticuri bitumate, sau similar sikaswell.Se va acorda o deosebită atenție ieșirilor prin fundația clădirii, iar conductele și fittingurile de canalizare vor fi obligatoriu montate înaintea consolidărilor.

Pardoseala finită a grupului sanitar va fi realizată cu panta continuă spre sifonul de pardoseală cu ieșire laterală.

Distanțele minime între obiectele sanitare vor fi cele reglementate prin STAS 1504.

Conductele de canalizare interioare de la obiectele sanitare până la coloană vor fi montate îngropat în pardoseală, iar coloana va fi montată aparent, pe acestea prevăzându-se piesa de curățire.Piesa de curățire va fi montată la 0,4 – 0,8 m față de pardoseală.

Pentru buna funcționare a instalației interioare de canalizare se va avea în vedere asigurarea ventilării, pentru o bună funcționare a acesteia conf I9/2022. Va fi prevăzută ventilarea coloanei M1 prin conducta D 75 mm care vor fi prevăzuta cu piesa de capăt (ventilare) a conductei de canalizare.

d.Instalații de climatizare

În baza SR 1907/1-2, Normativului I13-2023, respectiv Normativului I 5/2023 și ținând seama de exigența "D" cu privire la igiena și sănătatea oamenilor, stipulată în legea nr.10/1995, s-au proiectat instalații de încălzire/climatizare interioare - la temperatura interioară de 20°C (în regim de iarnă), respectiv 26°C(în regim de vară).

Astfel pentru clădirea în studiu s-a adoptat soluția de încălzire /răcire a aerului interior- prin sistem independent de tip monosplit de tratare a aerului - cu o unitate interioară și unitate exterioară, acest sistem utilizând ca agent primar aerul exterior, agent de transfer-frigorific freon R32 (ecologic) pentru încălzirea/răcirea agentului secundar aerul interior.Acest sistem monosplit va fi cu funcționare de tip inverter astfel încât poate prelua căldura din aerul interior în regim de vară, o transmite prin intermediul agentului frigorific și o evacuează forțat spre exterior, în condiții energetice optime (funcționarea compresorului la viteze variabile).

Unitatea interioară de climatizare, dotată cu filtru electrostatic, are funcția turbo care va maximiza funcția de încălzire /răcire, atingând temperatura dorită în cel mai scurt timp, nivel scăzut de zgomot, obținut datorită ventilatorului cu diametru mare cu flux de aer transversal prin reducerea vitezei funcție de necesitate, telcomandă pentru setarea funcțiilor principale și diagnoza acestora.

Sala va fi climatizată ținându-se cont de recomandările STAS 6648/1-82, cu gradul de

asigurare asigurat – cladiri categoria IV, astfel gradul de asigurare este de 80%, clădire social-culturală, cu folosința scurtă în lunile iulie și august, clădire ventilată natural, în care se găsesc mase mici de acumulare a căldurii (sub 200 Kg/mp pardoseala).

Sistemul prevăzut are 18000 btu/h, cu unitate interioara UI, respectiv unitate exterioara UE.

Montajul unității exterioare a fost conceput astfel încât să fie respectate distanțele maxime recomandate de producător (în cartea tehnică a acestora) între unitatea exterioară și unitatea interioară cea mai îndepărtată, atât în plan vertical, cât și în plan orizontal.

Parametrii principali aferenți agregatelor și accesoriilor, pentru sistemul propus sunt următorii:

Unitatea interioară de climatizare este un aparat de aer condiționat în expansiune directă, ea fiind dotată cu elemente de setare și automatizare în funcționare, acestea comunicând cu unitatea exterioară ce este dotată cu compresor cu funcționare de tip INVERTER.

Unitatea exterioară va fi amplasată în exteriorul clădirii, conform recomandarilor furnizorului echipamentului.

Conductele de agent frigorific duse între unitatea exterioară și unitățile interioare cu $d=9.70$ mm / 6.35 mm, vor fi duse pe interiorul clădirii, acestea fiind izolate cu tuburi din elastomeri cu grosimea minimă de 19 mm, pozarea acestora făcându-se în jgheaburi de mascare. Conducta de colectare condens va fi dusă spre canalizarea proiectată, aceasta având un diametru $D=32$ mm, fiind racordată la conducta de canalizare prin intermediul unei sifonări cu posibilitatea completării apei în sifon pe timp friguros.

Echipamentele avute în vedere pentru realizarea instalațiilor de ventilare – climatizare, vor fi conform specificațiilor tehnice și se vor utiliza numai produse omologate. Executantul și beneficiarul vor solicita certificate de calitate și garanție pentru materialele și echipamentele livrate de furnizori. Acestea vor fi prezentate comisiei de recepție.

