



TEATRUL "MAIOR GHI PASTIA"
al MUNICIPIULUI FOCȘANI

Str. Republicii, 73, Focșani, Jianca

Caiet de Sarcini

Lucrare: **Reparații și înlocuire sistem de încălzire și răcire "Ateneul Popular Maier Gheorghe Pastia"**

Beneficiar: Teatrul "Maier Gheorghe Pastia" al municipiului Focșani

Locație: Piața Unirii, nr. 3

Executant: Selecție pe bază de ofertă / licitație

Data: 26.06.2025

1. Obiectul lucrării

Lucrarea constă în efectuarea de reparații, înlocuiri și modernizări ale sistemului existent de încălzire și climatizare din clădirea "Ateneul Popular Maier Gheorghe Pastia", în vederea asigurării confortului termic pe tot parcursul anului, prin implementarea unor soluții moderne, eficiente energetic și automatizate.

2. Descrierea clădirii

- Destinație: clădire pentru activități culturale
- Capacitate totală: 366 locuri în sala de spectacole + spații administrative și de ședință
- Regim de înălțime: Parter + Etaj
- Încăperi principale:
 - * Sala spectacole: 330 mp, 8,6 m înălțime
 - * Sala mare ședințe: 90 mp, 5,86 m înălțime





TEATRUL "MAIOR GH. PASTIA" al MUNICIPIULUI FOCȘANI

Str. Republicii, 73, Focșani, Jianuca

- * Sala mică ședințe: 40 mp, 4,16 m înălțime
- * Sala serviciu financiar: 40 mp, 4,16 m înălțime
- * Hol etaj: 77 mp, 4,1 m
- * Hol parter: 77 mp, 4,48 m
- * Hol intrare: 21 mp, 5 m

3. Descrierea sistemului existent

- Încălzire: sistem centralizat cu agent termic de la furnizor local — randament scăzut, insuficient
- Climatizare:
 - * 1 chiller de 140 kW (defect)
 - * 2 centrale de tratare a aerului (1 parter, 1 etaj — defecte parțial)
 - * Ventilatoare în sala mică de ședințe și serviciu financiar
 - * Radiatoare oțel pentru restul spațiilor
- Probleme:
 - * Automatizare defectă la echipamentele de la etaj
 - * Chiller spart
 - * Centrala de tratare a aerului de la parter defectă
 - * Tubulatură aer admisie/evacuare sparte
 - * Tevi agent termic în pod uzate, izolație deteriorată
 - * Robineți izolare și aerisitoare automate — necesită verificare și înlocuire

4. Lucrări prevăzute

4.1. Lucrări de reparații

- Reparare automatizare ventilatoare și centrală de tratare a aerului din pod
- Verificare, remediere și completare izolație conducte agent termic în pod





TEATRUL "MAIOR GH. PASTIA" al MUNICIPIULUI FOCȘANI

Str. Republicii, 73, Focșani, Jianuca

- Înlocuire robineti de izolare și aerisitoare automate defecte
- Reparare tubulatură deteriorată de admisie și evacuare aer la ambele centrale de tratare a aerului

4.2. Lucrări de înlocuire

- Demontare chiller 140 kW
- Demontare centrală de tratare a aerului de la parter
- Înlocuire centrală de tratare a aerului și chiller cu un rooftop + pompă/pompe de căldură de înaltă eficiență
- Înlocuire tubulatură aferentă rooftop-ului
- Control automatizat cu senzori CO2 pentru rooftop
- Refacere alimentare electrică pentru noile echipamente (parțial)

4.3. Extindere și modernizare sistem încălzire

- Înlocuire radiatoare existente cu ventiloconvectoare în:
 - * Hol intrare parter
 - * Secretariat
 - * Birou manager
- Refacere parțială trasee agent termic pentru alimentare ventiloconvectoare noi
- Menținere radiatoare unde există, cu verificare și reglare hidraulică

5. Automatizare și control

- Refacere automatizare ventiloconvectoare etaj și centrală de tratare aer din pod
- Dotarea rooftop-ului cu senzor de CO2 pentru modularea acestuia în funcție de numărul de spectatori din sală





