

ROMANIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții publice
”Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din municipiul Buzău”

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară:

Având în vedere:

- adresa RAM Buzău nr. 3819/03.08.2020, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 83.470/04.08.2020;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub numărul 245/CLM/04.08.2020;
- raportul Serviciului Investiții, Achiziții Publice nr. 83.449/04.08.2020;
- avizul Comisiei pentru patrimoniu și activități economico-financiare a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- avizul nr. 83/2020 al Comisiei tehnico-economice a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 44, alin (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 4, alin. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- prevederile art. 34, alin. 2, lit. b și art. 35 din Legea locuinței 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile din Anexa 8, cap. III, lit. a) la Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin H.G. nr. 1275/2000;
- prevederile art. 300, alin. 1, lit. e din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129, alin. (1), (2), lit. b) și alin. (4), lit. d), art. 139, alin. (1), coroborat cu art. 5, lit. ee), precum și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. - Se aprobă studiul de fezabilitate "Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din municipiul Buzău", conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții publice "Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din Municipiul Buzău", prevăzuți în anexele care fac parte integrantă la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- Anexa nr. 2 (Indicatorii tehnico economici – total),
- Anexa nr. 3 (Indicatorii tehnico economici pentru blocul 3B ANL bd-ul 1 Decembrie 1918),
- Anexa nr. 4 (Indicatorii tehnico economici pentru blocul 3A ANL str. Sporturilor (zona Bazin Olimpic),
- Anexa nr. 5 (Indicatorii tehnico economici pentru blocul D4A ANL str. Gârlași)
- Anexa nr. 6 (Indicatorii tehnico economici pentru blocul I17 str. Primăverii, Cartier Dorobanți 2).

Art.3. - Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Direcției Tehnice, Direcției Economice și Serviciului Investiții, Achiziții Publice, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier local Laurențiu Cristinel Țepeluș

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol

Buzău, 07 august 2020
Nr. 191

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 07 august 2020, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (1), coroborat cu art. 5, lit. ee) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 23 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 23 consilieri prezenți la ședință.

ANEXA NR. 2
la Hotărârea nr. 191 din 07 august 2020
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTITII PUBLICE**

**” ”Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din
municipiul Buzău”**

Valoarea totală a investiției : 1.149.032,70 lei , inclusiv TVA

din care: construcții-montaj : 455.067,11 lei , inclusiv TVA

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTITII PUBLICE**

**Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din municipiul
Buzău**

Bloc 3B ANL bd-ul 1 Decembrie 1918

Valoarea totală a investiției : 414.340,09 lei , inclusiv TVA

din care: construcții-montaj : 168.889,07 lei , inclusiv TVA

- Durata de execuție : 3 luni

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTITII PUBLICE**

**Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din
municipiul Buzău**

Bloc 3A ANL str. Sporturilor (zona Bazin Olimpic)

Valoarea totală a investiției : 414.847,52 lei , inclusiv TVA

din care: construcții-montaj : 169.333,72 lei , inclusiv TVA

- Durata de execuție : 3 luni

ANEXA NR. 5

la Hotărârea nr. 191 din 07 august 2020
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTITII PUBLICE**

**Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL
din municipiul Buzău**

Bloc D4A ANL str. Gârlași

Valoarea totală a investiției : 151.189,47 lei , inclusiv TVA

din care: construcții-montaj : 54.786,47 lei , inclusiv TVA

- Durata de execuție : 3 luni

ANEXA NR. 6

la Hotărârea nr. 191 din 07 august 2020
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTITII PUBLICE**

**Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din
municipiul Buzău**

Bloc I17 str. Primăverii, Cartier Dorobanți 2

Valoarea totală a investiției : 168.655,62 lei , inclusiv TVA

din care: construcții-montaj : 62.057,85 lei , inclusiv TVA

- Durata de execuție : 3 luni

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- P R I M A R -
Nr. 245/CLM/04.08.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții publice
” Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din municipiul Buzău”

În municipiul Buzău sunt patru blocuri construite în anii 2000 în cadrul programului de construire de locuințe pentru tineret destinate închirierii, prin Agenția Națională a Locuințelor, după cum urmează:

- Bloc 3B ANL bd-ul 1 Decembrie 1918, cu 45 de apartamente și garsoniere;
- Bloc 3A ANL, str. Sporturilor (zona Bazin Olimpic), cu 44 de apartamente și garsoniere;
- Bloc D4A ANL, str. Gârlași, cu 16 apartamente și garsoniere;
- Bloc 117 ANL, str. Primăverii, Cartier Dorobanți 2, cu 16 apartamente și garsoniere.

