



Primar

Ivan Valentin-Dumitru-Ioan

Nr. 2.735/ 19.01.2024

Valentin-Dumitru-Ioan Ivan
Digitally signed by Valentin-Dumitru-Ioan Ivan
Date: 2024.01.22 15:46:59 +02'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnice faza proiect tehnic +detalii de execuție -partea scrisă și desenată și a indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții „REABILITAREA MODERATĂ A CLĂDIRILOR DIN DOMENIUL PUBLIC PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIREA SERVICIILOR PRESTATE LA NIVELUL UAT SADU, JUDEȚUL SIBIU”

Sub. Rotărescu Ioan-Marius, administrator public în cadrul Primăriei Comunei Sadu, precizez faptul că prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Sadu nr. 137/ 2023 s-a aprobat documentația tehnică Faza proiect tehnic + detalii tehnice de execuție - partea scrisă și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „*Reabilitarea moderată a clădirilor din domeniul public pentru îmbunătățirea serviciilor prestate la nivelul UAT Sadu, Județul Sibiu*”. Conform Hotărârii adoptate valoarea investiției totale este de 11.988.396,89 lei, inclusiv TVA, din care C+ M reprezintă 8.312.441,10 lei, inclusiv TVA.

Proiectul este finanțat prin Programul Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10, investiție/axa I.3 - Reabilitarea moderată a clădirilor publice pentru a îmbunătăți serviciile publice prestate la nivelul unităților administrativ-teritoriale, conform contractului de finanțare nr. 17509/ 10.02.2023, înregistrat la Primăria Comunei Sadu cu nr. 3711/ 01.03.2023.

Documentația tehnică aprobată mai sus a fost elaborată de proiectantul S.C. RO CADPLAN S.R.L. ca urmare a demarării contractului nr. 9.752/ 31.07.2023 având ca obiect prestarea serviciilor de elaborare proiect tehnic + detalii tehnice de execuție si asistență tehnică din partea proiectantului pe toată perioada execuției lucrărilor pentru obiectivul de investiții.

Contractul prevedea realizarea următoarelor documentații tehnice:

- a) proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C / D.T.A.C.;
- b) documentații tehnice pentru organizarea execuției (D.T.O.E)
- c) proiect tehnic,
- d) detalii de execuție;
- e) caiete de sarcini pentru achiziția lucrărilor de execuție aferente proiectului tehnic care face obiectul prezentei proceduri de achiziție.
- f) liste de cantități de categorii de lucrări și materiale, fișele tehnice aferente utilajelor/ echipamentelor/ dotărilor.

În urma analizei mai detaliate a documentației tehnice și financiare, s-a constatat necesitatea revizuirii prețurilor unitare pentru anumite articole de deviz, în sensul actualizării valorilor raportat la specificațiile tehnice ale materialelor și prevederea de lucrări și materiale necuprinse în listele de cantități pe categorii de lucrări inițiale, necesare pentru execuția lucrărilor și implementarea proiectului. Practic valorile prevăzute inițial pentru anumite articole de deviz au fost cu mult subevaluate față de prețurile reale pieței de profil, fapt care avea împiedica implementarea proiectului în cele mai bune condiții.

Se exemplifică mai jos situațiile principale și substanțiale unde s-au impus modificări/ revizuire:

La imobilul Școlii Gimnaziale Samuil Micu Sadu:

- preț inițial mic prevăzut pentru ferestre lemn stejar cu geam tripan (1/3 din prețul minim de pe piață);
- preț inițial mic prevăzut pentru pardoseli parchet triplu stratificat (75% din prețul minim de pe piață), nu era adezivul inclus;
- preț inițial mic pentru plăci multipor, nu era mortarul prins în preț (nici pentru lipire, nici pentru masa spaclu + strat finisaj) (30% din prețul minim de pe piață al plăcilor);
- nu era prinsă în deviz zugrăveala fațadelor;
- sistemul multiport incomplete (mortar pentru lipire, masa șpaclu, strat netezire), având în vedere recomandarea producătorului de a se folosi un mortar mineral (echivalent cu proprietățile mortarului din sistemul multipor);
- nu erau prinse lucrările de la grupul sanitar de la etaj;
- ușile erau în deviz de lemn, cu preț mult inferior, însă, conform avizului ISU și al tabloului de tamplarie de la arhitectură, cu excepția a 2 , sunt uși tehnice cu dimensiuni diferite de cele standard, unele cu hublou, unele având și amortizor, iar o parte din ele sunt uși antifoc, deci prețul din devizul inițial este 30% din prețul minim de pe piață;
- nu erau prinși în devizul inițial șpaleții (termoizolație+tencuială);
- preț inițial mic pentru vopsirea fațadelor, amorsa nu era prinsă (55%din prețul minim de pe piață);
- preț inițial mic la poarta de acces în curte - poartă dulgherească de lemn (5% din prețul minim de pe piață)

