

Memoriu justificativ privind principalii indicatori tehnico-economici ai investiției aprobate, pentru care se solicită finanțare

Reabilitarea clădirii Zathureczky Berta

Situația existentă

„Reabilitarea clădirii Zathureczky Berta” din Municipiul Sfântu Gheorghe str. Grigore Bălan, nr. 31, cod. 520082.

Modernizarea clădirii este motivată după constatarea unor serii de deficiente în ceea ce privește accesibilitatea persoanelor cu dificultăți de deplasare, a sistemelor de evacuare a apelor uzate și pluviale și a finisajelor interioare.

În prezent, la grupurile sanitare aferente camerelor de cazare de la etajele 1 și 2 sunt prevăzute praguri a căror înălțime depășește 10 cm.

La mansarda, între axele 3 și 4, pardoseala prezintă o diferență de nivel de 15 cm. Grupurile sanitare nu sunt dotate cu mânere adiționale. Pereții parterului prezintă deteriorări cauzate de infiltrații la infrastructura construcției. Conducta principală de evacuare a apelor uzate și pluviale este situată sub coridorul de la parterul construcției, sistemul învechit și neetanș se înfunda periodic, cauzând ocazional inundații în spațiile situate la parter. Pardoseala din camere și de pe coridoare este deteriorată, îngreunând igienizarea spațiilor. Investiția propusă vizează crearea premiselor necesare pentru asigurarea beneficiarilor cu servicii esențiale, contribuind astfel la atingerea obiectivului european al coeziunii economice și sociale prin îmbunătățirea serviciilor și calității vieții. Investiția are ca scop îmbunătățirea calității și ridicarea acestor servicii la standarde europene.

Localizare: Zona de investiție se afla în zona centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe

Acces: Accesul se realizează din strada General Grigore Bălan

Vecinătăți: - Nord Est: domeniu privat și parcele particulare;

- Sud Est: domeniu privat și parcele particulare;

- Nord Vest: domeniu public.

Prin realizarea investiției se preconizează că vor fi atinse următoarele obiective:

- Creșterea condițiilor de confort interior în clădire
- Accesibilizarea clădirii pentru persoanele în vârstă sau cu dizabilități
- Număr mai mare de locatari
- Scăderea costurilor de întreținere
- Îmbunătățirea condițiilor de locuit, oferirea unui ambient cald, plăcut va contribui la creșterea nivelului de trai a persoanelor vârstnice, creșterea speranței de viață, schimbarea mentalității, conștientizarea nevoilor și participarea activă în luarea deciziilor care vizează problematica persoanelor vârstnice.

Situația proiectată:

Pentru reabilitarea clădirii se prevăd următoarele:

- Hidroizolarea fundațiilor
- În camere și pe holuri pardoseala va fi înlocuită cu un covor de PVC;
- Conducta principală de evacuare a apelor uzate și pluviale situată sub coridorul de la parterul construcției se va devia;
- Se va realiza modernizarea instalațiilor electrice și sanitare;
- Pentru accesibilitatea persoanelor cu dificultăți de deplasare se va crea o rampa de acces la intrarea principală, conform normativelor în vigoare;
- Se vor desface pragurile de la grupurile sanitare aferente camerelor de la etajele 1 și 2;
- Clădirea va fi dotată cu sistem cu aer condiționat și cu panouri fotovoltaice;
- Grupurile sanitare vor fi dotate cu mânere adiționale pentru sprijinirea persoanelor cu dizabilități;
- Se vor înlocui ușile interioare și exterioare;
- Clădirea va fi dotată conform listei de dotări anexată.

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții având numărul 76/2021 elaborat de firma de proiectare VIA PRO IT CONSULTING SRL a fost aprobat de consiliul local al Municipiului Sfântu Gheorghe prin HCL 479/2021, având următorii indicatori tehnico-economici:

Anul 2021	Valoare fără TVA (lei)	Valoare inclusiv TVA (lei)
Valoare Total General	4.117.223,67	4.892.087,94
Din care C+M	2.408.243,90	2.865.810,24

După elaborarea Documentației de Avizare a lucrărilor de intervenții au apărut schimbări în condițiile economice care nu puteau fi prevăzute și care au condus la schimbări ale prețurilor care au stat la baza fundamentării prețurilor incluse în devizul general aferent investiției sus menționate. Criza economică actuală, lipsa de materie primă și consecințele economice datorate războiului din Ucraina, au condus la schimbarea condițiilor economice.

Schimbările menționate anterior nu puteau fi avute în vedere la data elaborării documentației, pentru a se ține cont de acestea. Cele menționate nu puteau fi apreciate obiectiv în Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții. Ca urmare a celor prezentate, rezultă că la toate tipurile de materiale, au crescut cu procente între 38% și 83%.

Evenimentele care au intervenit sunt: - Criza economică post-COVID, criza energiei, criza suplimentară ca urmare a conflictului militar din regiunea Mării Negre au determinat o lipsă de materiale pe piața construcțiilor și majorări semnificative ale prețurilor. Totodată de la 1 ianuarie 2023, pentru domeniul construcțiilor, salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată a fost ridicată la minimum 3.000 lei lunar. Creșterea salariului minim în construcții a condus și la mărirea costurilor pentru manoperă.

Toate aceste schimbări nu puteau fi prevăzute la elaborarea documentațiilor de avizare a intervențiilor și au condus la actualizarea devizului general, din cauza majorărilor prețurilor utilizate.

În urma actualizării devizului general de către firma de proiectare VIA PRO IT CONSULTING SRL găsim următorii indicatori tehnico-economici:

Anul 2023	Valoare fără TVA (lei)	Valoare inclusiv TVA (lei)
Valoare Total General	5.897.296,07	7.007.072,02
Din care C+M	3.988.187,48	4.745.943,10

Director general,

Viceprimar,