Blocurile au fost proiectate cu: alimentare cu energie termică din sursa publică și alimentare cu gaz la bucătării pentru mașini de gătit.

Prin adresa RAM Buzău nr. 3819/03.08.2020, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 83.470/04.08.2020, am fost informați că începând cu data de 01.10.2020 nu se mai furnizează energie termică pentru aceste blocuri.

În vederea asigurării cu energie termică, astfel încât fiecare amplasament să funcționeze independent de sursa publică RAM, prin studiul de fezabilitate întocmit s-au studiat două scenarii:

- Scenariul 1: centrale termice de bloc;
- Scenariul 2: centrale termice individuale în fiecare locuință.

La elaborarea scenariilor tehnico-economice s-au avut în vedere aspecte care au ținut de: lucrările necesare a fi efectuate, analiza financiară și analiza economică, sustenabilitatea investiției și potențialele riscuri la care este supusă investiția.

Primul scenariu presupune construirea unor clădiri în care să se amplaseze centrale termice de bloc, cu instalațiile, echipamentele și dotările aferente, branșamente la utilități.

Evacuarea gazelor arse se va realiza printr-un coș de fum metalic, montat în exteriorul clădirii centralei termice

Prin acest scenariu, ar trebui create 12 noi locuri de muncă, operarea/exploatarea centralelor termice de bloc urmând a se efectua de către personal de exploatare calificat în operarea echipamentelor montate -câte 3 persoane pentru fiecare centrală termică de bloc (1persoană/tură).

Scenariul 2 presupune montarea câte unei centrale termice în condensatie, funcționând pe gaze naturale, în fiecare locuință branșată la RAM .

Centralele termice vor asigura agentul termic necesar încălzirii locuințelor și apa caldă menajeră.

Acest scenariu prezintă avantajul că amplasamente existente sunt deja asigurate cu utilități (racordate la gaze, electricitate, apă și canalizare), necesitând doar mărirea branșamentului de gaz natural existent.

Totodată, centralele termice individuale nu necesită personal pentru operare/exploatare.

Conform eșalonării investiției durata totală a investiției este de:

- scenariul 1 - 6 luni pentru fiecare bloc în parte;
- scenariul 2 - 3 luni pentru fiecare bloc în parte.

Consiliul Local, în calitate de administrator, are obligația asigurării tuturor utilităților pentru locuințele din cadrul blocurilor ANL, incluzând dar fără a se limita la: instalațiile de încălzire, de preparare a apei calde, centrale, instalațiile de gaze, care au făcut obiectul studiului de fezabilitate prezentat spre aprobare.

În urma analizei efectuate, din punct de vedere a complexității, a duratelor de execuție a lucrărilor, a costurilor aferente fiecărui scenariu, proiectantul care a întocmit Studiul de fezabilitate, recomandă implementarea scenariului 2- centrale termice individuale la fiecare locuință, întrucât este mai avantajos decât scenariul 1.

Finantarea obiectivului de investitii mentionat se va face din fondurile bugetului local, precum si alte fonduri legal constituite, conform listelor de investitii aprobate potrivit legii.

Față de cele prezentate mai sus, s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
Direcția Tehnică
Serviciul Investitii, Achizitii Publice
Nr. 83.449/04.08.2020

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții publice
” Realizare sursă termică independentă pentru blocuri ANL din municipiul Buzău”

În municipiul Buzău sunt patru blocuri construite în anii 2000 în cadrul programului de construire de locuințe pentru tineret destinate închirierii ,prin Agenția Națională a Locuințelor , după cum urmează:

- Bloc 3B ANL bd-ul 1 Decembrie 1918, cu 45 de apartamente și garsoniere;
- Bloc 3A ANL, str. Sporturilor (zona Bazin Olimpic), cu 44 de apartamente și garsoniere;
- Bloc D4A ANL, str. Gârlași, cu 16 apartamente și garsoniere;
- Bloc I17 ANL, str. Primăverii, Cartier Dorobanți 2, cu 16 apartamente și garsoniere.

Blocurile au fost proiectate cu: alimentare cu energie termică din sursa publică și alimentare cu gaz la bucătării pentru mașini de gătit.

În vederea asigurării cu energie termică a acestor blocuri, s-a întocmit un studiu de fezabilitate , prin care s-au analizat soluțiile fezabile astfel încât fiecare amplasament să funcționeze independent de sursa publică RAM.

Astfel, s-au studiat două scenarii:

- Scenariul 1: dotarea cu centrale termice de bloc;
- Scenariul 2: dotarea cu centrale termice individuale în fiecare locuință.

