

HOTĂRÂRE

privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Restaurare, revitalizare și valorificare durabilă a monumentului istoric în vederea realizării unui centru cultural, identificat prin codul CJ-II-m-B-07268 – pavilion B, situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca”, astfel cum au fost aprobați prin Hotărârea nr. 729/2019 și actualizați prin Hotărârea nr. 93/2022

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Restaurare, revitalizare și valorificare durabilă a monumentului istoric în vederea realizării unui centru cultural, identificat prin codul CJ-II-m-B-07268 – pavilion B, situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca”, astfel cum au fost aprobați prin Hotărârea nr. 729/2019 și actualizați prin Hotărârea nr. 93/2022 - proiect din inițiativa primarului municipiului Cluj-Napoca;

Reținând Referatul de aprobare nr. 480113/1/23.04.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 480311/423/23.04.2026 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Restaurare, revitalizare și valorificare durabilă a monumentului istoric în vederea realizării unui centru cultural, identificat prin codul CJ-II-m-B-07268 – pavilion B, situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca”, astfel cum au fost aprobați prin Hotărârea nr. 729/2019 și actualizați prin Hotărârea nr. 93/2022;

Având în vedere prevederile art. 7 alin. (6) și art. 10, art. II alin. (4) - Secțiunea 7 a Anexei 6 din H.G. 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, coroborat cu prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Hotărârea nr. 729/2019, de aprobare a documentației și a indicatorilor tehnico-economici actualizați prin Hotărârea nr. 93/2022, pentru obiectivul de investiții „Restaurare, revitalizare și valorificare durabilă a monumentului istoric în vederea realizării unui centru cultural, identificat prin codul CJ-II-m-B-07268 – pavilion B, situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca”;

Reținând prevederile art. 129 alin. (2) lit.b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Restaurare, revitalizare și valorificare durabilă a monumentului istoric în vederea realizării unui centru cultural, identificat prin codul CJ-II-m-B-07268 – pavilion B, situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca”, aprobați prin Hotărârea nr. 729/2019 și actualizați prin Hotărârea nr. 93/2022, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul strategie și dezvoltare locală, management proiecte și Direcția Economică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Documentația și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiție

„Restaurare, revitalizare și valorificare durabilă a monumentului istoric în vederea realizării unui centru cultural, identificat prin codul CJ-II-m-B-07268 – pavilion B, situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca”

Obiectivul general al investiției va asigura restaurarea, revitalizarea și valorificarea durabilă a monumentului istoric situat în b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 din municipiul Cluj-Napoca.

Obiectivele specifice ale proiectului constau în:

✓ ***Din perspectivă culturală:***

- creșterea numărului de clădiri cu destinație culturală în municipiul Cluj-Napoca;
- îmbunătățirea nivelului de educație culturală a publicului și calitatea actului de cultură. Noi programe curatoriale și noi producții, legate de prezența artei în spațiul public, vor întări relația dintre oraș și cetățeni;
- realizarea unui centru cultural integrat, viabil care să crească și să îmbunătățească oferta de spații culturale din oraș, atât pentru locuitorii orașului, cât și pentru vizitatori - în conexiune cu funcțiunea de Filarmonică - investiție viitoare pe aceeași parcelă.

✓ ***Din perspectivă socială:***

- mecanismul-cheie pe care-l urmărește crearea centrului cultural este *responsabilizarea socială prin intermediul responsabilizării culturale*;
- crearea unui centru polarizator al vieții urbane, de calitate, atât din punct de vedere al activităților atrase, cât și al imaginii spațiului public;
- amenajarea unui centru cultural destinat atât pentru adulți, cât și pentru tineri (copii), pentru persoanele cu deficiențe, pentru grupurile defavorizate, pentru rezidenții urbei, cât și pentru vizitatorii acesteia;
- îmbunătățirea serviciilor sociale, educaționale, culturale și recreative, pe care orașul le oferă locuitorilor săi, prin crearea unui centru cultural polarizator al vieții urbane, de calitate, atât din punct de vedere al activităților atrase, cât și al imaginii spațiului public, care să fie adaptabil unor multiple tipuri de activități, pentru toate categoriile de vârstă și toate tipurile de utilizatori.