De asemenea se vor respecta cu strictețe instrucțiunile de instalare și exploatare din Cartea tehnică a aparatului de ventilare/climatizare, livrată de către furnizor odată cu echipamentul. Toate materialele utilizate în execuție vor fi însoțite de agremente tehnice, pentru utilizare în UE.

La execuția lucrărilor vor fi respectate prevederile Normativului I5/2010 și normele de protecția muncii în vigoare cât și respectarea criteriilor stabilite prin Legea 10.

Durata estimată a executării lucrărilor este de **18 luni**.

Concedentul va executa tot pe cheltuiala sa orice alte lucrări impuse de concedent necesare restaurării, conservării introducerii în circuitul cultural și turistic, amenajării și exploatării spațiului concesionat, precum și orice alte lucrări necesare rezultate ca urmare a lucrărilor efectuate de concesionar și care nu au putut fi prevăzute la data concesionării.

III. În termen de cel mult **18 de luni** de la data obținerii autorizației de construcție, concesionarul este obligat să termine în totalitate lucrările necesare restaurării, conservării, punerii în valoare, introducerii în circuitul cultural-turistic și economic și exploatării bunului concesionat, în caz contrar, concedentul poate rezilia unilateral contractul de concesiune, fără punere în întârziere și fără vreo altă formalitate prealabilă, fără plata de daune în sarcina sa, situație în care toate investițiile executate de concesionar pe cheltuiala sa rămân în proprietatea concedentului, cu titlu gratuit.

În cazuri excepționale, când întârzierea în executarea lucrărilor nu se datorează culpei concesionarului (ex.: apariția unor descoperiri arheologice, întârzieri în emiterea avizelor legale, caz de forță majoră, condiții meteorologice deosebite atestate oficial), concesionarul poate solicita, motivat și justificat prin documente, **prelungirea termenului de execuție**. Prolungirea se aprobă de concedent numai dacă motivele invocate sunt temeinic justificate, prin act adițional la contract. Prolungirea nu exonerează concesionarul de obligația de a respecta celelalte clauze contractuale și nu poate conduce la diminuarea garanției de bună execuție.

IV. Concesionarul are obligația de a dota spațiul concesionat cu echipamentele necesare combaterii și stingerii incendiilor și să ia toate măsurile legale pe linie PSI și NTS, răspunderea revenindu-i în totalitate.

V. Concesionarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activitate în imobilul concesionat decât după terminarea în totalitate a lucrărilor și cu obținerea tuturor avizelor, autorizațiilor și acordurilor cerute potrivit legii pentru tipul de activitate desfășurat.

VI. Concesionarul este obligat să nu desfășoare alte activități decât cele permise prin funcțiunile aprobate de concedent și autorizate de acesta. Schimbarea funcțiunii este posibilă numai cu acordul prealabil, scris, al concedentului, prin act adițional la contract, și cu respectarea legislației aplicabile în domeniul urbanismului, protejării monumentelor istorice și autorizării lucrărilor de construcții. În cazul în care concesionarul schimbă funcțiunea fără respectarea prezentului articol, concedentul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, cu executarea garanției de bună execuție.

VII. Concesionarul are obligația de a asigura bunul concesionat cu mijloace antiefracție, conform normativelor în vigoare.

VIII. Concesionarul va încheia cu societăți de asigurare autorizate polițe de asigurare a bunurilor concesionate împotriva tuturor riscurilor (incendii calamități naturale, furt, vandalism, etc.) precum și polițe de răspundere civilă față de terți și va suporta în totalitate costul primelor de asigurare.

IX. Concesionarul va încheia un contract cu o persoană fizică sau juridică atestată/autorizată de Ministerul Culturii și Cultelor, privind urmărirea comportării în timp a zidului istoric ce face parte din spațiul concesionat și va pune la dispoziția concedentului rapoartele de monitorizare, la solicitarea acestuia.

X. Concesionarul este obligat să respecte dispozițiile OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Toate obligațiile privind protecția mediului stabilite conform legislației în vigoare, pe toată durata concesiunii, cad în sarcina concesionarului, acesta având obligația de a solicita și obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile necesare, răspunderea revenindu-i în totalitate.

