



MUNICIPIUL ZALĂU
CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 43
din 8 februarie 2024

privind aprobarea documentației tehnico-economice, aferenta obiectivului de investiții
”Creșterea eficienței energetice a clădirii Primăriei Municipiului Zalău
(monument istoric)”

Consiliul local al Municipiului Zalău,

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 10045 din 06.02.2024 al Primarului Municipiului Zalău;

Raportul de specialitate nr. 10490 din 07.02.2024 al Direcției tehnice și al Direcției economice, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

În conformitate cu prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

În conformitate cu prevederile HG 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;

În baza art. 129, alin. (4), litera d și art. 139, alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnico-economică faza DALI pentru obiectivul de investiții ”Creșterea eficienței energetice a clădirii Primăriei Municipiului Zalău (monument istoric)”, la valoarea **devizului general** al investiției de **22.036.220,61 lei fara TVA**, respectiv **26.194.931,05 lei cu TVA inclus**, din care construcții-montaj (C+M) **13.251.900,00 lei fără TVA**, respectiv **15.769.761,00 lei cu TVA inclus**, conform **Anexei nr. 1 - Deviz general**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă principalii indicatori tehnico-economici ai obiectivului de investiții ”Creșterea eficienței energetice a clădirii Primăriei Municipiului Zalău (monument istoric)”, conform **Anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr.22 din 05.02.2024 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza DALI pentru obiectivul de investiții ”Creșterea eficienței energetice a clădirii Primăriei Municipiului Zalău (monument istoric)”.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Serviciul investiții, achiziții publice.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul Municipiului Zalău
- Direcția administrație publică
- Direcția tehnică
- Direcția economică
- Direcția patrimoniu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjeș



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

ANEXA nr. 1

OBIECTIV: CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRII PRIMARIEI ZALAU

Beneficiar: MUNICIPIUL ZALAU

Proiectant: SC NOVARTIS SRL ORADEA

Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 43 din 08.02.2024

NOVARTIS

DEVIZUL GENERAL
al obiectivului de investiții

Anexa Nr. 7

CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRII PRIMARIEI ZALAU

Conform H.G. nr 1116 din 2023

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1.00		2.00	3.00	4.00
				5.00
	CAPITOL 1			
	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului			
1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 1	0.00	0.00	0.00
	CAPITOL 2			
	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii			
	TOTAL CAPITOL 2	0.00	0.00	0.00
	CAPITOL 3			
	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii			
3.1	Studii	9,000.00	1,710.00	10,710.00
3.1.1	Studii de teren	9,000.00	1,710.00	10,710.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Ate studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	42,000.00	7,980.00	49,980.00
3.4.1.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	18,000.00	3,420.00	21,420.00
3.4.2.	Auditul energetic efectuat la finalizarea lucrarilor	24,000.00	4,560.00	28,560.00
3.5	Proiectare	427,700.00	81,263.00	508,963.00
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	75,000.00	14,250.00	89,250.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	50,000.00	9,500.00	59,500.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de	63,000.00	11,970.00	74,970.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	239,700.00	45,543.00	285,243.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	0.00	0.00	0.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	351,180.00	66,724.20	417,904.20
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Dirigentie de santier	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.8.2	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	326,180.00	61,974.20	388,154.20
3.8.3		5,000.00	950.00	5,950.00
TOTAL CAPITOL 3		844,880.00	160,527.20	1,005,407.20

CAPITOLUL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	13,047,200.00	2,478,968.00	15,526,168.00
4.1.1	Lucrari de constructii	9,577,200.00	1,819,668.00	11,396,868.00
4.1.2	Lucrari de instalatii	3,470,000.00	659,300.00	4,129,300.00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	177,900.0	33,801.0	211,701.0
4.2.1	[N229@6] MONTAJ UTILAJE SI ECHIPAMENTE	177,900.00	33,801.00	211,701.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	1,186,000.00	225,340.00	1,411,340.00
4.3.1	Echipamente si utilaje	1,186,000.00	225,340.00	1,411,340.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	152,500.00	28,975.00	181,475.00
4.6	Active necorporale	113,300.00	21,527.00	134,827.00
TOTAL CAPITOL 4		14,676,900.00	2,788,611.00	17,465,511.00

