



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a principalilor indicatori tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din municipiul Constanța – zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15”

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința extraordinară, din data de 17.05.2023,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 96287/16.05.2023;

- raportul de specialitate al Direcției dezvoltare și fonduri europene, înregistrat sub nr. 96348/16.05.2023;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;

În conformitate cu prevederile:

- art. 9 alin. (4) și art. 10 alin. (4) lit. a) din 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;

- art. 44 alin. (1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și principalii indicatori tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din municipiul Constanța – zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15”, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă Devizul general, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimativă a investiției este în cuantum de 14.083.307,78 lei fără TVA, respectiv 16.715.835,91 lei cu TVA, din care C+M: 11.164.917,25 lei fără TVA, respectiv 13.286.251,53 lei cu TVA.

Art.3 Se aprobă detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru proiectul „Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din

municipiul Constanța – zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15”, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției dezvoltare și fonduri europene, Direcției financiare din cadrul Direcției generale economico-financiară în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului – județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

27 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ, ,

MIHAELA ANIOREI



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL,

FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

Nr. 195/17.05.2023



HIGH CONSTRUCT
PROJECT SRL

D.A.L.I.

Revizie

Pag. 1

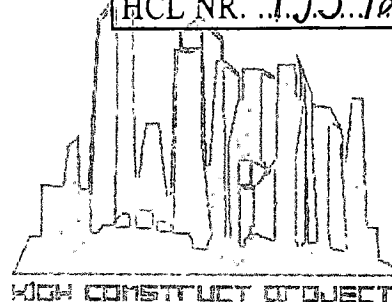
00

ANEXĂ LA

HCL NR. ...195.../2023



HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
Constanta, Romania
J13/1290/2010, CIF 27195079



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII

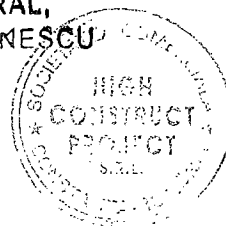
**CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRILOR
REZIDENTIALE DIN MUNICIPIUL CONSTANTA – ZONA BADEA
CARTAN – BLOCURILE K9, K10, K13, K14, K15 –
COMPONENTA K9**



PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Aprilie 2023





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 67
		00					

risc, in perioada de executie lucrarile sunt verificate constant de catre diriginti de santier specializati, proiectant si echipa de management, iar antreprenorului ii este retinuta o parte din garantia de buna de executie. Riscul de aparitie al unui astfel de eveniment este foarte mic, insa cu un impact mare asupra proiectului.

Astfel, riscurile majore care pot afecta implementarea proiectului analizat sunt cele de natura juridica-institutionala, acestea neputand fi evitate sau solutionate (sau diminuate).

In ceea ce priveste metodele de prevenire sau diminuare a efectelor unor astfel de riscuri, acestea pot fi:

- evitarea riscului prin schimbari ale planului de management cu scopul de a elimina aparitia riscului;
- diminuarea riscului prin programarea corespunzatoare a activitatilor, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor in cazul aparitiei riscului, formarea de rezerve de costuri sau de timp;
- selectarea subcontractorilor folosind informatii din derularea unor contracte anterioare si negocierea atenta a contractelor.

Analizand riscurile enumerate anterior, se poate observa ca riscurile de realizare a investitiei sunt reduse, iar gradul lor de impact nu afecteaza eficacitatea si utilitatea investitiei.

6. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(A) OPTIM(A), RECOMANDAT(A)

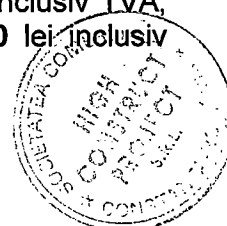
6.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Comparand cele doua scenarii din punct de vedere financiar, se obtin urmatoarele valori de investitie:

- **Scenariul I: 3.176.271,16 lei fara TVA, respectiv 3.770.064,12 lei inclusiv TVA, din care C+M: 2.530.005,38 lei fara TVA, respectiv 3.010.706,40 lei inclusiv TVA;**
- **Scenariul II: 3.677.086,86 fara TVA, respectiv 4.365.003,92 lei inclusiv TVA, din care C+M: 3.001.805,38 lei fara TVA, respectiv 3.572.148,40 lei inclusiv TVA.**





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 68
		00					

In ceea ce priveste sustenabilitatea si riscurile, acestea sunt identice pentru ambele variante de investitie.

6.2. Selectarea si justificarea scenariului/optiunii optim(e) recomandat(e)

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Dupa finalizarea lucrarilor, conform **Scenariul I** ales, blocul K9 va dispune de urmatoarele functiuni si finisaje:

Parter: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 1: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 2: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 3: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 4: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti investitiei

a) Indicatorii maximali

In conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investitiei sunt:

- valoarea totala a obiectivului de investitii: **3.176.271,16 lei fara TVA**, din care C+M: **2.530.005,38 lei fara TVA**;
- valoarea totala a obiectivului de investitii: **3.770.064,12 lei inclusiv TVA**, din care C+M: **3.010.706,40 lei inclusiv TVA**.

b) Indicatorii minimali

Indicatorii minimali (indicatorii de performanta) reprezinta elemente fizice/capacitati fizice care indica atingerea tintei obiectivului de investitii si/sau, dupa caz, calitativi, in conformitate cu standardele, normativele si reglementarile tehnice in vigoare.



PROIECTANT: SC HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL, J13/1290/2010, RO27195079

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

“Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Constanța, zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15”

(cuprinzand cheltuielile pentru toate componente proiectului: bloc K9, bloc K10, bloc K13, bloc K14, bloc K15)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	CHELTUIELI TOTALE		
		Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	LEI
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținere teren	-	-	-
1.2	Amenajare teren	-	-	-
1.3	Amenajări pt. protecția mediului	-	-	-
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		-	-	-
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Cheltuieli cu utilitățile	-	-	-
2.1.1	Bransament la rețeaua publică de apă caldă de consum	-	-	-
TOTAL CAPITOL 2		-	-	-
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.1	Studii de teren	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3	Alte studii specifice	-	-	-
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	950.00	5,950.00
3.3	Expertizare tehnică	67,800.00	12,882.00	80,682.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	67,883.00	12,897.77	80,780.77
3.5.4.1	Audit energetic	35,000.00	6,650.00	41,650.00
3.5.4.2	Certificat de performanța energetica la finalizarea lucrărilor	32,883.00	6,247.77	39,130.77
3.5	Proiectare	506,000.00	77,235.00	583,235.00
3.5.1	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2	Studiu de fezabilitate	-	-	-
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor	65,000.00	12,350.00	77,350.00
3.5.4.1	La faza D.A.L.I.	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.5.4.2	La faza D.T.A.C.	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	99,500.00	-	99,500.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	211,500.00	40,185.00	251,685.00
3.6	Organizare proceduri achiziție	-	-	-
3.7	Consultanță	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.7.2	Auditul financiar	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.8	Asistență tehnică	265,050.00	50,359.50	315,409.50
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	13,050.00	2,479.50	15,529.50
3.8.1.1	- pe perioada de execuție a lucrărilor	13,050.00	2,479.50	15,529.50
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	-	-	-
3.8.2	Dirigenție de șantier	252,000.00	47,880.00	299,880.00
TOTAL CAPITOL 3		1,087,533.00	187,726.27	1,275,259.27



CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10,974,929.20	2,085,236.55	13,060,165.75
4.2	Montaj utilaj tehnologic	139,683.31	26,539.83	166,223.14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	605,700.00	115,083.00	720,783.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echip de transp.	-	-	-
4.5	Dotări	176,995.67	33,629.18	210,624.85
4.6	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		11,897,308.18	2,260,488.55	14,157,796.73
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	311,652.14	59,213.91	370,866.05
5.1.1	Lucrări de construcții	50,304.74	9,557.90	59,862.64
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	261,347.40	49,656.01	311,003.41
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	128,396.55	-	128,396.55
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	11,164.92	-	11,164.92
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	5,582.46	-	5,582.46
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.3.1	Cheltuieli diverse și neprevăzute - I = 5% (aplicat la cap 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
5.4.1	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		1,098,466.60	184,313.31	1,282,779.91
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1	Pregătire personal exploatare	-	-	-
6.2	Probe tehnologice și teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
TOTAL GENERAL		14,083,307.78	2,632,528.13	16,715,835.91
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		11,164,917.25	2,121,334.28	13,286,251.53

În prețuri la data de: 08.05.2023
TVA: 19%

S.C. HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
ing. BESCUCĂ Florin Radu



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MIHAELA ANDREI

[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

[Signature]

Detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru proiectul
„Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din municipiul Constanța –
zona Badea Cârțan – Blocurile K9, K10, K13, K14, K15

Situatia existentă a obiectivului de investiții:

COMPONENTA K9- blocul este situat pe strada Badea Cârțan, nr. 19, mun. Constanța, jud. Constanța. Construcția are destinația de locuințe colective, este proprietatea persoanelor fizice și juridice constituite în Asociație de proprietari. Imobilul este compus din teren cu suprafața de 625 mp (măsurători) și este indentificat cu număr cadastral și carte funciară nr. CF 201156-C1:

C1: clădirea blocului S+P+4E (subsolul este tehnic neîncălzit), cu Sc=484.40 mp, Sd=2454.80 mp, an construcție 1978.

COMPONENTA K10- blocul este situat pe strada Badea Cârțan, nr. 21, mun. Constanța, jud. Constanța. Construcția are destinația de locuințe colective, este proprietatea persoanelor fizice și juridice constituite în Asociație de proprietari. Imobilul este compus din teren cu suprafața de 490 mp (măsurători) și este indentificat cu număr cadastral și carte funciară nr. 211771-C1:

C1: clădirea blocului S+P+4E (subsol este tehnic neîncălzit), cu Sc=484.40 mp, Sd=2454.80 mp, an construcție 1978.

COMPONENTA K13- blocul este situat pe strada Badea Cârțan, nr. 27, mun. Constanța, jud. Constanța. Construcția are destinația de locuințe colective, este proprietatea persoanelor fizice și juridice constituite în Asociație de proprietari. Imobilul este compus din teren cu suprafața de 502 mp (măsurători) și este indentificat cu număr cadastral și carte funciară nr. CF 203087-C1.:

C1: clădirea blocului S+P+4E (subsol este tehnic neîncălzit), cu Sc=484.40 mp, Sd=2454.80 mp, an construcție 1978.

COMPONENTA K14- blocul este situat pe strada Badea Cârțan, nr. 29, mun. Constanța, jud. Constanța. Construcția are destinația de locuințe colective, este proprietatea persoanelor fizice și juridice constituite în Asociație de proprietari. Imobilul este compus din teren cu suprafața de 620 mp (măsurători) și este indentificat cu număr cadastral și carte funciară nr. CF 200351-C1:

C1: clădirea blocului S+P+4E (subsol este tehnic neîncălzit), cu Sc=484.40 mp, Sd=2454.80 mp, an construcție 1978.

COMPONENTA K15 - blocul este situat pe strada Badea Cârțan, nr. 31, mun. Constanța, jud. Constanța. Construcția are destinația de locuințe colective, este proprietatea persoanelor fizice și juridice constituite în Asociație de proprietari. Imobilul este compus din teren cu suprafața de 250 mp (măsurători) și este indentificat cu număr cadastral și carte funciară nr. CF 201739-C1:

C1: clădirea blocului S+P+4E, cu Sc=249.40 mp, Sd=1237.40 mp, an construcție 1978.

Descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru Componentele K9, K10, K13, K14, K15:

Scenariul I: compus din soluția 1 (minimală) propusă de către expertul tehnic și pachetul 1 propus de către auditorul energetic.

Descrierea lucrărilor propuse:

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- o *protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz:*

- refacerea trotuarelor de protecție, acolo unde sunt tasate, fisurate, rupte sau nu există un trotuar turnat și refacerea cordonului de etansare a trotuarului față de soclu, cu material bituminos;
- protejarea armaturilor expuse de pe suprafețele din subsol și refacerea stratului de acoperire;
- realizarea etanșezărilor la trecerile conductelor prin pereții exteriori;
- repararea tencuielilor exterioare deteriorate;
- înainte de aplicarea noului termosistem recomandat prin Auditul Energetic, se vor desface termosistemele existente (realizate cu caracter aleatoriu), se va curăța adezivul și se va inspecta suprafața peretelui. Dacă se vor găsi fisuri care au corespondență și pe suprafața interioară a peretelui, se va interveni local pentru reparații cu injectare de rasină epoxidică;
- refacerea hidroizolației acoperisului terasă. Se recomandă desfacerea acoperisurilor șarpanta improvizate peste terasă existentă, acolo unde este cazul;
- în vederea prevenirii problemelor de etanșitate viitoare, se recomandă modernizarea instalațiilor purtătoare de apă de pe spațiile comune;
- asigurarea preluării adecvate a apei pluviale de pe acoperis;
- o *intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz:*
 - intervențiile care se vor efectua în contextul creșterii eficienței energetice vor respecta legislația specifică privind intervențiile asupra construcțiilor amplasate în zone protejate;
 - proiectul se va realiza cu respectarea principiilor DNSH;

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate:

Lucrări de arhitectură

- termoizolarea planșeului de peste etajul 4;
- termoizolarea elementelor de construcție exterioare opace (pereți exteriori și alte elemente similare);
- termoizolarea termică interioară a pereților care formează anvelopa clădirii ce delimitează spațiul încălzit de alte spații comune neîncălzite cu vată bazaltică;
- înlocuirea tamplariei exterioare;
- termoizolarea planșeului de peste subsol.

Lucrări de instalații sanitare

- înlocuirea conductei de distribuție apă potabilă din subsolul tehnic, de la bransament până la coloanele verticale;
- înlocuirea conductei de distribuție apă caldă de consum din subsolul tehnic, de la bransament până la coloanele verticale. Traseul existent se va menține (conform planșelor de instalații), atât pentru conducta principală de furnizare, cât și pentru conducta de recirculare. Nu sunt propuse lucrări pe coloanele verticale;
- înlocuirea conductelor colectoare de canalizare menajeră și pluvială din subsolul tehnic, de la coloanele verticale până la punctele de racord în rețelele publice. Nu sunt propuse lucrări pe coloanele verticale.

