



**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**  
DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ, URBANISM ȘI AMENAJAREA  
TERITORIULUI  
Serviciul Investiții



---

• Tel.: +40-241.488.418 / • e-mail: [investitiicj@yahoo.com](mailto:investitiicj@yahoo.com) •

---

**CAIET DE SARCINI**  
**PENTRU ELABORARE EXPERTIZA TEHNICA**  
**PRIVIND LUCRĂRILE EXECUTATE IN CADRUL PROIECTULUI**  
**„EXTINDERE UAMS AGIGEA PRIN ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU DE ÎNGRIJIRE A**  
**PERSOANELOR CU AFECȚIUNI ALZHEIMER”**

## CAP. 1 CADRUL GENERAL

### 1.1. Obiectivul general

Consiliul Județean Constanța, a derulat proiectul „EXTINDERE UAMS AGIGEA PRIN ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU DE ÎNGRIJIRE A PERSOANELOR CU AFECȚIUNI ALZHEIMER” cofinanțat din Fonduri Structurale prin Programul Operațional Regional 2007-2013, – Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul major de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul „Poli de creștere”, categoria de operațiuni : „Reabilitarea infrastructurii sociale, inclusiv a locuințelor sociale și îmbunătățirea serviciilor sociale”.

**Obiectivul general** al acestui proiect a vizat creșterea calității vieții și a infrastructurii sociale din Polul Național de Creștere Constanța și crearea de noi locuri de muncă, prin dezvoltarea infrastructurii urbane, îmbunătățirea serviciilor sociale și a dotărilor oferite de către Unitatea de Asistență Medico-Socială Agigea, instituție publică specializată, care acordă servicii de îngrijire, servicii medicale, precum și servicii sociale, persoanelor cu nevoi medico-sociale specifice care conviețuiesc în arealul: Polului Național de Creștere – Constanța, județului Constanța, Regiunii de Dezvoltare 2 Sud-Est.

### 1.2.1. Context

Unitatea de Asistență Medico-Socială Agigea amplasată în comuna Agigea, strada N. Titulescu nr. 159, într-o zonă liniștită, departe de activitatea citadină, este o instituție publică specializată, care acordă servicii de îngrijire, servicii medicale, precum și servicii sociale, prin care se urmărește creșterea șanselor de recuperare, reabilitare și reinserție socială a persoanelor cu nevoi medico-sociale.

Din păcate, Unitatea de Asistență Medico-Socială Agigea suferă în prezent datorită lipsei fondurilor destinate reabilitării infrastructurii sanitare și a modernizării tehnicii și echipamentelor din dotare, argumente obligatorii atât pentru o ofertă actuală de calitate în servicii medicale dar mai ales pentru extinderea acesteia cu noi segmente medicale - precum tratarea bolii Alzheimer - conforme cu nevoile actuale ale societății.

Necesitatea realizării Centrului de îngrijire a persoanelor cu afecțiuni Alzheimer (structura mixta: centru rezidențial pentru 66 persoane și centru de zi pentru aproximativ 25 persoane) în cadrul Unității de Asistență Medico-Socială Agigea este justificată de numărul în creștere al persoanelor diagnosticate cu această boală și de inexistența unui centru de internare pe termen lung în zona de sud-est a României.

Este nevoie ca Unitatea de Asistență Medico-Socială Agigea, instituție publică specializată, să dețină spații, dotări, utilități, personal calificat astfel încât să poată acorda ajutor medical competent procentului identificat de studiile în domeniu, de până la 5% din populația de peste 60 de ani a Polul Național de Creștere Constanța, județului Constanța cât și a Regiunii de Dezvoltare 2 Sud-Est, predispus să fie atins de boala Alzheimer.