La imobilul Complex Comercial Sadu:

- nu erau cuprinse lucrările la soclu (termoizolație+tencuială);
- preț inițial mic pentru vopsirea fațadelor, amorsa nu era prinsă (55%din prețul minim de pe piață);
- nu erau prinși în devizul inițial șpaleții (termoizolație+tencuială);

La imobilul Căminului Cultural Sadu

- Preț inițial mic pentru ferestre lemn stejar cu geam tripan (1/3 din prețul minim de pe piață);
- Preț inițial mic pentru uși stejar exterioare (1/3 din prețul minim de pe piață);
- nu era prinsă în devizul inițial scara de la noua ușă (conform avizului ISU)
- prețul mult prea mic pentru scara metalica (50% din prețul minim, cu materiale adaptate celor din proiect, cu cele exacte din proiect, 35%)
- nu erau prinși în devizul inițial șpaleții (termoizolație+tencuiala);

- preț inițial mic pentru vopsirea fațadelor, amorsa nu era prinsă (55% din prețul minim de pe piață);
- preț inițial mic pentru pardoseli parchet triplu stratificat (75% din prețul minim de pe piață), nu era adezivul inclus în preț;

La imobilul Primăriei Comunei Sadu și Bibliotecii Comunale Sadu

- Preț inițial mic pentru ferestre lemn stejar cu geam tripan (1/3 din prețul minim de pe piață);
- Preț inițial mic pentru usi stejar exterioare (1/3 din prețul minim de pe piață);
- nu erau prinși în devizul inițial șpaletii (termoizolație+tencuială);
- preț inițial mic pentru vopsirea fațadelor, amorsa nu era prinsă (55% din prețul minim de pe piață);
- preț inițial mic (biblioteca) pentru pardoseli parchet triplu stratificat (75% din prețul minim de pe piață), nu era adezivul inclus în preț;
- preț inițial mic la laminator (35% din prețul minim de pe piață);
- preț inițial mic la scara de incendiu exterioară (25% din prețul minim de pe piață).

Revizuirea și actualizarea prețurilor pentru anumite articole de deviz și materiale a condus la actualizarea valorii totale a proiectului în cuantum de 14.011.121,90 lei, inclusiv TVA, din care C+M valoarea de 10.472.399,93 lei, inclusiv TVA. Valorile actualizate au reieșit ca urmare a efectuării analizei de rezonabilitate a prețului pieței de profil, fiind valori reale medii raportat la specificațiile tehnice din proiect.

Prin urmare se impune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice faza proiect tehnic + detalii de execuție -partea scrisă și desenată și a indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții *„REABILITAREA MODERATĂ A CLĂDIRILOR DIN DOMENIUL PUBLIC PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA SERVICIILOR PRESTATE LA NIVELUL UAT SADU, JUDEȚUL SIBIU”*, în conformitate cu art. 129 alin. (2) lit. „b”, „c” și „d”, alin. (4) lit. „d” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cu documentația tehnico-economică elaborată de proiectantul S.C. RO CADPLAN S.R.L., anexată.

Totodată se impune și abrogarea Hotărârii Consiliului Local al comunei Sadu nr. 137/ 2023.

Propun ca proiectul de hotărâre să fie analizat și dezbătut în prima ședință a Consiliului Local al Comunei Sadu pentru încărcarea în cadrul platformei PNRR a documentației tehnice actualizate împreună cu Hotărârea de Consiliu de aprobare aferentă și demararea cu prioritate a etapelor ulterioare de implementare a proiectului.

Administrator public,

Ioan-Marius Rotărescu

**Ioan-Marius
Rotărescu**

Digitally signed by
Ioan-Marius Rotărescu
Date: 2024.01.19
15:14:34 +02'00'

Consilier Compartiment Urbanism, Patrimoniu și Achiziții Publice

Marta-Valentina Stancu

**Stancu Marta-
Valentina**

Digitally signed by Stancu
Marta-Valentina
Date: 2024.01.22 15:28:43
+02'00'