Lucrări de instalații termice

- înlocuirea conductelor de distribuție agent termic din subsolul tehnic, de la căminul exterior de vane până la coloanele verticale.

Lucrări de instalații electrice

- tabloul general de distribuție va fi înlocuit cu un tablou echipat cu aparataj modern, cu performanțe tehnice superioare și care să poată prelua puterea debitată de către sistemul de producere a energiei electrice utilizând panourile fotovoltaice;
- Se vor înlocui coloanele de alimentare a tablourilor electrice de apartament cu cabluri cu întârziere la propagarea flăcării.

Instalații de producere a energiei electrice prin surse alternative

- blocul K9 are 2 scări cu 2 tablouri generale de distribuție, s-au împartit panourile fotovoltaice în 2 grupe de câte 14 panouri, pentru o distribuție echilibrată a energiei electrice produse;
- blocul K10 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 28 panouri fotovoltaice;
- blocul K13 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 28 panouri fotovoltaice;
- blocul K14 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 28 panouri fotovoltaice;
- blocul K15 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 14 panouri fotovoltaice.

Scenariul II: compus din soluția 2 (maximală) propusă de către expertul tehnic și pachetul 2 propus de către auditorul energetic.

Descrierea lucrărilor propuse:

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- *protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz:*
 - refacerea trotuarelor de protecție, acolo unde sunt tasate, fisurate, rupte sau nu există un trotuar turnat și refacerea cordonului de etansare a trotuarului față de soclu, cu material bituminos;
 - protejarea armaturilor expuse de pe suprafețele din subsol și refacerea stratului de acoperire;
 - realizarea etanșezărilor la trecerile conductelor prin pereții exteriori;
 - repararea tencuielilor exterioare deteriorate;
 - înainte de aplicarea noului termosistem recomandat prin Auditul Energetic, se vor desface termosistemele existente (realizate cu caracter aleatoriu), se va curăța adezivul și se va inspecta suprafața peretelui. Dacă se vor găsi fisuri care au corespondență și pe suprafața interioară a peretelui, se va interveni local pentru reparații cu injectare de rasină epoxidică;
 - refacerea hidroizolației acoperisului terasă. Se recomandă desfacerea acoperisurilor șarpanta improvizate peste terasa existentă, acolo unde este cazul;
 - în vederea prevenirii problemelor de etanșeitate viitoare, se recomandă modernizarea instalațiilor purtătoare de apă de pe spațiile comune;
 - asigurarea preluării adecvate a apei pluviale de pe acoperis;
- *intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz:*
 - intervențiile care se vor efectua în contextul creșterii eficienței energetice vor respecta legislația specifică privind intervențiile asupra construcțiilor amplasate în zone protejate;
 - proiectul se va realiza cu respectarea principiilor DNSH;

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate:

Lucrări de arhitectură

- Termoizolarea planseului de peste etajul 4;
- Termoizolarea elementelor de construcție exterioare opace (pereti exteriori și alte elemente similare);
- Termoizolarea termică interioară a pereților care formează anvelopa clădirii ce delimitează spațiul încălzit de alte spații comune neîncălzite cu polistiren;
- Înlocuirea tamplariei exterioare;
- Termoizolarea planseului de peste subsol;

Lucrări de instalații sanitare

- înlocuirea conductei de distribuție apă potabilă din subsolul tehnic, de la bransament până la coloanele verticale. Nu sunt propuse lucrări pe coloanele verticale;
- înlocuirea conductei de distribuție apă caldă de consum din subsolul tehnic, de la bransament până la coloanele verticale;
- înlocuirea conductelor colectoare de canalizare menajeră și pluvială din subsolul tehnic, de la coloanele verticale până la punctele de racord în rețelele publice. Nu sunt propuse lucrări pe coloanele verticale.

Lucrări de instalații termice

- înlocuirea conductelor de distribuție agent termic din subsolul tehnic, de la căminul exterior de vane până la coloanele verticale.

Lucrări de instalații electrice

- tabloul general de distribuție va fi înlocuit cu un tablou echipat cu aparatură modernă, cu performanțe tehnice superioare și care să poată prelua puterea debitată de către sistemul de producere a energiei electrice utilizând panourile fotovoltaice;
- Se vor înlocui coloanele de alimentare a tablourilor electrice de apartament cu cabluri cu întârziere la propagarea flăcării.

Instalații de producere a energiei electrice prin surse alternative

- blocul K9 are 2 scări cu 2 tablouri generale de distribuție, s-au împartit panourile fotovoltaice în 2 grupe de câte 14 panouri, pentru o distribuție echilibrată a energiei electrice produse;
- blocul K10 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 28 panouri fotovoltaice;
- blocul K13 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 28 panouri fotovoltaice;
- blocul K14 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 28 panouri fotovoltaice;
- blocul K15 În urma simulării cu programul de calcul a producției și eficienței obținute prin montarea pe partea de sud a acoperisului blocului a 14 panouri fotovoltaice

Costurile estimate pentru cele două Scenarii propuse pentru componenta K9:
Scenariul 1

Valoarea totală a investiției: 3.176.271,16 lei fără TVA, respectiv 3.770.064,12 lei inclusiv TVA;

Scenariul 2
Valoarea totală a investiției: 3.677.086,86 lei fără TVA
4.365.003,92 lei inclusiv TVA.

Pentru componenta K9 analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiară a lucrărilor este mai mică;
- timpul de execuție este mai redus;
- consumul anual de energie finală pentru încălzire va scădea cu 54%;
- consumul de energie primara va scădea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va crește atractivitatea zonei;
- soluția este recomandată și de către auditorul energetic ca fiind cea mai eficientă.

Costurile estimate pentru cele două Scenarii propuse pentru componenta K10:

Scenariul 1

Valoarea totală a investiției: 3.054.556,76 lei fără TVA, respectiv 3.625.480,29 lei inclusiv TVA;

Scenariul 2
Valoarea totală a investiției: 3.575.753,26 lei fără TVA
4.244.631,29 lei inclusiv TVA.

Pentru componenta K10 analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiară a lucrărilor este mai mică;
- timpul de execuție este mai redus;
- consumul anual de energie finală pentru încălzire va scădea cu 54%;
- consumul de energie primara va scădea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va crește atractivitatea zonei;
- soluția este recomandată și de către auditorul energetic ca fiind cea mai eficientă.

Costurile estimate pentru cele două Scenarii propuse pentru componenta K13:

Scenariul 1

Valoarea totală a investiției: 3.078.208,55 lei fără TVA, respectiv 3.653.577,23 lei inclusiv TVA;

Scenariul 2
Valoarea totală a investiției: 3.599.405,05 lei fără TVA
4.272.728,23 lei inclusiv TVA.

Pentru componenta K13 analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiară a lucrărilor este mai mică;
- timpul de execuție este mai redus;
- consumul anual de energie finală pentru încălzire va scădea cu 54%;

- consumul de energie primara va scădea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va crește atractivitatea zonei;
- soluția este recomandată și de către auditorul energetic ca fiind cea mai eficientă.