Totodată, realizarea proiectului „Extindere Unitate de Asistență Medico-Socială Agigea prin înființarea unui centru de îngrijire a persoanelor cu afecțiuni Alzheimer” reprezintă o condiție obligatorie pentru materializarea inițiativelor complexe de diminuare a disparităților de dezvoltare economică și socială dintre România și statele membre ale UE, asumate de către Consiliul Județean Constanța prin Planul Integrat de Dezvoltare a Polului Național de Creștere Constanța, secțiunea - Constanța locuitorilor, proiecte menite să permită creșterea calității vieții și crearea de noi locuri de

muncă, prin reabilitarea infrastructurii urbane, îmbunătățirea serviciilor urbane, inclusiv a serviciilor sociale, precum și prin dezvoltarea structurilor de sprijinire a afacerilor și a antreprenoriatului.

Documentația tehnico-economică a acestui proiect a fost elaborată cu fonduri puse la dispoziție de către Consiliul Județean Constanța (prin Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 180/28.07.2011 fiind aprobați indicatorii tehnici și economici inițiali pentru realizarea acestui obiectiv investițional).

### 1.2.2. Activitățile proiectului conform contractului de finanțare

La data începerii lucrării, Unitatea Medico-Socială de la Agigea deținea în administrare un pavilion D+P+1 cu o suprafață construită de cca. 440 mp care funcționa ca un centru rezidențial pentru bolnavi cu diverse afecțiuni psihice.

Prin acest proiect Unitatea administrativ – teritorială - Consiliul Județean Constanța intenționează să extindă corpul C1, cu un alt corp, D+P+1E+M în suprafață aproximativă de 451,14 mp construiți la sol, în care demisolul să dețină o suprafață utilă de 364,06 mp, parterul 451,14 mp, etajul 451,14 mp iar mansarda cca. 927,46 mp. Acest corp nou va fi alocat în exclusivitate pentru bolnavii de Alzheimer.

Cele două corpuri vor fi unite la nivelul mansardei dar și la nivelul parterului prin terasa de acces.

Centrul de îngrijire a persoanelor cu afecțiuni Alzheimer va fi o structură mixtă: centru rezidențial pentru 66 persoane și centru de zi pentru aproximativ 25 persoane.

Sistemul constructiv al corpului existent este realizat din zidărie portantă din caramidă cu planșee și grinzi din beton armat care va suferi intervenții constând în consolidări – subzidiri locale, camasuiri parțiale pereți portanți și mansardare pe structură metalică închisă cu tâmplărie aluminiu și geam termoizolant.

Infrastructura corpului propus este din stalpi de fundare continui și pereți structurali din beton armat. Suprastructura clădirii va fi din cadre (stâlpi și grinzi din beton armat), cu planșee din beton armat. Zidăria perimetrală se va realiza din blocuri B.C.A. tip Ytong 30 cm, placat cu polistiren expandat 8 cm. Mansarda va fi realizată pe structură metalică închisă cu tâmplărie aluminiu și geam termoizolant.

Compartimentările interioare ce se vor realiza după caz din blocuri B.C.A. tip Ytong 30/15cm și/sau gips carton. Ghenele de instalații din grupurile sanitare se vor masca în pereți din gips carton.

Acoperirea va fi de tip sarpanta metalică cu închidere tâmplărie aluminiu și sticlă securizată termoizolantă, reflectorizantă, cu protecție UV.

Ferestrele și ușile exterioare se vor realiza din profile de aluminiu cu geam termoizolant. Tâmplăria interioară se va executa conform specificului fiecărei funcțiuni (tâmplărie aluminiu cu geam securizat/ tâmplărie antiradiație și fonoizolantă/ tâmplărie celulară furniruită) și dimensiunilor și formelor din tablourile de tâmplărie.