TEATRUL "MAIOR GH. PASTIA" al MUNICIPIULUI FOCȘANI

Str. Republicii, 73, Focșani, Iancu

6. Condiții de execuție

- Clădirea rămâne funcțională pe durata lucrărilor
- Lucrările se vor realiza pe etape, cu minimizarea disconfortului
- Termen execuție: maxim, 2 luni de la predarea amplasamentului
- Restricții:
 - * Evitarea poluării fonice în timpul spectacolelor / ședințelor
 - * Protejarea finisajelor și echipamentelor existente
 - * Coordonare cu reprezentantul beneficiarului pentru acces în spații

7. Condiții de calitate

- Utilizarea de echipamente certificate CE, clasa de eficiență energetică minim A
- Teste de presiune, probe funcționale, reglaje și punere în funcțiune
- Instruirea personalului beneficiarului pentru utilizarea noilor echipamente

8. Garanții și service

- Garanție echipamente: minim 24 luni
- Garanție manoperă: minim 12 luni
- Service în perioada de garanție și post-garanție asigurat de executant

9. Suport tehnic

Contractantul va asigura suport tehnic pe toată perioada de garanție.

Contractantul va asigura un punct de contact dedicat personalului autorizat al Autorității contractante unde se poate semnala orice problemă/defecțiune care necesită mentenanță preventivă sau corectivă sau solicită suport tehnic Contractantului în gestionarea unui incident, disponibil, pentru a se asigura că orice situație semnalată este tratată cu promptitudine.





TEATRUL "MAIOR GH. PASTIA" al MUNICIPIULUI FOCȘANI

Str. Republicii, 73, Focșani, Iancu

Contractantul va răspunde în timp util la orice incident semnalat de Autoritatea/entitatea contractantă

Contractantul trebuie să asigure disponibilitatea serviciilor de suport tehnic.

Timp de răspuns, timp de remediere/înlocuire	
Timp de răspuns la solicitare în caz de defecțiune	Maxim 8 ore lucrătoare de la solicitare
Timp de remediere	Maxim 10 zile lucrătoare pentru remediere defecțiune

10. Recepția produselor

Recepția lucrărilor se va efectua pe bază de proces verbal semnat de Contractant și Autoritatea contractantă, după instalare, la punere în funcțiune și testare și după ce toate defectele au fost remediate.

11. Modalități și condiții de plată

Contractantul va emite factura după recepția lucrărilor. Factura va avea menționat numărul contractului, datele de emisie și de scadență ale facturii respective. Factura va fi trimisă în conform legislației în vigoare.

Factura va fi emisă după semnarea de către Autoritatea contractantă a procesului verbal de recepție calitativă, acceptat, după livrare, instalare și punere în funcțiune.

Procesul verbal de recepție calitativă va însoți factura și reprezintă elementul necesar realizării plății, împreună cu celelalte documente justificative prevăzute mai jos:

- certificatul de calitate și garanție;
- declarația de conformitate;





TEATRUL "MAIOR GH. PASTIA"
al MUNICIPIULUI FOCȘANI

Str. Republicii, 73, Focșani, Jianuca

12. Criterii de atribuire

Criteriul de atribuire este „cel mai bun raport calitate-preț”, care se va aplica pentru ofertele care îndeplinesc cerințele din prezentul caiet de sarcini.

Ofertele care nu respectă cerințele legate de execuție și condiții de calitate (punctele 6 și 7), condițiile de garanție și servicii (punct 8) și constrângerile referitoare la serviciile menționate și termenele și condițiile privind recepția și suportul tehnic (punctele 9 și 10), vor fi respinse.

13. Observații finale

Eventualele diferențe de situație constatate în teren vor fi comunicate imediat beneficiarului, urmând a fi soluționate prin dispoziții de șantier sau acte adiționale la prezentul caiet de sarcini.

	Nume și Prenume	Funcția	Data	semnatura
Verificat	Ing. Ciolca Corina	Inginer	26.06.2025	
Întocmit	Chiriac Felicia	Inspector de specialitate	26.06.2025	