Costurile estimate pentru cele două Scenarii propuse pentru componenta K14:

Scenariul 1

Valoarea totală a investiției: 3.157.567,27 lei fără TVA, respectiv 3.747.850,76 lei inclusiv TVA;

Scenariul 2 3.678.763,77 lei fără TVA

Valoarea totală a investiției: 4.367.001,76 lei inclusiv TVA.

Pentru componenta K14 analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiară a lucrărilor este mai mică;
- timpul de execuție este mai redus;
- consumul anual de energie finală pentru încălzire va scădea cu 54%;
- consumul de energie primara va scădea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va crește atractivitatea zonei;
- soluția este recomandată și de către auditorul energetic ca fiind cea mai eficientă.

Costurile estimate pentru cele două Scenarii propuse pentru componenta K15:

Scenariul 1

Valoarea totală a investiției: 1.616.704,04 lei fără TVA, respectiv 1.918.863,51 lei inclusiv TVA;

Scenariul 2 1.879.319,14 lei fără TVA

Valoarea totală a investiției: 2.230.834,91 lei inclusiv TVA.

Pentru componenta K15 analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiară a lucrărilor este mai mică;
- timpul de execuție este mai redus;
- consumul anual de energie finală pentru încălzire va scădea cu 56%;
- consumul de energie primara va scădea cu 39%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 38%;
- va crește atractivitatea zonei;
- soluția este recomandată și de către auditorul energetic ca fiind cea mai eficientă.

Principali indicatori tehnico-economici

a) Indicatori valorici:

Valoarea totală estimativă a investiției este în cuantum de 14.083.307,78 lei fără

TVA, respectiv 16.715.835,91 lei cu TVA, din care C+M: 11.164.917,25 lei fără TVA, respectiv 13.286.251,53 lei cu TVA.

b) Indicatori fizici:

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni: 12 luni.

c) Capacitati:

Situatia existentă

Pentru componenta K9:

- Terenul are suprafață de 625 mp (măsurători). Terenul studiat are numărul cadastral 201156-C1: este înscris în cartea funciară 201156-C1, nu prezintă nicio sarcină asupra dreptului de proprietate, iar fondul construit existent este format din:

C1: clădirea blocului K9

Regim de înălțime S+P+4E (subsolul este tehnic neîncălzit)

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Situația propusă:

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Pentru componenta K10:

- Terenul are suprafață de 490 mp (măsurători). Terenul studiat are numărul cadastral 211771-C1: este înscris în cartea funciară 211771-C1, nu prezintă nicio sarcină asupra dreptului de proprietate, iar fondul construit existent este format din:

C1: clădirea blocului K10

Regim de înălțime S+P+4E (subsolul este tehnic neîncălzit)

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Situația propusă:

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Pentru componenta K13:

- Terenul are suprafață de 502 mp (măsurători). Terenul studiat are numărul cadastral 203087-C1: este înscris în cartea funciară 203087-C1, nu prezintă nicio sarcină asupra dreptului de proprietate, iar fondul construit existent este format din:

C1: clădirea blocului K13

Regim de înălțime S+P+4E (subsolul este tehnic neîncălzit)

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Situația propusă:

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Pentru componenta K14:

- Terenul are suprafață de 620 mp (măsurători). Terenul studiat are numărul cadastral 200351-C1: este înscris în cartea funciară 200351-C1, nu prezintă nicio sarcină asupra dreptului de proprietate, iar fondul construit existent este format din:

C1: clădirea blocului K14

Regim de înălțime S+P+4E (subsolul este tehnic neîncălzit)

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Situația propusă:

Suprafața construită existentă C1= 484.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 2454.80 mp.

Pentru componenta K15:

- Terenul are suprafață de 250 mp (măsurători). Terenul studiat are numărul cadastral 201739-C1: este înscris în cartea funciară 201739-C1, nu prezintă nicio sarcină asupra dreptului de proprietate, iar fondul construit existent este format din:

C1: clădirea blocului K15

Regim de înălțime S+P+4E

Suprafața construită existentă C1= 249.40 mp;

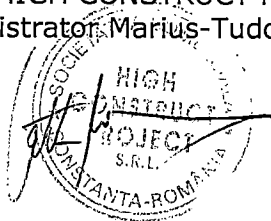
Suprafața construită desfășurată existentă C1= 1237.40 mp.

Situația propusă:

Suprafața construită existentă C1= 249.40 mp;

Suprafața construită desfășurată existentă C1= 1237.40 mp.

Proiectant,
S.C. HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
Administrator: Marius-Tudorel Constantin



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA ANDREI

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mihaela Andrei".

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fulvia Antonela Dinescu".



HIGH CONSTRUCT
PROJECT SRL

D.A.L.I.

Revizie

Pag. 1

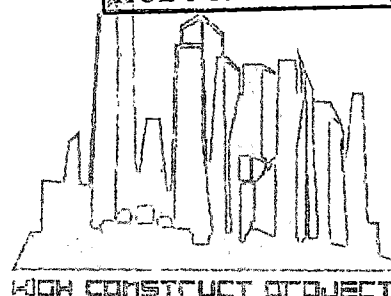
00

ANEXĂ LA

HCL NR. 195/2023



HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
Constanta, Romania
J13/1290/2010, CIF 27195079



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII

**CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRILOR
REZIDENTIALE DIN MUNICIPIUL CONSTANTA – ZONA BADEA
CARTAN – BLOCURILE K9, K10, K13, K14, K15 –
COMPONENTA K10**



PRESEDINTE SEDINTĂ,
MIHAILA ANDREI

Aprilie 2023

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



**B. După finalizarea proiectului, în perioada de operare:**

- *riscul de depasire a costurilor de mentenanta, personal, utilitati si reparatii capitale* – poate sa apara in perioada de operare a investitiei, dupa implementarea tuturor activitatilor prevazute in cadrul proiectului si incetarea finantarii nerambursabile, daca antreprenorul nu a respectat conditiile de calitate impuse in proiect, fapt ce ar putea conduce la executarea unor lucrari de mentenanta/reparatii mai des decat a fost prevazut. Pentru evitarea acestui risc, in perioada de executie lucrarile sunt verificate constant de catre diriginti de santier specializati, proiectant si echipa de management, iar antreprenorului ii este retinuta o parte din garantia de buna de executie. Riscul de aparitie al unui astfel de eveniment este foarte mic, insa cu un impact mare asupra proiectului.

Astfel, riscurile majore care pot afecta implementarea proiectului analizat sunt cele de natura juridica-institutionala, acestea neputand fi evitate sau solutionate (sau diminuate).

În ceea ce priveste metodele de prevenire sau diminuare a efectelor unor astfel de riscuri, acestea pot fi:

- evitarea riscului prin schimbari ale planului de management cu scopul de a elimina aparitia riscului;
- diminuarea riscului prin programarea corespunzatoare a activitatilor, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor in cazul aparitiei riscului, formarea de rezerve de costuri sau de timp;
- selectarea subcontractorilor folosind informatii din derularea unor contracte anterioare si negocierea atenta a contractelor.

Analizand riscurile enumerate anterior, se poate observa ca riscurile de realizare a investitiei sunt reduse, iar gradul lor de impact nu afecteaza eficacitatea si utilitatea investitiei.

6. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(A) OPTIM(A), RECOMANDAT(A)

6.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO₂ cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.



Comparand cele doua scenarii din punct de vedere financiar, se obtin urmatoarele valori de investitie:

- **Scenariul I: 3.054.556,76 lei fara TVA, respectiv 3.625.480,29 lei inclusiv TVA, din care C+M: 2.412.701,90 lei fara TVA, respectiv 2.871.115,26 lei inclusiv TVA;**
- **Scenariul II: 3.575.753,26 fara TVA, respectiv 4.244.631,29 lei inclusiv TVA, din care C+M: 2.903.701,90 lei fara TVA, respectiv 3.455.405,26 lei inclusiv TVA.**

In ceea ce priveste sustenabilitatea si riscurile, acestea sunt identice pentru ambele variante de investitie.

6.2. Selectarea si justificarea scenariului/optiunii optim(e) recomandat(e)

Analizând cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrărilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor / \.
- solutia este recomandata si de către auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

După finalizarea lucrărilor, conform **Scenariul I** ales, blocul K10 va dispune de urmatoarele functiuni si finisaje:

Parter: -hol de acces si casa scării: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereți si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 1: -hol de acces si casa scării: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereți si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 2: -hol de acces si casa scării: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereți si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 3: -hol de acces si casa scării: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereți si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 4: -hol de acces si casa scării: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereți si tavane cu vopsea lavabila

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti investitiei

a) Indicatorii maximali

In conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investitiei sunt:

- valoarea totala a obiectivului de investitie: **3.054.556,76 lei fara TVA**, din care C+M: **2.412.701,90 lei fara TVA**;



PROIECTANT: SC HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL, J13/1290/2010, RO27195079

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

“Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Constanța, zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15”

(cuprinzand cheltuielile pentru toate componente proiectului: bloc K9, bloc K10, bloc K13, bloc K14, bloc K15)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	CHELTUIELI TOTALE		
		Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	LEI
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținere teren	-	-	-
1.2	Amenajare teren	-	-	-
1.3	Amenajări pt. protecția mediului	-	-	-
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL I		-	-	-
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Cheltuieli cu utilitatile	-	-	-
2.1.1	Bransament la rețeaua publica de apa calda de consum	-	-	-
TOTAL CAPITOL 2		-	-	-
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.1	Studii de teren	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3	Alte studii specifice	-	-	-
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	950.00	5,950.00
3.3	Expertizare tehnică	67,800.00	12,882.00	80,682.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	67,883.00	12,897.77	80,780.77
3.5.4.1	Audit energetic	35,000.00	6,650.00	41,650.00
3.5.4.2	Certificat de performanta energetica la finalizarea lucrarilor	32,883.00	6,247.77	39,130.77
3.5	Proiectare	506,000.00	77,235.00	583,235.00
3.5.1	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2	Studiu de fezabilitate	-	-	-
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor	65,000.00	12,350.00	77,350.00
3.5.4.1	La faza D.A.L.I.	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.5.4.2	La faza D.T.A.C.	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	99,500.00	-	99,500.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	211,500.00	40,185.00	251,685.00
3.6	Organizare proceduri achiziție	-	-	-
3.7	Consultanță	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.7.2	Auditul financiar	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.8	Asistență tehnică	265,050.00	50,359.50	315,409.50
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	13,050.00	2,479.50	15,529.50
3.8.1.1	- pe perioada de execuție a lucrărilor	13,050.00	2,479.50	15,529.50
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	-	-	-
3.8.2	Dirigenție de șantier	252,000.00	47,880.00	299,880.00
TOTAL CAPITOL 3		1,087,533.00	187,726.27	1,275,259.27



CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10,974,929.20	2,085,236.55	13,060,165.75
4.2	Montaj utilaj tehnologic	139,683.31	26,539.83	166,223.14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	605,700.00	115,083.00	720,783.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echip de transp.	-	-	-
4.5	Dotări	176,995.67	33,629.18	210,624.85
4.6	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		11,897,308.18	2,260,488.55	14,157,796.73
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	311,652.14	59,213.91	370,866.05
5.1.1	Lucrări de construcții	50,304.74	9,557.90	59,862.64
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	261,347.40	49,656.01	311,003.41
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	128,396.55	-	128,396.55
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	11,164.92	-	11,164.92
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	5,582.46	-	5,582.46
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.3.1	Cheltuieli diverse și neprevăzute - I = 5% (aplicat la cap 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
5.4.1	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		1,098,466.60	184,313.31	1,282,779.91
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1	Pregătire personal exploatare	-	-	-
6.2	Probe tehnologice și teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
TOTAL GENERAL		14,083,307.78	2,632,528.13	16,715,835.91
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		11,164,917.25	2,121,334.28	13,286,251.53

In preturi la data de: 08.05.2023
TVA: 19%

S.C. HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
ing. BESCUCĂ Florin Radu



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

[Signature]



HIGH CONSTRUCT
PROJECT SRL

D.A.L.I.

Revizie

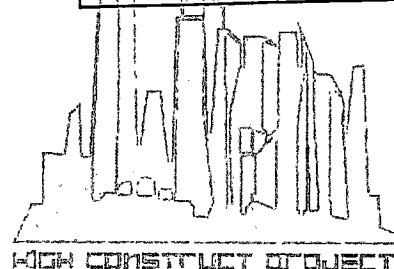
Pag. 1

00

ANEXĂ LA
HCL NR. 195/2023



HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
Constanta, Romania
J13/1290/2010, CIF 27195079



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII

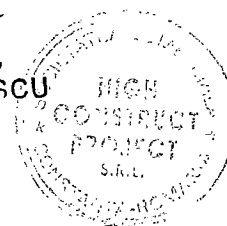
**CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRILOR
REZIDENTIALE DIN MUNICIPIUL CONSTANTA – ZONA BADEA
CARTAN – BLOCURILE K9, K10, K13, K14, K15 –
COMPONENTA K13**



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

Aprilie 2023

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 67
		00					

impuse de Directia Judeteana de Cultura Timis. Riscul de aparitie al unui astfel de risc este mediu, dar cu un impact mare asupra proiectului;

B. Dupa finalizarea proiectului, in perioada de operare:

- *riscul de depasire a costurilor de mentenanta, personal, utilitati si reparatii capitale* – poate sa apara in perioada de operare a investitiei, dupa implementarea tuturor activitatilor prevazute in cadrul proiectului si incetarea finantarii nerambursabile, daca antreprenorul nu a respectat conditiile de calitate impuse in proiect, fapt ce ar putea conduce la executarea unor lucrari de mentenanta/reparatii mai des decat a fost prevazut. Pentru evitarea acestui risc, in perioada de executie lucrarile sunt verificate constant de catre diriginti de santier specializati, proiectant si echipa de management, iar antreprenorului ii este retinuta o parte din garantia de buna de executie. Riscul de aparitie al unui astfel de eveniment este foarte mic, insa cu un impact mare asupra proiectului.

Astfel, riscurile majore care pot afecta implementarea proiectului analizat sunt cele de natura juridica-institutionala, acestea neputand fi evitate sau solutionate (sau diminuate).

