**ROMANIA - JUDETUL CLUJ**
**COMUNA JUCU**
Nr. 17576 / 01.10.2026

**Se aproba,**
**PRIMAR**
**POJAR VALENTIN DOREL**

# CAIET DE SARCINI

Executie lucrari pentru centrul de recreere din satul Gadalin

Prezentul caiet de sarcini stabileste cerintele minime pentru executia lucrarilor aferente proiectului "REPARATII CURENTE CLADIRE EXISTENTA IN VEDEREA INFIINTARII UNUI CENTRU DE RECREERE IN SATUL GADALIN, COMUNA JUCU, JUDETUL CLUJ". Ofertantul va prezenta solutia de organizare si tehnologia de executie prin care asigura indeplinirea acestor cerinte in maximum 6 luni calendaristice.

## 1 Datele achizitiei si amplasamentul

Autoritate contractanta: Comuna Jucu, CUI 4426212, sat Jucu de Sus, str. Primariei nr. 11, judetul Cluj. E-mail: office@primariajucu.ro. Telefon: 0264 233 084.

Amplasament: sat Gadalin, comuna Jucu, judetul Cluj, imobil identificat prin CF nr. 61364, corp C2. Suprafata cladirii indicata in memoriu: 306 mp.

Cladirea cuprinde sase sali pentru tenis de masa, jocuri de societate, sah, lectura si doua sali pentru activitati digitale, precum si depozit, doua grupuri sanitare si holuri. Se urmareste aducerea spatiilor la o stare care permite utilizarea lor conform destinatiei.

Cod CPV: 45453000-7 - Lucrari de reparatii generale si de renovare (Rev.2). Valoare estimata: 860.039,13 lei fara TVA. Finantare: FEADR si buget local, interventia DR 36. Contract de finantare nr. C360208082108613025 22/12.06.2026.

## 2 Obiectul contractului si documentele de referinta

Contractul cuprinde lucrarile de constructii si instalatii, montajul si echipamentele care necesita montaj, aferente capitolelor 4.1, 4.2 si 4.3 din bugetul aprobat prin Notificarea OJFIR Cluj nr. 87/09.09.2026.

Categoriile de lucrari si cerintele de mai jos sunt fundamentate pe Memoriul justificativ, pag. 3, 6 si 13-14. Cantitatile pe articole, dimensiunile si caracteristicile de proiectare se stabilesc prin listele de cantitati si documentele tehnice publicate impreuna cu prezentul caiet de sarcini.

Mobilierul, mesele de joc, calculatoarele, proiectorul, multifunctionala si celelalte dotari de la capitolul 4.5 fac obiectul achizitiei distincte de dotari. Executantul va asigura coordonarea interfetelor cu acestea, pentru lucrarile si racordurile incluse in contract.

## 3 Termenul de executie

**Durata maxima este de 180 zile de la data prevazuta in ordinul de incepere. Termenul include mobilizarea, aprovizionarea, executia, probele, remedierea neconformitatilor constatate la verificarea prealabila si predarea documentelor necesare receptiei.** Executantul va notifica terminarea in interiorul termenului. Organizarea receptiei revine beneficiarului potrivit conditiilor legale si contractuale.

## 4 Cerinte minime pentru lucrarile de arhitectura

### 4 1 Pregatire si desfaceri

Se protejeaza elementele si instalatiile care se pastreaza, se delimiteaza zonele de lucru si se izoleaza utilitatile inaintea desfacerilor. Se indeparteaza controlat numai finisajele si elementele indicate in documentatie. Nu se admit interventii asupra structurii de rezistenta sau modificari ale solutiei fara documentatie si aprobari corespunzatoare. Deseurile se evacueaza pe masura lucrului.

### 4 2 Tencuieli gleturi si zugraveli

Suportul trebuie sa fie stabil, curat si pregatit pentru sistemul aplicat. Zonele degradate se repara, se aplica amorsa compatibila, tencuiala si gletul, cu respectarea timpilor de uscare. Finisajul lavabil va avea aspect uniform, fara exfolieri, fisuri, pete sau diferente de nuanta neacceptate. Se folosesc produse adecvate spatiilor cu acces public si curatarii repetate.