La elaborarea scenariilor tehnico-economice s-au avut în vedere aspecte care au ținut de: lucrările necesare a fi efectuate, analiza financiară și analiza economică, sustenabilitatea investiției și potențialele riscuri la care este supusă investiția.

Primul scenariu constă în construirea unor clădiri în care să se amplaseze centrale termice de bloc, cu instalațiile , echipamentele și dotările aferente, inclusiv bransamente la utilități.

Evacuarea gazelor arse se va realiza printr-un coș de fum metalic, montat în exteriorul clădirii centralei termice

Prin acest scenariu ar trebui create 12 noi locuri de muncă, operarea/exploatarea centralelor termice de bloc urmând a se efectua de către personal de exploatare calificat în operarea echipamentelor montate -câte 3 persoane pentru fiecare centrală termică de bloc (1persoană/tură).

Scenariul 2 presupune montarea câte unei centrale termice în condensatie, funcționând pe gaze naturale, în fiecare locuință branșată la RAM .

Centralele termice vor asigura agentul termic necesar încălzirii locuințelor și apa caldă menajeră.

Acest scenariu prezintă avantajul că amplasamentele existente sunt deja racordate la utilități (racordate la gaze, electricitate, apă și canalizare), necesitând doar mărirea branșamentului de gaz natural existent.

Totodată, centralele termice individuale nu necesită personal pentru operare/exploatare.

Conform eșalonarii investiției durata totală a investiției este de:

- scenariul 1 - 6 luni pentru fiecare bloc în parte;
- scenariul 2 - 3 luni pentru fiecare bloc în parte.

Având în vedere că aceste locuințe au fost transmise către UAT Municipiul Buzău, fiind administrate de Consiliul Local care gestionează direct locuințele din blocurile ANL din municipiul Buzău în baza unui drept de administrare care incumbă anumite obligații.

Autoritățile administrației publice locale buzoiene exercită nemijlocit toate competențele și responsabilitățile ce le revin cu privire la prestarea serviciului de administrare a acestor locuințe, conform cu dispozițiile Legii nr. 152/1998 și în baza:

-prevederilor art. 34 si art. 35 din Legea locuinței 114/1996, cu modificările și completările ulterioare:

“Art. 34. Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociații, servicii publice sau agenți economici specializați, după caz.

Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;

b) angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare și urmărirea realizării acestora, în vederea funcționării corespunzătoare a clădirii;

c) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;

d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;

e) îndeplinirea oricăror alte obligații prevăzute de lege.

Art. 35. În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză.”

-prevederilor de la lit. b), aliniatul 2 al art. 34 din Legea nr. 145/1999 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996:

“b) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;”

-prevederilor din Anexa 8, cap. III, lit. a) din HG 1275/2000 privind Normele de aplicare a Legii locuinței:

“Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

- **să întrețină în bune condiții** elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, **instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.)”**

-prevederilor din OUG nr. 57/2019, art 300, alin. (1), lit. e) și f):

“(1) Autoritățile administrației publice centrale, instituțiile publice și regiile autonome din subordinea acestora, precum și instituțiile publice și regiile autonome din subordinea autorităților publice locale au următoarele drepturi și obligații:

e) efectuarea de lucrări de investiții asupra bunului, în condițiile actului de dare în administrare și a legislației în materia achizițiilor publice;

f) suportarea tuturor cheltuielilor necesare pentru aducerea bunului la starea corespunzătoare de folosință, în cazul degradării acestuia, ca urmare a utilizării necorespunzătoare sau a neasigurării pazei;.....”

Consiliul Local are obligația asigurării tuturor utilităților pentru locuințele din cadrul blocurilor ANL, incluzând dar fără a se limita la: instalațiile de încălzire, de preparare a apei calde, centrale, instalațiile de gaze, care au făcut obiectul studiului de fezabilitate prezentat spre aprobare.

În urma analizei efectuate, din punct de vedere a complexității , a duratelor de execuție a lucrărilor , a costurilor aferente fiecărui scenariu, proiectantul recomandă implementarea scenariului 2- centrale termice individuale la fiecare locuință, întrucât este mai avantajos decât scenariul 1.

Finantarea obiectivului de investitii mentionat se va face din fondurile bugetului local, precum si alte fonduri legal constituite , conform listelor de investitii aprobate potrivit legii .

În sensul celor de mai sus s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi promovat pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău, în vederea adoptării lui.

Director executiv,
Ileana Bănuțu

Sef Serviciu,
Aurelia Turcoman