In ceea ce priveste metodele de prevenire sau diminuare a efectelor unor astfel de riscuri, acestea pot fi:

- evitarea riscului prin schimbari ale planului de management cu scopul de a elimina aparitia riscului;
- diminuarea riscului prin programarea corespunzatoare a activitatilor, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor in cazul aparitiei riscului, formarea de rezerve de costuri sau de timp;
- selectarea subcontractorilor folosind informatii din derularea unor contracte anterioare si negocierea atenta a contractelor.

Analizand riscurile enumerate anterior, se poate observa ca riscurile de realizare a investitiei sunt reduse, iar gradul lor de impact nu afecteaza eficacitatea si utilitatea investitiei.

6. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(A) OPTIM(A), RECOMANDAT(A)

6.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 68
		00					

- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Comparand cele doua scenarii din punct de vedere financiar, se obtin urmatoarele valori de investitie:

- **Scenariul I: 3.078.208,55 lei fara TVA, respectiv 3.653.577,23 lei inclusiv TVA,** din care C+M: **2.434.983,38 lei fara TVA, respectiv 2.897.630,22 lei inclusiv TVA;**
- **Scenariul II: 3.599.405,05 fara TVA, respectiv 4.272.728,23 lei inclusiv TVA,** din care C+M: **2.925.983,38 lei fara TVA, respectiv 3.481.920,22 lei inclusiv TVA.**

In ceea ce priveste sustenabilitatea si riscurile, acestea sunt identice pentru ambele variante de investitie.

6.2. Selectarea si justificarea scenariului/optiunii optim(e) recomandat(e)

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Dupa finalizarea lucrarilor, conform **Scenariul I** ales, blocul K13 va dispune de urmatoarele functiuni si finisaje:

Parter: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 1: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 2: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 3: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 4: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti investitiei

a) Indicatorii maximali

In conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investitiei sunt:



PROIECTANT: SC HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL, J13/1290/2010, RO27195079

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

"Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Constanța, zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15"

(cuprinzand cheltuielile pentru toate componente proiectului: bloc K9, bloc K10, bloc K13, bloc K14, bloc K15)

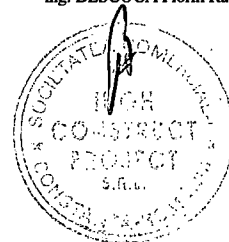
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	CHELTUIELI TOTALE		
		Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	LEI
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținere teren	-	-	-
1.2	Amenajare teren	-	-	-
1.3	Amenajări pt. protecția mediului	-	-	-
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		-	-	-
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Cheltuieli cu utilitatile	-	-	-
2.1.1	Bransament la rețeaua publica de apa calda de consum	-	-	-
TOTAL CAPITOL 2		-	-	-
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.1	Studii de teren	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3	Alte studii specifice	-	-	-
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	950.00	5,950.00
3.3	Expertizare tehnică	67,800.00	12,882.00	80,682.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	67,883.00	12,897.77	80,780.77
3.5.4.1	Audit energetic	35,000.00	6,650.00	41,650.00
3.5.4.2	Certificat de performanta energetica la finalizarea lucrarilor	32,883.00	6,247.77	39,130.77
3.5	Proiectare	506,000.00	77,235.00	583,235.00
3.5.1	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2	Studiu de fezabilitate	-	-	-
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor	65,000.00	12,350.00	77,350.00
3.5.4.1	La faza D.A.L.I.	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.5.4.2	La faza D.T.A.C.	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	99,500.00	-	99,500.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	211,500.00	40,185.00	251,685.00
3.6	Organizare proceduri achiziție	-	-	-
3.7	Consultanță	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.7.2	Auditul financiar	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.8	Asistență tehnică	265,050.00	50,359.50	315,409.50
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	13,050.00	2,479.50	15,529.50
3.8.1.1	- pe perioada de execuție a lucrărilor	13,050.00	2,479.50	15,529.50
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	-	-	-
3.8.2	Dirigenție de șantier	252,000.00	47,880.00	299,880.00
TOTAL CAPITOL 3		1,087,533.00	187,726.27	1,275,259.27



CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10,974,929.20	2,085,236.55	13,060,165.75
4.2	Montaj utilaj tehnologic	139,683.31	26,539.83	166,223.14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	605,700.00	115,083.00	720,783.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echip de transp.	-	-	-
4.5	Dotări	176,995.67	33,629.18	210,624.85
4.6	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		11,897,308.18	2,260,488.55	14,157,796.73
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	311,652.14	59,213.91	370,866.05
5.1.1	Lucrări de construcții	50,304.74	9,557.90	59,862.64
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	261,347.40	49,656.01	311,003.41
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	128,396.55	-	128,396.55
5.2.1	Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	11,164.92	-	11,164.92
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	5,582.46	-	5,582.46
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.3.1	Cheltuieli diverse și neprevăzute - I = 5% (aplicat la cap 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
5.4.1	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		1,098,466.60	184,313.31	1,282,779.91
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1	Pregătire personal exploatare	-	-	-
6.2	Probe tehnologice și teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
TOTAL GENERAL		14,083,307.78	2,632,528.13	16,715,835.91
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		11,164,917.25	2,121,334.28	13,286,251.53

In preturi la data de: 08.05.2023
TVA: 19%

S.C. HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
ing. BESCUCĂ Florin Radu



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA AN DREȘ!
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU
[Signature]



HIGH CONSTRUCT
PROJECT SRL

D.A.L.I.

Revizie

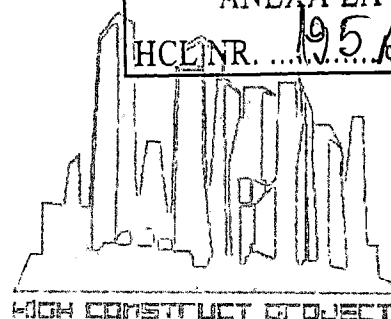
Pag. 1

00



HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
Constanta, Romania
J13/1290/2010, CIF 27195079

ANEXĂ LA
HCLNR. 19.5.2023



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII

**CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRILOR
REZIDENTIALE DIN MUNICIPIUL CONSTANTA – ZONA BADEA
CARTAN – BLOCURILE K9, K10, K13, K14, K15 –
COMPONENTA K14**



PRESEDINTE ȘEDINȚA

Mihaila An DRE

Aprilie 2023

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 67
		00					

impuse de Directia Judeteana de Cultura Timis. Riscul de aparitie al unui astfel de risc este mediu, dar cu un impact mare asupra proiectului;

B. Dupa finalizarea proiectului, in perioada de operare:

- *riscul de depasire a costurilor de mentenanta, personal, utilitati si reparatii capitale* – poate sa apara in perioada de operare a investitiei, dupa implementarea tuturor activitatilor prevazute in cadrul proiectului si incetarea finantarii nerambursabile, daca antreprenorul nu a respectat conditiile de calitate impuse in proiect, fapt ce ar putea conduce la executarea unor lucrari de mentenanta/reparatii mai des decat a fost prevazut. Pentru evitarea acestui risc, in perioada de executie lucrarile sunt verificate constant de catre diriginti de santier specializati, proiectant si echipa de management, iar antreprenorului ii este retinuta o parte din garantia de buna de executie. Riscul de aparitie al unui astfel de eveniment este foarte mic, insa cu un impact mare asupra proiectului.