### 4 3 Pardoseli si placari ceramice

Se prevad pardoseli PVC pentru trafic intens si placari cu gresie/faianta in incaperile stabilite prin liste si planuri. Suporturile se verifica pentru planeitate, rezistenta si umiditate inainte de montaj. Se respecta sistemele de lipire, rosturile, racordurile la pereti si etansarea zonelor umede conform detaliilor. Suprafetele finite vor fi stabile, usor de curatat, fara desprinderi sau denivelari care impiedica utilizarea in siguranta.

**Pentru termoizolarea pardoselii, memoriul prevede XPS de minimum 5 cm pe 225,58 mp. Se respecta alcatuirea aprobata a pardoselii, compatibilitatea si rezistenta produsului la solicitarile prevazute. Straturile se executa continuu, cu rosturi tratate si cu stratul suport/egalizarea conform detaliilor. Grosimea si suprafata se consemneaza in documentele de verificare a lucrarilor ascunse.**

### 4 4 Tavane tamplarie si compartimentari sanitare

Tavanele din gips-carton se monteaza pe sisteme compatibile, cu prinderi sigure, tratarea rosturilor si acces la instalatiile care necesita intretinere. Tipul placilor se adapteaza umiditatii si cerintelor spatiului. Usile interioare se monteaza la dimensiunile din documentatie, cu feronerie functionala si inchidere corecta. Compartimentarile HPL ale grupurilor sanitare vor fi rezistente la umezeala, stabile, cu muchii protejate si suprafete lavabile.

### 4 5 Acoperis pod si fatade

Se executa reparatiile acoperisului si termoizolarea podului cu vata minerala bazaltica, potrivit solutiei aprobate. Se evita infiltratiile, tasarea izolatiei si blocarea ventilarii prevazute. Termoizolatia fatadelor cu EPS se executa ca sistem compatibil, cu pregatirea suportului, lipire/fixare, armare, tratarea golurilor si strat de finisaj. Grosimile, reactia la foc si detaliile constructive se preiau din documentatia tehnica; nu se modifica prin alegerea unilaterala a executantului.

## 5 Cerinte minime pentru instalatii si exterior

### 5 1 Instalatii electrice

Se executa tubulaturile, traseele de cabluri, tablourile, prizele, intrerupatoarele si iluminatul prevazute. Toate corpurile de iluminat noi vor utiliza tehnologia LED. Circuitele si tablourile se identifica si se eticheteaza; echipamentele de protectie si legaturile de protectie se realizeaza conform solutiei aprobate. Nu se admit conexiuni improvizate sau cabluri neprotejate in zone expuse deteriorarii.

Inainte de punerea sub tensiune se efectueaza verificarile si masuratorile de siguranta aplicabile, inclusiv continuitatea conductoarelor de protectie, rezistenta de izolatie si verificarea protectiilor. Rezultatele se consemneaza in buletine, cu identificarea circuitelor si a aparatelor utilizate. Alimentarea definitiva se realizeaza numai dupa confirmarea conditiilor de siguranta.

**5 2 Instalatii sanitare**

Se realizeaza retelele interioare de alimentare si evacuare, racordurile, lavoarele, vasele WC si accesoriile din documentatie. Se asigura fixarea, pantele si accesul pentru intretinere. Conductele se probeaza inainte de inchiderea traseelor; se verifica etanseitatea, evacuarea si functionarea fiecarui obiect sanitar. Se protejeaza reteaua impotriva impuritatilor pe perioada executiei.

**5 3 Instalatii termice**

Se monteaza conductele, izolatiile, radiatoarele si robinetii termostatici prevazuti, cu posibilitatea de aerisire si intretinere. Se efectueaza probele de presiune/etanseitate, spalarea, aerisirea, reglarea si proba functionala. Montajul echipamentelor din capitolul 4.3 include accesoriile si operatiunile prevazute in documentatia tehnica aprobata. Nu se considera inclusa o sursa noua de caldura daca aceasta nu figureaza in listele contractului.