CAPITOLUL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de santier	33,300.00	6,327.00	39,627.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	26,800.00	5,092.00	31,892.00
5.1.2	Cheltuieli conexie organizarii santierului	6,500.00	1,235.00	7,735.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, sostul creditului	148,270.90	0.00	148,270.90
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)*0.5/100	66,259.50	0.00	66,259.50
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)*0.1/100	13,251.90	0.00	13,251.90
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	66,259.50	0.00	0.00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de	2,500.00	0.00	2,500.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4)*10/100	1,545,578.00	293,659.82	1,839,237.82
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	10,000.00	1,900.00	11,900.00
TOTAL CAPITOL 5		1,737,148.90	301,886.82	2,039,035.72

CAPITOLUL 6**Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste**

6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOLUL 7**Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret**

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)	3,876,645.00	736,562.55	4,613,207.55
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	900,646.71	171,122.87	1,071,769.58
TOTAL CAPITOL		4,777,291.71	907,685.42	5,684,977.13
TOTAL GENERAL		22,036,220.61	4,158,710.44	26,194,931.05
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		13,251,900.00	2,517,861.00	15,769,761.00

curs valutar 1Euro=4.9227lei

BENEFICIAR

Intocmit

SC NOVARTIS SRL



Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 43 din 08.02.2024

Nr. înregistrare: 25 din 02.02.2024

ANEXA nr. 2

Anexa la H.C.L. Nr. ____ din ____/____/____.

I. Descrierea investiției și a principalilor indicatori tehnico – economici

I.1. Principalii indicatori tehnico – economici sunt:

Obiectiv: CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRII PRIMĂRIEI
MUNICIPIULUI ZALĂU (MONUMENT ISTORIC)
Funcțiunea: CLĂDIRIA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ZALĂU
Dimensiunile maxime și minime ale terenului: 79,50/36,50m.
Suprafața terenului: 3.626m²
Regim de înălțime: Sp+ P+1E
H Max clădire = 19/20m față de cota trotuarul de gardă

EXISTENT

Suprafața construită corp studiat,	SC = 2.596m ² ;	P.O.T.= 71,59%
Suprafața desfășurată	SCD = 5.552m ² ;	C.U.T. = 1,53

PROPOS

Suprafața construită corp studiat,	SC = 2.596m ² ;	P.O.T.= 71,59%
Suprafața desfășurată	SCD = 5.552m ² ;	C.U.T. = 1,53

- Valoarea totală a investiției este: **22.036.220,61** (lei fără TVA),

- o din care C+M: **13.251.900,00** (lei fără TVA);

- Durata de execuție a lucrărilor: **24** de luni.

- Alți indicatori (lungimi, suprafețe, etc.): **Nu este cazul**

Anexa nr. 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 13 din 08.02.2024

I.2. Descrierea investiției

EXISTENT:

Până în prezent clădirea nu a beneficiat de lucrări destinate creșterii eficienței termice, cu toate că sunt necesare aceste tipuri de intervenții, atât la părțile exterioare ale clădirii, cât și în interiorul acesteia. Se constată deteriorarea moderată a fațadelor clădirii și deteriorări ale structurii de rezistență; trotuarele adiacente au suferit și ele tasări și degradări în urma infiltrațiilor de apă. De asemenea, se constată pierderi de căldură datorită neetanșeităților clădirii, impunându-se reabilitarea termică a acesteia. Datorită infiltrațiilor de apă, porțiuni din fațadă prezintă degradări și/sau urme de igrasie și mucegai. De asemenea sistemul de încălzire, iluminat și echipamentele din dotare nu corespund cu rigorile unei clădiri eficiente din punct de vedere energetic și din perspectiva dotărilor unei instituții publice moderne.

S-a constatat faptul că consumurile de utilități (energie electrică, energie termică, etc.) sunt mari, impunându-se creșterea eficienței energetice și gestionarea energiei în clădirea primăriei.