Clădirea va permite realizarea de economie de energie prin realizarea instalației de încălzire, climatizare și producere a apei calde menajere cu pompa de caldura, aceasta ducând implicit la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră conducând în final la îmbunătățirea calității mediului înconjurător, atât prin configurația clădirii însăși cât și prin funcționare:

- realizarea de termoizolații din polistiren expandat de 8 cm grosime la pereți;
- folosirea de tâmplărie pentru exterior din profile de aluminiu cu rupere de punte termică cu un coeficient redus de transfer termic, cu geamuri termoizolante Low-E;
- realizarea unei infrastructuri masive din beton armat, care să înmagazineze energia calorică în timpul verii și care să o elibereze treptat în sezonul mai rece (acțiune pe termen lung); de asemenea realizarea mansardei va permite înmagazinarea energiei calorice prin expunerea la razele soarelui (prin geamuri) în zilele însorite din sezonul rece pe care să o elibereze în timpul nopții.

Instalarea a unei pompe de caldura de tipul sol-apa, cu o putere maxima de 85 kW termici fiecare, ce asigura incalzirea, climatizarea si apa calda menajera necesare Centrului de ingrijire a persoanelor cu afectiuni Alzheimer..

Instalatia de incalzire, climatizare si producere a apei calde menajere cu pompa de caldura consta in :

- realizarea colectorului de sol si a caminului aferent;
- realizarea distributiei cu ventilconvectoare in cadrul centrului;
- accesoriile electrice si sanitare necesare functionarii complet automatizate a instalatiei;
- lucrari de montaj ;
- spalarea instalatiei de incalzire existenta.

Pompa de caldura foloseste energia regenerabila aflata in mediul inconjurator si energia electrica pentru a produce energie termica. Prin utilizarea unei pompe de caldura se contribuie la protejarea mediului inconjurator. Pompa functioneaza pana la o temperatura a aerului de -25 °C. In cazul pompelor de caldura sol - apa energia este extrasa din sol cu ajutorul unui colector ingropat.

Caldura este extrasa din sol prin intermediul unui circuit de sol. In schimbator, caldura extrasa din sol este transferata lichidului refrigerant care apoi este trimis la compresor. Cu ajutorul compresorului se creste temperatura refrigerantului (prin cresterea presiunii) pana la temperatura dorita si apoi se face transferul prin schimbatorul de caldura catre apa. Pompa de caldura sol-apa este formata din urmatoarele componente:evaporator, condensor, circuit de sol, valva expansiune, compresor, schimbator de caldura si unitate de control.

In cazul in care se doreste obtinerea unei temperaturi mai mari, controlerul comanda intrarea in functiune a rezistentelor electrice.

La pompele de caldura Sol–Apa senzorii de pe evaporator monitorizeaza temperatura agentului primar, iar daca acesta ajunge la valoarea de -5°C pompa se opreste si asteapta revenirea la temperatura corecta. Temperatura dintr-un colector de sol corect conceput si realizat nu va ajunge niciodata la aceasta valoare, indiferent de temperatura exterioara.

Colectorul de sol trebuie dimensionat sa corespunda cu capacitatea de refrigerare a pompei de caldura. Aproape intreaga cantitate de caldura existenta in sol la adancimi mici este generata de la suprafata pamantului si este datorata insolatiei si precipitatiilor. Fluxul de caldura ce vine dinspre interiorul pamantului este mai mic decat  $0,1 \text{ W / m}^2$ , deci poate fi neglijat.

Transportul caldurii in sol este realizat prin conductivitatea caldurii. Conductivitatea caldurii creste cu cresterea continutului de apa. Similar cu conductivitatea caldurii, capacitatea de stocare a caldurii de catre sol este determinate semnificativ de continutul de apa din sol. Inghetarea continutului de apa din sol, conduce la o crestere semnificativa a energiei care poate fi colectata, deoarece caldura latentă a apei este de aproximativ  $0,09 \text{ kWh / kg}$ , ceea ce este o valoare considerabila. Pentru a avea o utilizare optima a sistemului colector din sol, inghetarea apei din jurul tevilor colectorului solar este benefica.