Astfel, riscurile majore care pot afecta implementarea proiectului analizat sunt cele de natura juridica-institutionala, acestea neputand fi evitate sau solutionate (sau diminuate).

In ceea ce priveste metodele de prevenire sau diminuare a efectelor unor astfel de riscuri, acestea pot fi:

- evitarea riscului prin schimbari ale planului de management cu scopul de a elimina aparitia riscului;
- diminuarea riscului prin programarea corespunzatoare a activitatilor, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor in cazul aparitiei riscului, formarea de rezerve de costuri sau de timp;
- selectarea subcontractorilor folosind informatii din derularea unor contracte anterioare si negocierea atenta a contractelor.

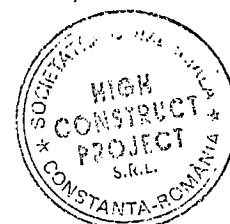
Analizand riscurile enumerate anterior, se poate observa ca riscurile de realizare a investitiei sunt reduse, iar gradul lor de impact nu afecteaza eficacitatea si utilitatea investitiei.

6. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(A) OPTIM(A), RECOMANDAT(A)

6.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 68
		00					

- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Comparand cele doua scenarii din punct de vedere financiar, se obtin urmatoarele valori de investitie:

- **Scenariul I: 3.157.567,27 lei fara TVA, respectiv 3.747.850,76 lei inclusiv TVA, din care C+M: 2.509.744,31 lei fara TVA, respectiv 2.986.595,73 lei inclusiv TVA;**
- **Scenariul II: 3.678.763,77 fara TVA, respectiv 4.367.001,76 lei inclusiv TVA, din care C+M: 3.000.744,31 lei fara TVA, respectiv 3.570.885,73 lei inclusiv TVA.**

In ceea ce priveste sustenabilitatea si riscurile, acestea sunt identice pentru ambele variante de investitie.

6.2. Selectarea si justificarea scenariului/optiunii optim(e) recomandat(e)

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 54%;
- consumul de energie primara va scadea cu 38%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 36%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Dupa finalizarea lucrarilor, conform **Scenariul I** ales, blocul K14 va dispune de urmatoarele functiuni si finisaje:

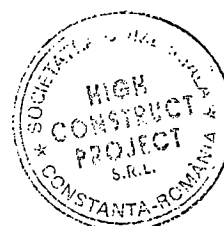
Parter: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 1: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 2: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 3: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 4: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila



PROIECTANT: SC HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL, J13/1290/2010, RO27195079

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

"Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Constanța, zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15"

(cuprinzand cheltuielile pentru toate componente proiectului: bloc K9, bloc K10, bloc K13, bloc K14, bloc K15)

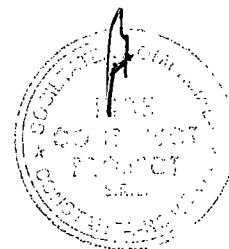
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	CHELTUIELI TOTALE		
		Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	LEI
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținere teren	-	-	-
1.2	Amenajare teren	-	-	-
1.3	Amenajări pt. protecția mediului	-	-	-
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		-	-	-
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Cheltuieli cu utilitatile	-	-	-
2.1.1	Bransament la rețeaua publica de apa calda de consum	-	-	-
TOTAL CAPITOL 2		-	-	-
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.1	Studii de teren	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3	Alte studii specifice	-	-	-
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	950.00	5,950.00
3.3	Expertizare tehnică	67,800.00	12,882.00	80,682.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	67,883.00	12,897.77	80,780.77
	3.5.4.1 Audit energetic	35,000.00	6,650.00	41,650.00
	3.5.4.2 Certificat de performanta energetica la finalizarea lucrarilor	32,883.00	6,247.77	39,130.77
3.5	Proiectare	506,000.00	77,235.00	583,235.00
3.5.1	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2	Studiu de fezabilitate	-	-	-
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor	65,000.00	12,350.00	77,350.00
	3.5.4.1 La faza D.A.L.I.	20,000.00	3,800.00	23,800.00
	3.5.4.2 La faza D.T.A.C.	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	99,500.00	-	99,500.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	211,500.00	40,185.00	251,685.00
3.6	Organizare proceduri achiziție	-	-	-
3.7	Consultanță	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.7.2	Auditul financiar	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.8	Asistență tehnică	265,050.00	50,359.50	315,409.50
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	13,050.00	2,479.50	15,529.50
3.8.1.1	- pe perioada de execuție a lucrărilor	13,050.00	2,479.50	15,529.50
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	-	-	-
3.8.2	Dirigenție de șantier	252,000.00	47,880.00	299,880.00
TOTAL CAPITOL 3		1,087,533.00	187,726.27	1,275,259.27



CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10,974,929.20	2,085,236.55	13,060,165.75
4.2	Montaj utilaj tehnologic	139,683.31	26,539.83	166,223.14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	605,700.00	115,083.00	720,783.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echip de transp.	-	-	-
4.5	Dotări	176,995.67	33,629.18	210,624.85
4.6	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		11,897,308.18	2,260,488.55	14,157,796.73
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	311,652.14	59,213.91	370,866.05
5.1.1	Lucrări de construcții	50,304.74	9,557.90	59,862.64
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	261,347.40	49,656.01	311,003.41
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	128,396.55	-	128,396.55
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	11,164.92	-	11,164.92
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	5,582.46	-	5,582.46
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.3.1	Cheltuieli diverse și neprevăzute - I = 5% (aplicat la cap 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
5.4.1	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		1,098,466.60	184,313.31	1,282,779.91
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1	Pregătire personal exploatare	-	-	-
6.2	Probe tehnologice și teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
TOTAL GENERAL		14,083,307.78	2,632,528.13	16,715,835.91
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		11,164,917.25	2,121,334.28	13,286,251.53

In preturi la data de: 08.05.2023
TVA: 19%

S.C. HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
ing. BESCUCĂ Florin Radu



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



HIGH CONSTRUCT
PROJECT SRL

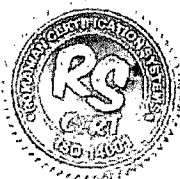
D.A.L.I.

Revizie

Pag. 1

00

ANEXĂ LA
HCL NR. ...195/2023



HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
Constanta, Romania
J13/1290/2010, CIF 27195079



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII

**CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRILOR
REZIDENTIALE DIN MUNICIPIUL CONSTANTA – ZONA BADEA
CARTAN –BLOCURILE K9, K10, K13, K14, K15 -COMPONENTA K15**



PRESEDINTE SEDINTA
MIHAELA ANDREI

Aprilie 2023

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 67
		00					

risc, in perioada de executie lucrarile sunt verificate constant de catre diriginti de santier specializati, proiectant si echipa de management, iar antreprenorului ii este retinuta o parte din garantia de buna de executie. Riscul de aparitie al unui astfel de eveniment este foarte mic, insa cu un impact mare asupra proiectului.