Capitolul V. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul locatorului: Municipiul Alba Iulia, str.Calea Moșilor, nr.5A, la registratura acestuia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, semnate și ștampilate de ofertant. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

1. o cerere de înscriere la licitație și declarație de intrare în posesia Caietului de sarcini, conform Formularului 1 și o fișă cu informații privind ofertantul conform Formularului 2, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături, adăugiri sau modificări;

2. copie după certificatul de înmatriculare a societății, certificat constatator extins (în formă lungă) emis de către ONRC, eliberat cu maximum 30 de zile înainte de data depunerii, actul constitutiv și o copie a actului de identitate a reprezentantului legal al societății, sau, după caz, procura și copie după actul de identitate ale persoanei desemnate de către ofertant să-l reprezinte la licitație, în cazul în care administratorul sau reprezentantul legal al ofertantului nu poate participa la ședința de licitație;

3. declarație pe proprie răspundere, semnată de declarant conform Formularului nr.3;

4. certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor și altor sume către bugetul consolidat al statului, eliberat de către ANAF, către bugetul local, eliberat de către Direcția Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei

Municipiului Alba Iulia, și o Adeverință eliberată de către Serviciul Contracte, Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia din care să reiasă faptul că ofertantul și-a îndeplinit obligațiile de plată către Municipiul Alba Iulia, în cazul în care are și/sau a avut relații contractuale inclusiv ca persoana fizică și/ sau ca și administrator/ asociat/ actionar în cadrul altor unor entități juridice;

5.dovada achitării de către ofertant a garanției de participare la licitație(chitanță, ordin de plată vizat de bancă, etc.) și a taxei de participare la licitație ;

6.acord GDPR pentru prelucrarea datelor cu caracter personal conform Formularului nr.4.

7.bilanțurile financiare anuale aferente ultimilor 3 exerciții financiare încheiate (de ex. 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024), vizate de ANAF și purtând numărul de depunere la organul fiscal competent. În cazul depunerii electronice, se vor anexa recipisele eliberate de ANAF care atestă înregistrarea situațiilor financiare.

8, dovada existenței unui contract/antecontract încheiat cu o persoană fizică sau juridică atestată/autorizată de Ministerul Culturii și Cultelor, privind urmărirea comportării în timp a zidului istoric ce face parte din spațiul concesionat.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă conform Formularului nr.5, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Oferta propriu-zisă trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, alte obligații pe care ofertantul și le asumă, precum și date tehnice și financiare referitoare la:

a.investițiile pe care se obligă să le realizeze (cu respectarea și conform cerințelor din Caietului de sarcini), precizându-se obligatoriu termenul de realizare a lucrărilor de investiții care nu poate fi mai mic de 6 luni și mai mare de 18 luni;

b.perioada preconizată de amortizare a investițiilor;

c.standardele de calitate a bunurilor aduse ca investiții, conform Caietului de Sarcini;

d.standardele de calitate a activităților sau serviciilor ce urmează a fi prestate;

e.prețurile și/sau tarifele pe care își propune să le practice;

f.valoarea redevenței.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la sediul locatorului până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită de depunere se returnează nedeschisă.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru una dintre locațiile care se licitează sau câte o ofertă pentru fiecare dintre locații, acestea licitându-se separat.

Tipurile de activități comerciale permise sunt cele prevăzute în capitolul I intitulat "Funcțiuni permise" din Caietul de sarcini, ofertantul adjudecatar putând desfășura doar acea activitate sau, după caz, doar acele activități permise, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, nefiind permise alte tipuri de activități.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, până la data semnării de către ofertantul declarat câștigător a contractului de închiriere.

Ofertele incomplete, care conțin date eronate, omisiuni, neconcordanțe sau care nu prevăd modalitatea de constituire a garanției de bună execuție în termenul și formele solicitate, precum și orice alte neîndepliniri ale cerințelor expres prevăzute în Caietul de sarcini, vor fi respinse ca neconforme și nu vor fi luate în considerare la procedura de atribuire.

Capitolul VI – Regimul bunurilor proprii și bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

1. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) Bunurile de retur

- Sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.
- Se consideră bunuri de retur:
 1. bunurile care au făcut obiectul concesiunii;
 2. bunurile rezultate din investițiile realizate de concesionar, conform obligațiilor impuse prin Caietul de sarcini și Obligația privind folosința monumentului istoric.
- Concesionarul are obligația de a preda bunurile de retur în starea corespunzătoare standardelor de calitate și funcționalității prevăzute în contract.

b) Bunurile proprii

- Sunt bunurile care aparțin concesionarului și care au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.
- La încetarea contractului de concesiune, bunurile proprii rămân în proprietatea concesionarului, fără drept de revendicare din partea concedentului.

Orice alt bun utilizat temporar de concesionar, care nu face parte din categoriile de mai sus, va fi clar identificat prin inventar anexat la contract și la recepția finală.

Președinte,
Comisia de evaluare a ofertelor
pentru concesionarea monumentelor istorice
proprietate publică/privată a Municipiului Alba Iulia

Secretar,



SERVICIUL CONTRACTE, PATRIMONIU
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5 A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Datele cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro; adpp@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