Finisajele interioare vor fi:

- Pardoseli: rășini epoxidice în camera hidrofor și centrala termică; gresie în depozit, camera curățenie, sas; gresie antiderapantă în terasă, podest și rampe acces, laborator medical (recoltare), spațiu depozitare, hol, casa scării, sală mese, oficiu alimentar, depozit; parchet/ covor P.V.C. în camera pacienților, cameră doctori, cameră infirmieră, grup sanitar, vestiar, camera pază, spațiu liber mansardă;

- Pereți: zugrăveli cu vopsea lavabila pe gips carton și tencuieli plus glet și vopsea lavabilă la zidaria B.C.A., faianță în oficiu alimentar și băi;

- Plafone: zugrăveli cu vopsea lavabilă pe gips carton la plafonele suspendate.

Accesul la corpul propus se face atât pe latura de sud cât și pe cea de nord prin intermediul a două scări exterioare și două rampe ce pot facilita accesul persoanelor cu dizabilități.

Circulația verticală se va asigura prin intermediul unei scări din beton armat și a unui ascensor conform standardelor în vigoare; se propune realizarea unei scări exterioare de evacuare de la nivelul mansardei comune.

Accesul pietonal și cel auto, se vor realiza în continuare pe latura de sud a proprietății din Strada N. Titulescu.

Se vor asigura locuri de parcare în interiorul incintei.

Din punct de vedere funcțional, ansamblul se va organiza astfel:

- Pavilion medical existent – își păstrează actuala organizare pe toate nivelurile;
- Corp propus:
  - Demisol: 2 module cazare-îngrijire (2 camere pacienți – a câte 3 paturi, 1 cameră infirmieră, 1 baie comună pentru 2 camere pacienți), cameră personal medical, grup sanitar personal medical, spații tehnice (camera hidrofor), laborator medical, grupuri sanitare pe sexe, depozit materiale curățenie, oficiu alimentar (oficiu alimentar), depozit, sală de mese, casa scării, ascensor.
  - Parter: 4 module cazare-îngrijire (2 camere pacienți – a câte 3 paturi, 1 cameră infirmieră, 1 baie comună celor 2 camere pacienți), terasa acces și legătură cu corp existent, hol acces, hol distribuție, cameră pază, cameră personal medical, grup sanitar personal medical, grupuri sanitare pe sexe, depozit materiale curățenie, casa scării, ascensor.
  - Etaj 1: 5 module cazare-îngrijire (2 camere pacienți – a câte 3 paturi, 1 cameră infirmieră, 1 baie comună celor 2 camere pacienți), hol distribuție, cameră personal medical, grup sanitar personal medical, grupuri sanitare pe sexe, depozit materiale curățenie, casa scării, ascensor.
  - Mansarda: zona loisir, activități comune, socializare, grupuri sanitare pe sexe, casa scării, ascensor.

Pentru a se încadra în standardele naționale și a se apropia de cele internaționale, se intenționează ca supravegherea bolnavilor să se realizeze într-un raport de 1 la 6, adică, o infirmieră va supraveghea 6 bolnavi.

Pentru aceasta, se vor crea module de găzduire alcătuite din câte două încăperi cu câte trei paturi, între care se va instala un grup sanitar și un spațiu în care se va afla infirmiera. Supravegherea se va efectua cu ajutorul pereților vitrați care vor permite vizibilitatea în interiorul camerelor modulului. Încăperile vor fi dotate cu trei paturi de 90 cm lățime, două noptiere, două șifoniere, două prize, un televizor și o instalație de aer condiționat.

Dormitoarele vor fi amenajate astfel încât să ofere siguranță, să prevină riscul accidentelor și să ofere confort. Pereții vor fi zugrăviti cu materiale lavabile, pentru o bună curățenie, iar ușile și ferestrele vor asigura o bună etanșeitate pentru a micșora pierderile de căldură.