De asemenea, se impune renovarea moderată, modernizarea, creșterea confortului interior, în vederea îmbunătățirii serviciilor de administrație publică care se desfășoară în imobil. Principalele neconformități identificate în imobilul studiat sunt următoarele:

- acoperișurile tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică, prezintă neconformități, izolare necorespunzătoare, apar infiltrații datorate intemperiilor;
- instalațiile de încălzire din interiorul imobilului prezintă degradări: țevi și radiatoare corodate;
- sistemul de încălzire și cel electric nu au un punct de automatizare adecvat și nici un sistem de management care să asigure un consum eficient de resurse;
- existența neînchităților tâmplăriilor exterioare, care duc la pierderi mari de căldură;
- instalațiile electrice, inclusiv corpurile aferente acestora, trebuie modernizate;
- instalațiile de împănare și paratrăznet prezintă neconformități;
- instalațiile și obiectele sanitare prezintă degradări;
- finisajele interioare ale pereților și tavanelor prezintă exfolieri ale zugrăvelilor, au apărut crăpături în tencuială, tâmplăriile și pardoselile sunt deteriorate;
- datorită infiltrațiilor de apă, porțiuni din fațadă prezintă degradări și/sau urme de igrasie.

PROPUNERE:

Datorită acestor neajunsuri, se propun mai multe categorii de lucrări care au ca scop îmbunătățirea calității și confortul studiului cu un cost mai redus al utilităților pe termen lung și constau în:

- Se propune creșterea eficienței energetice a clădirii studiate prin:

Arhitectură:

- o Reabilitarea tâmplăriilor prin înlocuirea sticlei existente cu una nouă;
- o Reabilitarea planșeului sub pod și montarea unui termosistem din vată minerală bazaltică cu grosime de 40cm;
- o Reabilitarea planșeului pe sol, refacerea în totalitate a stratificației și montarea unui termosistem din polistiren extrudat ignifugat în grosime de 15cm;
- Se propune reabilitarea spațiilor interioare;
- Se propune reabilitarea fațadelor exterioare și aplicarea unei tencuieli termoizolante în grosime de 6cm;
- Se propune reabilitarea fațadelor din curtea interioară și aplicarea unei tencuieli termoizolante în grosime de 6cm;
- Se propune realizarea accesului în imobil a persoanelor cu dizabilități prin propunerea unor rampe montate pe balustradă și a unor platforme liftante;
- Se propune realizarea accesului persoanelor cu deficiențe de vedere prin montarea unor suprafețe tactilo-vizuale;

Instalații

- Se propune refacerea și modernizarea instalațiilor de încălzire / răcire prin montarea a 2 pompe de căldură aer/apă reversibile;

- Se propune reducerea consumului de apă prin introducerea senzorilor în cadrul bateriilor lavoarelor, vaselor urinale și respectiv a claptelor cu posibilitatea alegerii modului economic, în cazul vaselor WC.
- Se propune înlocuirea sistemului de iluminat cu unul nou realizat din corpuri moderne cu surse de iluminat tip LED; utilizarea senzorilor de prezență pentru spațiile de circulație;
- Se propune montarea la nivelul învelitorii a unui sistem de panouri fotovoltaice;
- Se propune montarea unui sistem de ventilare mecanică cu recuperare de energie și recuperatoare de căldură;
- Se propune montarea unui sistem BMS;

Rezistență:

- Se propune reparația planșeelor peste subsol și parter;
- Se propune reparația calcanelor afectate de umiditate și infiltrații;
- Se propune înlocuirea elementelor de lemn la pasarela exterioară cu unele noi având aceleași caracteristici cu cele existente;

II.3. Clasa de importanță a obiectivului

- Categoria de importanță - **B** - (conform HGR nr. 766/1997)
- Clasa de importanță - **III** - (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2013)

Înlocuit

S.C. Novartis S.R.L.

Șef proiect: Arh. Pușcaș Cristian



Anexa nr. 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 43 din 08.02 2025