Astfel, riscurile majore care pot afecta implementarea proiectului analizat sunt cele de natura juridica-institutionala, acestea neputand fi evitate sau solutionate (sau diminuate).

In ceea ce priveste metodele de prevenire sau diminuare a efectelor unor astfel de riscuri, acestea pot fi:

- evitarea riscului prin schimbari ale planului de management cu scopul de a elimina aparitia riscului;
- diminuarea riscului prin programarea corespunzatoare a activitatilor, instruirea personalului sau prin reducerea efectelor in cazul aparitiei riscului, formarea de rezerve de costuri sau de timp;
- selectarea subcontractorilor folosind informatii din derularea unor contracte anterioare si negocierea atenta a contractelor.

Analizand riscurile enumerate anterior, se poate observa ca riscurile de realizare a investitiei sunt reduse, iar gradul lor de impact nu afecteaza eficacitatea si utilitatea investitiei.

6. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(A) OPTIM(A), RECOMANDAT(A)

6.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 56%;
- consumul de energie primara va scadea cu 39%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 38%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Comparand cele doua scenarii din punct de vedere financiar, se obtin urmatoarele valori de investitie:

- **Scenariul I: 1.616.704,04 lei fara TVA, respectiv 1.918.863,51 lei inclusiv TVA, din care C+M: 1.277.482,28 lei fara TVA, respectiv 1.520.203,91 lei inclusiv TVA;**
- **Scenariul II: 1.879.319,14 fara TVA, respectiv 2.230.834,91 lei inclusiv TVA, din care C+M: 1.524.882,28 lei fara TVA, respectiv 1.814.609,91 lei inclusiv TVA.**





HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL	D.A.L.I.	Revizie					Pag. 68
		00					

In ceea ce priveste sustenabilitatea si riscurile, acestea sunt identice pentru ambele variante de investitie.

6.2. Selectarea si justificarea scenariului/optiunii optim(e) recomandat(e)

Analizand cele doua variante de investitie fezabile, se considera cel mai eficient din punct de vedere tehnico-economic Scenariul I, intrucat:

- este cel mai avantajos din punct de vedere economic, intrucat valoarea financiara a lucrarilor este mai mica;
- timpul de executie este mai redus;
- consumul anual de energie finala pentru incalzire va scadea cu 56%;
- consumul de energie primara va scadea cu 39%;
- se vor reduce emisiile echivalente CO2 cu 38%;
- va creste atractivitatea zonei;
- reabilitarea scolii va contribui la cresterea calitatii vietii locatarilor;
- solutia este recomandata si de catre auditorul energetic ca fiind cea mai eficienta.

Dupa finalizarea lucrarilor, conform **Scenariul I** ales, blocul K15 va dispune de urmatoarele functiuni si finisaje:

Parter: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 1: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 2: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 3: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

Etaj 4: -hol de acces si casa scarii: pardoseli cu gresie antiderapanta de trafic greu; pereti si tavane cu vopsea lavabila

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti investitiei

a) Indicatorii maximali

In conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investitiei sunt:

- valoarea totala a obiectivului de investitii: **1.616.704,04 lei fara TVA**, din care C+M: **1.277.482,28 lei fara TVA**;
- valoarea totala a obiectivului de investitii: **1.918.863,51 lei inclusiv TVA**, din care C+M: **1.520.203,91 lei inclusiv TVA**.

b) Indicatorii minimali

Indicatorii minimali (indicatorii de performanta) reprezinta elemente fizice/capacitati fizice care indica atingerea tintei obiectivului de investitii si/sau, dupa caz, calitativi, in conformitate cu standardele, normativele si reglementarile tehnice in vigoare.



PROIECTANT: SC HIGH CONSTRUCT PROJECT SRL, J13/1290/2010, RO27195079

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

“Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Constanța, zona Badea Cârțan – blocurile K9, K10, K13, K14, K15”

(cuprinzând cheltuielile pentru toate componente proiectului: bloc K9, bloc K10, bloc K13, bloc K14, bloc K15)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	CHELTUIELI TOTALE		
		Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	LEI
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținere teren	-	-	-
1.2	Amenajare teren	-	-	-
1.3	Amenajări pt. protecția mediului	-	-	-
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		-	-	-
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Cheltuieli cu utilitatile	-	-	-
2.1.1	Bransament la rețeaua publica de apa calda de consum	-	-	-
TOTAL CAPITOL 2		-	-	-
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.1	Studii de teren	55,800.00	10,602.00	66,402.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3	Alte studii specifice	-	-	-
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	950.00	5,950.00
3.3	Expertizare tehnică	67,800.00	12,882.00	80,682.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	67,883.00	12,897.77	80,780.77
3.5.4.1	Audit energetic	35,000.00	6,650.00	41,650.00
3.5.4.2	Certificat de performanta energetica la finalizarea lucrarilor	32,883.00	6,247.77	39,130.77
3.5	Proiectare	506,000.00	77,235.00	583,235.00
3.5.1	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2	Studiu de fezabilitate	-	-	-
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor	65,000.00	12,350.00	77,350.00
3.5.4.1	La faza D.A.L.I.	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.5.4.2	La faza D.T.A.C.	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	99,500.00	-	99,500.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	211,500.00	40,185.00	251,685.00
3.6	Organizare proceduri achiziție	-	-	-
3.7	Consultanță	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.7.2	Auditul financiar	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.8	Asistență tehnică	265,050.00	50,359.50	315,409.50
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	13,050.00	2,479.50	15,529.50
3.8.1.1	- pe perioada de execuție a lucrărilor	13,050.00	2,479.50	15,529.50
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	-	-	-
3.8.2	Dirigenție de șantier	252,000.00	47,880.00	299,880.00
TOTAL CAPITOL 3		1,087,533.00	187,726.27	1,275,259.27



CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10,974,929.20	2,085,236.55	13,060,165.75
4.2	Montaj utilaj tehnologic	139,683.31	26,539.83	166,223.14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	605,700.00	115,083.00	720,783.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echip de transp.	-	-	-
4.5	Dotări	176,995.67	33,629.18	210,624.85
4.6	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		11,897,308.18	2,260,488.55	14,157,796.73
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	311,652.14	59,213.91	370,866.05
5.1.1	Lucrări de construcții	50,304.74	9,557.90	59,862.64
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	261,347.40	49,656.01	311,003.41
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	128,396.55	-	128,396.55
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	11,164.92	-	11,164.92
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M - cap.(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	55,824.59	-	55,824.59
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	5,582.46	-	5,582.46
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.3.1	Cheltuieli diverse și neprevăzute - I = 5% (aplicat la cap 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	633,417.91	120,349.40	753,767.31
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
5.4.1	Cheltuieli pentru informare și publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		1,098,466.60	184,313.31	1,282,779.91
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1	Pregătire personal exploatare	-	-	-
6.2	Probe tehnologice și teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
TOTAL GENERAL		14,083,307.78	2,632,528.13	16,715,835.91
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		11,164,917.25	2,121,334.28	13,286,251.53

In preturi la data de: 08.05.2023
TVA: 19%

S.C. HIGH CONSTRUCT PROJECT S.R.L.
ing. BESCUCA Florin Radu



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MIHAELA ANDREI
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU
[Signature]