

Nr. 894 / 11.05.2026

CAIET DE SARCINI

Lucrări de reparații și întreținere la obiectivul „Poarta IV” - monument istoric

Obiectiv	Poarta IV
Obiect	Amenajare / reparații și întreținere Poarta IV
Beneficiar	Centrul Cultural Palatul Principilor
Regim de protecție	Monument istoric - cod LMI: AB-II-a-A-00088
Valoare totală estimată	245.000,00 lei, fără TVA

1. Obiectul caietului de sarcini

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către ofertant propunerea financiară în cadrul achiziției. Caietul de sarcini conține, în mod obligatoriu, specificații tehnice. Cerințele impuse vor fi considerate minimale. În acest sens, orice ofertă prezentată, care se abate de la prevederile prezentului Caiet de Sarcini, va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minimale din Caietul de Sarcini.

Prezentul caiet de sarcini stabilește cerințele tehnice minimale pentru atribuirea și executarea lucrărilor de reparații și întreținere la obiectivul „Poarta IV”, monument istoric, Fortificația de tip Vauban de la Alba Iulia – *Cetatea Alba Carolina* este clasată ca monument istoric și inclusă în lista monumentelor istorice 2015 din județul Alba, poziția 203, cod LMI: AB-II-a-A-00088 - *Ansamblul fortificației "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, cortine, raveline, contragărzi, terase bastionare, șanțuri interioare și exterioare, contraescarpe.* Lucrările urmăresc remedierea degradărilor curente, refacerea finisajelor interioare, recondiționarea elementelor de tâmplărie și feronerie, revizia instalațiilor și asigurarea funcționării corespunzătoare a spațiului, fără alterarea caracterului arhitectural și istoric al monumentului.

Intervențiile se vor realiza în gangul porții, precum și în cele două încăperi de gardă, cu materiale și tehnologii compatibile cu suportul existent, cu atenție la păstrarea substanței istorice și la limitarea intervențiilor la strictul necesar. Orice situație neprevăzută descoperită în timpul execuției va fi adusă imediat la cunoștința beneficiarului, înaintea continuării lucrărilor afectate.

2. Context și descriere generală a intervenției

Poarta IV prezintă categorii de lucrări specifice reparațiilor de întreținere: desfaceri de tencuieli degradate, pregătirea suportului, refacerea tencuielilor, aplicarea unui strat de tinci pe bază de var hidraulic, zugrăveli interioare, curățarea și rostuirea unor suprafețe, recondiționarea ușilor din lemn și a elementelor metalice, lucrări punctuale de consolidare/reparare prin injectări, precum și revizii și înlocuiri la instalațiile electrice, sanitare, termice și de ventilație.

3. Principii de execuție pentru monument istoric

- Execuția va urmări principiul intervenției minime (DNSH), păstrând elementele originale sau valoroase ori de câte ori starea tehnică permite.
- Materialele noi vor fi compatibile fizico-chimic și cromatic cu suporturile existente; pentru finisaje se va utiliza soluția indicată în lista de cantități, inclusiv tinci pe bază de var hidraulic pentru lucrări de renovare/restaurare.
- Nu se vor executa spargeri, decapări extinse, înlocuiri de elemente, trasee noi de instalații sau modificări ale configurației spațiului fără acordul beneficiarului și fără avizele/autorizațiile necesare, după caz.
- Suprafețele și elementele adiacente zonelor de intervenție vor fi protejate pe durata lucrărilor, inclusiv tâmplăriile, pardoselile, elementele decorative, corpurile de iluminat și instalațiile existente.
- Lucrările se vor desfășura curat, controlat și etapizat, cu evacuarea materialelor rezultate din desfaceri și cu limitarea prafului, vibrațiilor și umezelii excesive.

4. Descrierea lucrărilor

4.1. Reparații la tencuieli și finisaje interioare

Se vor desface tencuielile interioare degradate la pereți sau tavane, pe suprafețele estimate în lista de cantități. După desfaceri, suportul va fi curățat, desprafuit și pregătit prin șpriț și amorsă, astfel încât să asigure aderența straturilor de reparație. Reparațiile de tencuieli se vor executa pe zonele afectate, cu respectarea planeității, texturii și compatibilității cu suportul existent. Stratul de tinci pe bază de var hidraulic va fi aplicat ca finisaj de regularizare, adecvat lucrărilor de restaurare. La final, se vor realiza zugrăveli interioare, inclusiv amorsarea necesară, cu respectarea aspectului general al spațiului.