**5 4 Instalatii voce si date**

Se realizeaza traseele, cablarea, prizele si punctele de acces prevazute pentru spatiile digitale. Se respecta separarea fata de circuitele de energie si conditiile de montaj ale sistemului. Fiecare legatura se eticheteaza la ambele capete si se testeaza; se preda un tabel de corespondenta intre porturi si incaperi. Compatibilitatea se verifica fata de cerintele documentatiei, fara impunerea unei marci.

**5 5 Amenajari exterioare**

Curatarea, nivelarea, compactarea, platformele, imprejmuirea, pamantul vegetal, gazonul si plantarea arborilor se executa numai in intinderea prevazuta in listele de cantitati aprobate. Se verifica scurgerea apelor si stabilitatea elementelor montate. Lucrarile vegetale se programeaza in perioade favorabile, cu asigurarea ingrijirii pana la predare. Mobilierul urban se include numai daca este prevazut expres in obiectul acestui contract.

**6 Tehnologia si succesiunea minima de executie**

Ofertantul va adapta urmatoarea succesiune la incaperi si fronturi de lucru. Suprapunerea activitatilor este permisa pe zone distincte, cu personal si utilaje suficiente si fara compromiterea calitatii.

**1 Preluare si organizare**

Se consemneaza starea initiala, se verifica dimensiunile si utilitatile, se stabilesc traseele de acces, depozitarea si protectiile. Se predau documentele de organizare, programul detaliat si responsabilitatile echipei.

**2 Desfaceri si constatarea suporturilor**

Se elimina elementele necorespunzatoare, se sorteaza deseurile si se verifica suporturile ramase. Degradarile neprevazute se documenteaza si se comunica beneficiarului. Lucrarile afectate continua dupa stabilirea solutiei necesare.

**3 Protectia cladirii si traseele instalatiilor**

Se prioritizeaza reparatiile necesare pentru protectia la intemperii. Se traseaza si se executa instalatiile care vor fi mascate in pardoseli, pereti sau tavane. Pozitiile aparatajului si accesul pentru intretinere se coordoneaza intre specialitati.

**4 Probe si acceptarea lucrarilor ascunse**

Instalatiile inglobate se testeaza, iar suporturile si izolatiile se verifica inainte de acoperire. Inchiderea traseelor se face dupa consemnarea verificarilor. Se pastreaza fotografii si localizarea elementelor ascunse.

**5 Straturi suport izolatii si finisaje de baza**

Se executa termoizolatiile, straturile pardoselilor, tencuielile si tavanele. Finisajele urmatoare se aplica dupa atingerea conditiilor de rezistenta si umiditate cerute de sistem. Timpii de uscare se includ in grafic.

**6 Finisaje finale si montaj**

Se realizeaza zugravelile, placarile si pardoselile, apoi se monteaza elementele si aparatajul care ar putea fi deteriorate de lucrarile umede. Usile, compartimentarile HPL, obiectele sanitare, radiatoarele si corpurile LED se monteaza pe fronturile pregatite.

**7 Lucrari exterioare si verificari integrate**

Lucrarile sensibile la temperatura si umiditate se programeaza in ferestre meteo favorabile. Dupa finalizarea montajelor se verifica functionarea instalatiilor si interfetele, se remediaza neconformitatile si se repeta probele afectate.

**8 Curatenie si predare**

Se evacueaza deseurile si organizarile provizorii, se curata spatiile, se predau documentele de calitate si instructiunile si se instruieste personalul beneficiarului pentru instalatiile incluse. Se notifica finalizarea si se asigura participarea la receptie.

**7 Continutul minim al propunerii tehnice**

Propunerea tehnica trebuie sa permita verificarea modului efectiv de executie. Simpla reproducere a caietului de sarcini sau o declaratie generala de conformitate nu inlocuieste descrierea solicitata.