✓ ***Din perspectivă economică și a dezvoltării urbane:***

- obținerea maximului posibil din creativitate și inovație prin proiecte dedicate industriilor creative, care să sprijine deschiderea de afaceri în domeniul designului, în new media și producție cinematografică. Manifestările care fac parte din programul cultural vor scoate în evidență și infrastructura soft - rețelele de creativitate, inovație și cunoaștere. Organizarea unor evenimente internaționale (expoziții, concerte, conferințe, festivaluri, spectacole) va spori, de asemenea, impactul economic și turistic al programului;
- îmbunătățirea imaginii urbane a centrului orașului prin reabilitarea clădirii existente.

a) Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu T.V.A., respectiv fără T.V.A., din care, construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Valoarea totală a investiției = **41.044.255,90 lei cu T.V.A. respectiv 34.290.858,05 lei fără T.V.A., din care construcții – montaj (C+M) 32.410.530,43 lei cu T.V.A., respectiv 27.069.007,48 lei fără T.V.A.;**

b) Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță: elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Suprafață teren conform extras C.F. nr. 293941 = 11,163.0 mp, din care:

Suprafața de teren studiată în vederea realizării investiției = 2,273.0 mp.

DENUMIRE	SUPRAFETE PROPUSE
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTAL	1,103.00 mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ	3,212.00 mp
SUPRAFAȚA UTILĂ OBIECTIV	2,498.07 mp
P.O.T.	9.88%
C.U.T.	0.34
REGIM DE ÎNĂLȚIME	S+P+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ COAMĂ	11.51m
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	„B” - DEOSEBITA
CLASA DE IMPORTANȚĂ	II- Constructii de importanța deosebita
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	III
CIRCULAȚII SEMICAROSABILE	1,038.50 mp – 45.69%
TERASE EXTERIOARE NEACOPERITE (sp. expoziționale exterioare)	76.00 mp - 3.34%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	40.5 mp – 1.78%
PUNCT GOPSODĂRESC SUBTERAN	15.00mp-0.66%
SUPRAFETE ASFALTATE	0.00mp-0.00%
TOTAL	2,273.00 mp - 100.00%

Principalele intervenții asupra imobilului sunt:

- Refuncționalizarea imobilului existent, respectiv introducerea unor funcțiuni care să răspundă cerințelor și nevoilor locuitorilor municipiului Cluj Napoca privind spațiile culturale. În acest sens, întreaga clădire a fost studiată în ansamblul său, soluțiile propuse urmărind posibilitatea organizării de evenimente și acțiuni culturale destinate publicului larg, oamenilor de cultură și promotorilor culturali:
 - La subsol: spații multifuncționale – expoziționale, pentru seminarii de dezvoltare a competențelor artistice, de instruire vocațională și ateliere educaționale;
 - La parter: spații multifuncționale – expoziționale, pentru evenimente culturale și de informare privind programele culturale, sala pentru evenimente culturale, spații pentru dezvoltare culturală interdisciplinară, spații pentru workshopuri culturale interdisciplinare;

- La mansardă: spații multifuncționale, sală pentru activități educaționale și artistice, studiouri de creație, spații pentru organizare evenimente culturale și promovare patrimoniu.
- **Lucrări de rezistență:**
 - lucrări de demolare parțială a unor elemente structurale (suprastructura și infrastructura coridorului existent pe latura sudică), demolarea tuturor elementelor structurale (șarpantă, calcane, hornuri, planșee, etc.) existente începând de la partea superioară a pereților existenți de la parter;
 - consolidarea elementelor structurale existente (fundații, pereți subsol și parter, planșeu peste subsol);
 - introducerea unor elemente structurale noi (fundații noi, diafragme noi pentru realizarea puțului liftului, planșeu nou mixt peste parter, centuri peste pereții existenți ai parterului, scări noi, planșeu nou parțial peste mansardă, pereți calcan, șarpantă înșirarească nouă din lemn de rășinoase).
- **Lucrări de arhitectură:** Refacerea tuturor finisajelor interioare, cu restaurarea finisajelor istorice valoroase, restaurarea fațadei nordice, refacerea închiderilor pe latura sudică cu sticlă profilată fonoizolată și pereți din zidărie cu termosistem de fațadă în sistem fațadă ventilată, înlocuirea învelitorii cu învelitoare din țiglă ceramică tip solzi, înlocuirea tâmplăriilor exterioare cu tâmplării termo-fonoizolante, izolarea termică a subsolului și a acoperișurilor, amenajarea grupurilor sanitare în conformitate cu STAS 1478-90;
- Modernizarea zonelor de acces în clădire și construirea unei rampe pentru persoane cu dizabilități locomotorii;
- Instalații electrice, termice, sanitare, de ventilare;
- Echiparea clădirii cu facilități pentru persoane cu dizabilități;
- Achiziția de echipamente și dotări pentru asigurarea funcționalității centrului cultural, în conformitate cu compartimentarea și capacitatea proiectată;
- Amenajări exterioare: circulații pietonale/semicarosabile, spații verzi amenajate, mobilier urban, împrejmuire cu vegetație, amplasare punct gospodăresc ecologic în subteran.
- c) Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;
 - 1 clădire monument istoric restaurată și valorificată cultural și economic;
 - crearea de locuri de muncă.
- d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni:
 - **durata de execuție a obiectivului de investiții – 34 luni** (perioada, exprimată în luni, cuprinsă între data stabilită de investitor pentru începerea lucrărilor de execuție și comunicată executantului și data încheierii procesului-verbal privind admiterea recepției la terminarea lucrărilor);
 - **durata de implementare a proiectului – 36 luni** (perioada exprimată în luni cuprinsă între data semnării contractului de finanțare a investiției și data finalizării tuturor activităților prevăzute în proiect, conform calendarului activităților proiectului propus);