Dormitoarele asigură beneficiarilor care folosesc un fotoliu rulant spațiul necesar pentru a se putea deplasa de o parte și de alta a patului și pentru a putea primi îngrijirile necesare din partea personalului de asistență.

În cadrul centrului se va amenaja o sală de activități comune dotată cu televizor.

Sala de mese va fi amenajată cu materiale aderente, ușor de igienizat (gresie, faianță), mobilier suficient, funcțional și confortabil pentru a se putea crea o ambianță plăcută. În apropierea sălii de mese se va amplasa un spațiu igienico-sanitar.

Se vor amenaja trei cabinete pentru: doi medici generaliști, un medic psihiatru și un medic gerontolog.

Grupurile sanitare pentru angajați vor fi diferite de cele ale persoanelor rezidente.

Clădirea va fi prevăzută cu lift care va parcurge distanța de la demisol până la mansardă, suficient de încăpător pentru a se putea transporta persoane în fotoliu rulant.

La fiecare nivel, exceptând mansarda se vor amenaja spații pentru depozitarea materialelor igienico-sanitare, la demisol spații pentru depozitarea cazarmamentului și a veselei, iar la parter spații pentru vestiarele angajaților.

Selectarea și angajarea personalului se face în conformitate cu procedura de selectare a resurselor umane folosită de instituție având la bază legislația în vigoare. Astfel, în centru vor activa 11 asistenți medicali, 33 infirmiere și 4 medici. Asistența medico-socială se va desfășura în regim

permanent în trei schimburi. Întreținerea investiției va fi realizată prin intermediul personalului propriu angajat.

Intervenția asupra clădirii existente se va face astfel încât să nu afecteze programul de odihnă și tratament al pacienților deja internați.

## 2. Valoarea contractelor de execuție lucrări

A. Valoarea contractului de execuție lucrări nr. 7600/23.04.2014 aferente proiectului „Extindere UAMS Agigea prin înființarea unui Centru de îngrijire a persoanelor cu afecțiuni Alzheimer”: 4.210.326,994 (exclusiv TVA).

La data prezentului caiet de sarcini valoarea situațiilor de lucrări confirmate de dirigințele de șantier este următoarea:

- valoare facturi fiscale decontate: 3.207.976,95 lei (exclusiv TVA)
- valoare facturi fiscale nedecontate: 247.574,52 lei (exclusiv TVA)

B. Valoarea contractului de execuție lucrări nr. 7942/30.03.2016 pentru execuția lucrărilor suplimentare ce fac obiectul dispoziției de șantier nr. 3 din 12.10.2015, aferente proiectului „Extindere UAMS Agigea prin înființarea unui Centru de îngrijire a persoanelor cu afecțiuni Alzheimer”: 268.290,93 lei (exclusiv TVA).

La data prezentului caiet de sarcini valoarea situațiilor de lucrări confirmate de dirigințele de șantier este următoarea:

- valoare facturi decontate: 146.942,53 lei (exclusiv TVA)
- valoare facturi nedecontate: 17.406,19 lei (exclusiv TVA).

## Cap 2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul achiziției îl reprezintă achiziția publică a unei expertize tehnice privind lucrările executate în cadrul proiectului „Extindere UAMS Agigea prin înființarea unui Centru de îngrijire a persoanelor cu afecțiuni Alzheimer”.

Această expertiză este necesară întrucât constructorul a parasit amplasamentul în vara anului 2016, iar în urma demersurilor făcute de Consiliul Județean Constanța, cartea tehnică a construcției nu a putut fi recuperată de la constructor, acesta aflându-se în insolvență. Pentru finalizarea și recepționarea lucrărilor este necesară elaborarea proiectului tehnic – rest de executat, care are la bază expertiza tehnică în lipsa actelor de calitate întocmite pe parcursul executării lucrărilor.