**7 1 Metodologia de executie**

Se vor prezenta tehnologiile adaptate pentru desfaceri si reparatii suport, izolatii, tencuieli/glet/zugraveli, pardoseli PVC, placari ceramice, tavane, usi/HPL, instalatii electrice, sanitare, termice, voce/date si amenajari exterioare incluse. Pentru fiecare categorie se descriu pregatirea, ordinea operatiunilor, materialele, resursele, verificarile, conditiile meteo si protectia lucrarii finalizate.

**7 2 Graficul de executie**

Se va prezenta un grafic Gantt pe activitati si subactivitati pentru maximum 180 zile, cu detaliere cel putin saptamanala, activitati si subactivitati clare, durate, inceput/sfarsit relative la ordinul de incepere, relatii de dependenta finish-start si activitati critice. Se vor include si activitatile aprovizionarea, mobilizarea, categoriile de lucrari, uscarea/maturarea, probele, remedierea si predarea. Termenul de mobilizare este de 5 zile de la ordinul de incepere.

Graficul va fi insotit de repartizarea resurselor pe activitati si de esalonarea valorica lunara, cu total egal cu pretul ofertat. Ofertantul isi fundamenteaza graficul prin cantitati, productivitati si resurse. Un program cu durata globala, fara activitati si legaturi, nu indeplineste cerinta.

**7 3 Personal si mijloace de executie**

Se nominalizeaza un responsabil pentru coordonarea lucrarilor si comunicarea cu beneficiarul, personalul tehnic de control si executie cerut de reglementarile aplicabile si echipele pe meserii. Se prezinta rolul, calificarea/atestarea necesara si forma de disponibilitate. Se indica utilajele, schelele, sculele si aparatele de masura, proprii sau disponibile prin inchiriere ori alte forme legale.

Lucrarile electrice vor fi realizate de operatori si personal cu dreptul legal corespunzator activitatilor executate, inclusiv atestare ANRE aplicabila. Cerinta poate fi indeplinita prin entitatea care executa efectiv partea respectiva, inclusiv asociat/subcontractant, in conditiile legii. Nu se impune detinerea in proprietate a utilajelor sau angajarea exclusiva a intregului personal.

**8 Controlul calitatii si documentele de predare**

Materialele si echipamentele noi se verifica la intrarea in santier. Produsele neconforme se separa si nu se pun in opera. Executantul solicita verificarea etapelor ascunse inainte de acoperire si pastreaza trasabilitatea materialelor si rezultatelor probelor.

| Etapa verificata | Dovada minima si conditia de acceptare |
|---|---|
| Suporturi si izolatii | Verificari consemnate si fotografii; suport stabil, straturi si grosimi conforme, continuitate si racorduri executate. |
| Finisaje si tamplarie | Verificare vizuala si functionala; suprafete uniforme, fixari stabile, fara desprinderi, usi si feronerie functionale. |
| Instalatii electrice | Buletine de masuratori si probe; circuite identificate si protectii functionale; fara neconformitati de siguranta. |
| Instalatii sanitare si termice | Procese-verbale de probe; etanseitate, evacuare/functionare si reglaje confirmate. |
| Voce si date | Rapoarte de test si identificare porturi; verificarea tuturor legaturilor instalate. |
| Predarea lucrarilor | Situatii de lucrari si masuratori, documente de calitate, garantii, instructiuni, scheme actualizate si documente de instruire. |

Dosarul de predare va cuprinde si procesele-verbale pentru lucrari ascunse, documentele privind modificarile aprobate, documentele de gestionare a deseurilor si piesele necesare completarii cartii tehnice, dupa caz. Receptia se desfasoara potrivit reglementarilor si contractului; neconformitatile se remediaza si se reverifica.