Proiectant,
K&K Studio de Proiectare S.R.L.



DEVIZ GENERAL
conform Anexa 7 din H.G. nr.907/2016

al obiectivului de investiții
**ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE RESTAURARE,
REVITALIZARE ȘI VALORIFICARE DURABILĂ MONUMENT ISTORIC – PAVILION B,
ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI CENTRU CULTURAL**
APRILIE 2026

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	20.104,99	3.983,50	24.088,49
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	4.479,01	887,45	5.366,46
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		24.584,00	4.870,95	29.454,95
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
TOTAL CAPITOL 2		2.456.632,31	486.744,85	2.943.377,16
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	6.300,00	1.323,00	7.623,00
	3.1.1. Studii de teren	800,00	168,00	968,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	5.500,00	1.155,00	6.655,00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	22.592,00	4.744,32	27.336,32
3.3	Expertizare tehnică	1.500,00	315,00	1.815,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.5.	Proiectare	170.984,00	35.906,64	206.890,64
	3.5.1. Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate / documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	45.369,00	9.527,49	54.896,49
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	40.000,00	8.400,00	48.400,00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	75.615,00	15.879,15	91.494,15
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanta	270.000,00	56.700,00	326.700,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	260.000,00	54.600,00	314.600,00
	3.7.2. Auditul financiar	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.8	Asistentă tehnică	200.000,00	41.300,00	241.300,00
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	30.000,00	6.300,00	36.300,00
	3.8.1.1. pe perioada de executia a lucrarilor	30.000,00	6.300,00	36.300,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	0,00	0,00	0,00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	170.000,00	35.000,00	205.000,00
TOTAL CAPITOL 3		681.376,00	142.388,96	823.764,96

CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază				
4,1	Constructii și instalatii	24.268.932,65	4.786.730,11	29.055.662,76
4,2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	152.236,13	30.163,31	182.399,44
4,3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj	458.656,24	90.875,85	549.532,09
4,4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesita montaj și echipamente de transport	16.500,00	3.269,23	19.769,23
4,5	Dotări	1.469.432,46	291.146,00	1.760.578,46
4,6	Active necorporale	13.000,00	2.575,76	15.575,76
TOTAL CAPITOL 4		26.378.757,48	5.204.760,26	31.583.517,74
CAPITOLUL 5: Alte Cheltuieli				
5,1	Organizare de șantier	166.622,39	33.013,73	199.636,12
	5.1.1. Lucrări de construcții si instalatii aferente organizarii de santier	166.622,39	33.013,73	199.636,12
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii șantierului	0,00	0,00	0,00
5,2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	139.795,04	1.050,00	140.845,04
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0.50%)	134.795,04		134.795,04
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0.10%)	0,00	0,00	0,00
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor – CSC (0.50%)	0,00		0,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize și autorizatia de construire/desfiintare	5.000,00	1.050,00	6.050,00
5,3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	0,00	0,00	0,00
5,4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	20.000,00	4.200,00	24.200,00
TOTAL CAPITOL 5		326.417,43	38.263,73	364.681,16
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6,1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6,2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 7: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
7,1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	0,00	0,00	0,00
7,2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	4.423.090,83	876.369,10	5.299.459,93
TOTAL CAPITOL 7		4.423.090,83	876.369,10	5.299.459,93
TOTAL GENERAL		34.290.858,05	6.753.397,85	41.044.255,90
din care C+M (cap. 1.2 + 1.3. + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1.)		27.069.007,48	5.341.522,95	32.410.530,43

DATA:

aprilie 2026

BENEFICIAR/INVESTITOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PROIECTANT GENERAL,
K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

Serviciul Strategie, dezvoltare locală și management proiecte
Șef serviciu,
Revesz Bogdan Alexandru



Anexa la Hotărârea nr. 159/2026 cuprinde un număr de 5 pagini

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretar general al municipiului,
Jrs. Aurora Roșca