4.2. Curățări, sablări și rosturi

Pentru suprafețele prevăzute, se va realiza sablarea controlată în vederea pregătirii pentru rostuire. Operațiunea va fi executată astfel încât să nu afecteze materialul de bază și să permită aderența mortarului de rostuire. Rostuirea se va face uniform, pe zonele indicate, cu mortar compatibil, fără exces de material pe suprafața aparentă.

4.3. Schelă și organizarea accesului la lucru

Se va asigura schela necesară pe perioada execuției, inclusiv montaj, demontaj și transport. Schela va fi stabilă, sigură, adecvată accesului la zonele de lucru și va permite executarea intervențiilor fără afectarea elementelor monumentului.

4.4. Tâmplărie, feronerie și vopsitorii

Ușile existente din lemn vor fi reparate și recondiționate, cu intervenții asupra feroneriei, rectificări și reglaje acolo unde este cazul. Ușile mari ale tunelului vor fi recondiționate prin lucrări de rectificare, reglaj și completare/reparare a feroneriei. Suprafețele de lemn și metal vor fi pregătite și vopsite, urmărind protecția materialelor și integrarea cromatică în ansamblu.

4.5. Injecții și reparații punctuale

Pentru zonele prevăzute în listă, se vor realiza injecții sub presiune la pereți și tavan, în scopul remedierii degradărilor punctuale. Execuția se va face controlat, cu materiale adecvate și cu verificarea comportării suportului înainte, în timpul și după injectare.

4.6. Instalații electrice și corpuri de iluminat

Se vor demonta circuitele, cablurile și aparatajul electric afectat sau necesar a fi revizuit, apoi se vor executa reparații la circuitul electric. Se vor demonta, remonta și revizui candelabrele existente, se vor procura și monta corpurile de iluminat prevăzute și se vor realiza lucrările diverse de revizie și înlocuire a aparatajului electric: întrerupătoare, comutatoare, prize, becuri și alte elemente necesare. Tablourile electrice complet echipate vor fi demontate și montate conform cerințelor tehnice. Lucrările electrice vor fi executate de personal autorizat, cu verificarea funcționării și a siguranței instalației la final.

4.7. Instalații sanitare, termice și ventilație

Se va face revizia instalației sanitare și termice, se va demonta vasul WC existent și se va monta un vas WC nou/conform cerinței beneficiarului. Pentru ventilație se vor executa montajul elementelor prevăzute, precum și procurarea și montarea ventilatoarelor. La final se vor efectua verificări de funcționare și etanșeitate, după caz.

4.8. Manipulări și transporturi

Materialele rezultate sau necesare execuției vor fi manipulate prin purtare directă și transportate rutier pe distanța prevăzută în lista de cantități. Deșeurile și materialele rezultate din desfaceri se vor evacua în condiții de curățenie și siguranță, cu respectarea cerințelor beneficiarului.

5. Lista estimativă de cantități - fără prețuri

Tabelul de mai jos conține exclusiv categoriile de lucrări, unitățile de măsură și cantitățile estimate.

Nr. crt.	Denumirea lucrării	U.M.	Cantitate estimată
1	Desfaceri de tencuieli interioare la pereți sau tavane	mp	492,44
2	Pregătirea suprafețelor pentru reparații pereți, tavane și bolți - șpriț, amorsă	mp	492,44
3	Reparații de tencuieli	mp	492,44
4	Tinci pe bază de var hidraulic pentru lucrări de renovare/restaurare	mp	492,44
5	Zugrăveli interioare cu vopsea lavabilă, inclusiv amorsă	mp	492,44
6	Sablarea suprafețelor în vederea pregătirii pentru rostuire	mp	53,52
7	Rostuirea suprafețelor cu mortar	mp	53,52
8	Schela pe perioada executării lucrării: montaj, demontaj și transport	buc	1,00
9	Reparații și recondiționare uși existente din lemn, inclusiv reparații feronerie	buc	2,00
10	Recondiționare uși mari tunel: rectificare, reglaj și feronerie	buc	2,00
11	Vopsitorii pe suprafețe din lemn	mp	12,02
12	Vopsitorii pe suprafețe din metal	mp	5,89
13	Injectare beton sub presiune la pereți și tavan	m	11,30
14	Demontare circuit cabluri, instalații electrice și aparataj	buc	1,00
15	Reparații circuit electric	buc	1,00
16	Demontare, remontare și revizie candelabre existente	buc	2,00