### 9 Garantia lucrarilor si remedierea defectelor

**Garantia contractuala solicitata este de minimum 36 de luni de la receptia la terminarea lucrarilor si nu poate fi mai mica decat durata minima legala aplicabila constructiei. O garantie legala sau de producator mai lunga ramane aplicabila. Ofertantul precizeaza durata asumata si modul de interventie.**

Executantul suporta remedierea defectelor imputabile executiei sau produselor furnizate. Acesta confirma primirea sesizarii in maximum 2 zile lucratoare si prezinta masurile si termenul de remediere. Pentru defecte cu risc pentru persoane sau bunuri ia imediat masurile de securizare necesare. Termenul concret de reparare se stabileste dupa natura defectului, fara afectarea obligatiilor legale si contractuale.

### 10 Protectia muncii mediul si organizarea executiei

Se asigura acces controlat, semnalizare, protectii la lucrul la inaltime, echipament individual, siguranta instalatiilor provizorii, prevenirea incendiilor si limitarea prafului/zgomotului. Deseurile se colecteaza separat si se predau operatorilor autorizati. Se protejeaza vecinatatile, spatiile pastrate si utilitatile; incidentele se comunica imediat beneficiarului.

### 11 Urmarirea executiei si conditiile de plata

Inaintea inceperii, beneficiarul pune la dispozitie amplasamentul si documentatia necesara, inclusiv actele de autorizare/avizare aplicabile. Executantul verifica documentele, comunica necorelarile si nu modifica solutia, cantitatile sau echipamentele fara aprobarea corespunzatoare.

Executantul prezinta lunar stadiul fizic si valoric, lucrarile verificate, resursele utilizate, fotografii, dificultatile si programul urmatoarei luni. La aparitia intarzierilor propune masuri de recuperare prin reorganizarea fronturilor si resurselor, pastrand cerintele de calitate si siguranta.

Situatiile de lucrari se intocmesc pentru cantitatile efectiv executate, masurate si acceptate, cu separarea pozitiilor bugetare relevante. Plata se realizeaza conform contractului, pe baza documentelor justificative. Lucrarile suplimentare sau modificarile nu se includ unilateral in situatiile de plata.

## 12 Prezentarea ofertei financiare si evaluarea

Oferta financiara va indica pretul total in lei fara TVA, TVA distinct, dupa caz, si totalul cu TVA. Se completeaza listele de cantitati si centralizatoarele publicate. Se evidentiaza constructiile si instalatiile, montajul si echipamentele care necesita montaj, pentru urmarirea bugetului aprobat.

Pretul va include resursele, transportul, protectiile, operatiunile de montaj, probele, gestionarea deseurilor si celelalte activitati necesare indeplinirii obiectului definit in documentatie. Omiterea unor cantitati din liste sau ofertarea numai a unor parti nu indeplineste cerinta de oferta integrala.

Se verifica indeplinirea cerintelor tehnice, incadrarea in maximum 6 luni si garantia asumata. Selectia se face pe baza pretului total fara TVA cel mai scazut dintre ofertele care indeplinesc cerintele, conform anuntului. Nu se acorda punctaj suplimentar pentru scurtarea duratei sau majorarea garantiei.

## 13 Documentatia tehnica ce insoteste caietul de sarcini

Urmatoarele documente se publica impreuna cu prezentul caiet de sarcini, intr-o forma unitara, accesibila tuturor ofertantilor:

- Listele de cantitati fara preturi si centralizatoarele aferente lucrarilor si montajului.
- Lista echipamentelor care necesita montaj, cu denumirea, cantitatea si cerintele minime prevazute in documentatia tehnica.
- Planurile, releveele si detaliile aplicabile, inclusiv delimitarea lucrarilor exterioare si alcatuirea izolatiilor si instalatiilor.
- Modelul contractului si formularele pentru prezentarea ofertei.

Caietul de sarcini nu inlocuieste listele de cantitati sau documentatia de proiectare necesara. Diferentele dintre documente se clarifica unitar inaintea termenului de ofertare. Daca se modifica obiectul sau cerintele, beneficiarul publica documentele corelate si asigura timpul necesar pregatirii ofertelor.

**Intocmit,**

Nume si prenume: HODREA Florin Alin
Semnatura: _____

Florin-Alin Hodrea
Digitally signed by Florin-Alin Hodrea
Date: 2026.10.01 09:12:47 +03'00'