Expertiza tehnică solicitată va fi un document de analiză realizat de un expert tehnic autorizat MDRAP, AI - *Rezistență și stabilitate pentru construcții civile, industriale, agrozootehnice; energetice; telecomunicații; miniere; edilitare și de gospodărie comunală cu structură din beton, beton armat, zidărie, lemn*, întocmită conform prevederilor H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

### Scopul expertizei tehnice:

- Stabilirea stării tehnice actuale a construcției din punct de vedere al siguranței în exploatare și măsurile care sunt necesare pentru asigurarea rezistenței și stabilității conform Normativului P100 actualizat și a altor norme și normative care reglementează exigențele de calitate în construcții.
- Determinarea stării clădirii din punct de vedere al siguranței la incendiu;
- Determinarea gradului de uzură al componentelor principale ale clădirii;
- Estimarea valorică a posibilelor măsuri de intervenție;
- Justificarea propunerilor de intervenție, dacă este cazul.

**Expertiza tehnică trebuie să conțină următoarele documente:**

- Sinteză raport expertiză conform O.G. nr. 20/1994 actualizată;
- Planuri de arhitectură și structură;
- Releveele degradărilor, decopertări;
- Buletine de analiză de materiale;
- Rezultatul măsurărilor nedistructive;
- Materialul documentar utilizat și recomandat;
- Recomandări privind starea instalațiilor, elementelor de structura și arhitectură;
- Recomandări pentru proiectare și lucrări de intervenție;
- Evaluarea cheltuielilor, recomandabil pe tipuri de capitole importante;
- Durate estimate de timp pentru realizarea intervențiilor;
- Prioritatea realizării ansamblului lucrărilor de intervenție;
- Valorile gradului de asigurare;
- Concluzii asupra analizei realizate, soluțiile tehnice și măsurile propuse (minim două soluții de intervenție), dacă este cazul;
  
- Determinarea eventualelor neconformități față de documentația tehnică și prevederile normativelor tehnice;
- Identificarea lucrărilor deteriorate/degradate și stabilirea soluțiilor privind eventuale reparații/refaceri/inlocuiri;
- Posibile condiții de execuție a lucrărilor cu recomandările necesare, etc.;

**Reglementări tehnice:**

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 925/1995 privind aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții; Anexa nr. 3 – regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată.

**Observații:**

- caracteristicile tehnice și funcționale rezultate în urma activității de expertizare vor fi în concordanță cu clasa și categoria de importanță a obiectivului, clasa de importanță și expunere la cutremur, categoria de pericol la incendiu, grad rezistență la foc.
- Modul de întocmire a ofertei:
  - o Propunerea tehnică va conține o descriere a activităților ce urmează a fi prestate;

- Propunerea financiara va contine formularul de oferta cu costul serviciului de expertizare si termenul de prestare a serviciului;
- Documentația va fi predată în 3 exemplare pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport optic (CD/DVD).
- Termenul de realizare a serviciului de expertiza tehnica este de maxim 20 zile calendaristice de la data transmiterii ordinului de prestare a serviciului;
- Criteriul de atribuire: pretul cel mai scazut;
- Valoarea estimata a serviciului: **13.800 lei (fara TVA)**;
- Modalitati de plata: factura fiscala va fi decontata dupa semnarea procesului verbal de receptie a documentatiei in termen de 30 de zile calendaristice de la inregistrarea facturii la sediul beneficiarului;
- Pretul contractului ramane ferm in lei pe toata perioada de derulare a contractului;
- Expertiza va fi intocmita de catre expert tehnic autorizat, cu autorizatia in termen de valabilitate, ce se va prezenta anexa la oferta.

### **3. DOCUMENTELE PUSE LA DISPOZITIE PRESTATORULUI**

- proiectul tehnic;
- dispozitii de santier;
- copii dupa Autorizatiile de construire.

Documentele enumerate mai sus vor fi predate in copie impreuna cu ordinul de prestare a serviciului.