17	Diverse lucrări la instalațiile electrice: aparate electrice de constr. normală (întrerupătoare, comutatoare, prize, becuri) NL revizia și înlocuirea elementelor necesare	buc	1,00
18	Procurarea și montarea corpurilor de iluminat - candelabre	buc	3,00
19	Demontare și montare tablouri electrice complet echipate	buc	3,00
20	Revizie instalație sanitară și termică	buc	1,00
21	Demontarea unui vas WC	buc	1,00
22	Montare vas WC	buc	1,00
23	Montare ventilație	buc	1,00
24	Procurarea și montarea ventilatorului	buc	2,00
25	Împrejmuire gard de lemn cu suport fixare metal	m	18,80
26	Vopsitorii exterioare pentru împrejmuire gard lemn	ml	18,80
27	Confecție cuvă tablă	buc	2
28	Montare confecții metalice - suport	buc	10
29	Transport prin purtare directă al materialelor comode sub 25 kg, pe distanță de 30 m	tona	2,87
30	Transport rutier al materialelor/semifabricatelor cu autobasculanta, distanță 5 km	tona	2,87

6. Cerințe tehnice minimale

1. Executantul va verifica la fața locului suprafețele, accesul, starea suporturilor și condițiile de execuție înainte de începerea lucrărilor.
2. Orice diferență între cantitățile estimate și situația reală constatată în teren va fi comunicată beneficiarului înainte de executarea lucrărilor suplimentare sau a modificărilor de soluție.
3. Materialele utilizate vor avea documente de calitate/conformitate, fișe tehnice și instrucțiuni de punere în operă; materialele pentru tencuieli, rosturi și finisaje vor fi compatibile cu intervenția pe monument istoric. Situațiile de lucrări vor fi verificate și asumate (semnate și ștampilate) de un specialist / expert atestat de Ministerul Culturii pentru astfel de lucrări, conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Republicată.
4. Ofertantul va face dovada experienței similare prin prezentarea a cel puțin unui contract/an, aferent ultimilor 3 ani, având obiect și valoare comparabile, aferent unor lucrări/servicii realizate asupra unui monument istoric din aceeași categorie.
5. Lucrările de instalații electrice, sanitare, termice și ventilație vor fi executate de personal calificat/autorizat, după caz, cu probe și verificări la terminarea lucrărilor.
6. Se vor respecta normele de securitate și sănătate în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului și regulile de lucru într-un spațiu cu valoare istorică.
7. La terminarea lucrărilor, antreprenorul va preda amplasamentul curat, cu evacuarea materialelor, ambalajelor și deșeurilor rezultate.
8. Oferta financiară va fi structurată conform listelor de cantități cuprinse în Caietul de sarcini, iar execuția lucrărilor se va realiza pe baza acestora.

9. Prețurile se vor exprima în lei/UM pentru fiecare articol în parte. Prețurile unitare includ (după caz): material, manoperă, utilaj, transport.

7. Recepția lucrărilor

Recepția se va realiza pe baza verificării cantitative și calitative a lucrărilor executate, prin raportare la prezentul caiet de sarcini, la lista estimativă de cantități și la dispozițiile beneficiarului. Se vor verifica aspectul finisajelor, aderența și continuitatea reparațiilor, funcționarea tâmplărilor și feroneriei, funcționarea instalațiilor electrice/sanitare/termice/ventilație și curățenia generală a amplasamentului.

Eventualele neconformități constatate la recepție vor fi remediate de antreprenor în termenul stabilit de beneficiar, fără costuri suplimentare pentru lucrările executate necorespunzător.

8. Garanție

Termenul de garanție va fi obligatoriu de minim 2 ani de la terminarea lucrărilor.

9. Valoarea estimată a achiziției

Valoarea totală estimată pentru executarea lucrărilor prevăzute în prezentul caiet de sarcini este de 245.000,00 lei, fără TVA.

Valoarea este globală și estimativă pentru întregul obiectiv. Ofertele financiare vor fi întocmite de operatorii economici în baza cantităților estimate, a verificărilor proprii și a tuturor costurilor necesare pentru executarea completă, corectă și conformă a lucrărilor, fără depășirea valorii estimate indicate de beneficiar.

10. Documente care se vor prezenta la final

- proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- fișe tehnice și instrucțiuni de întreținere pentru echipamentele montate, după caz;
- documente privind verificările/probele instalațiilor, după caz;
- centralizator cu lucrările efectiv executate și cantitățile aferente.

Întocmit,	Aprobat,
Gabriel Izdrailă – șef secție	Paul Robert Roman - manager