



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. 355
din 14 noiembrie 2025

privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza SF, pentru obiectivul de investiții
„Construire bloc de locuințe sociale în cadrul inițiativei GAL Zalău pentru toți”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 82864 din 22.10.2024 al Primarului municipiului Zalău;

Raportul de specialitate nr. 82868 din 22.10.2024 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;

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 SF, pentru obiectivul de investiții „Construire bloc de locuințe sociale în cadrul inițiativei GAL Zalău pentru toți”, la valoarea totală a investiției de 5.847.310,44 lei cu TVA, din care, construcții montaj 4.320.776,90 lei cu TVA, conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă principalii indicatori la faza SF ai obiectivului de investiții: „Construire bloc de locuințe sociale în cadrul inițiativei GAL Zalău pentru toți”, conform **Anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Serviciul investiții, achiziții publice.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Forț



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

Marina-Bianca Fazacaș

OBIECTIV:	CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN CADRUL INITIATIVEI GAL ZALAU PENTRU TOTI - rev2
Beneficiar:	MUNICIPIUL ZALAU
Proiectant:	PENTA PROCAD SRL



PENTACAD

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | EXECUȚIE

**Proiect: CONSTRUIRE BLOC DE
LOCUINTE SOCIALE IN CADRUL
INITIATIVEI GAL ZALAU PENTRU TOTI
Faza: S.F.**

nr: 195/2025

Faza: S.F.

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 355 din 14.11.20

DG - DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investitii

Anexa Nr.

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN CADRUL INITIATIVEI GAL ZALAU
PENTRU TOTI - rev2**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1				
Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	190.500,00	40.005,00	230.505,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	41.500,00	8.715,00	50.215,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	37.500,00	7.875,00	45.375,00
	TOTAL CAPITOL 1	269.500,00	56.595,00	326.095,00
CAPITOL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
	TOTAL CAPITOL 2	23.600,00	4.956,00	28.556,00
CAPITOL 3				
Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	9.284,00	1.949,64	11.233,64
3.1.1	Studii de teren	9.284,00	1.949,64	11.233,64
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte 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	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor, auditul pentru siguranta rutiera	4.688,00	984,48	5.672,48
3.5	Proiectare	147.516,00	30.978,36	178.494,36
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	39.716,00	8.340,36	48.056,36
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	26.800,00	5.628,00	32.428,00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	71.000,00	14.910,00	85.910,00
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	94.130,47	19.767,40	113.897,87
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	12.000,00	2.520,00	14.520,00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	8.000,00	1.680,00	9.680,00
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 Constructii	4.000,00	840,00	4.840,00

DATA: octombrie 2025				Pag 2
DEVIZUL GENERAL: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN CADRUL INITIATIVEI GAL ZALAU PENTRU TOTI - rev2				
1	2	3	4	5
3.8.2	Dirigentie de santier	71.417,80	14.997,74	86.415,54
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	10.712,67	2.249,66	12.962,33
	TOTAL CAPITOL 3	255.618,47	53.679,88	309.298,35
CAPITOL 4				
Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	3.187.090,00	669.288,90	3.856.378,90
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	51.200,00	10.752,00	61.952,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	244.000,00	51.240,00	295.240,00
4.3.1.1	[0008.3] Lista echipamente	244.000,00	51.240,00	295.240,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	3.482.290,00	731.280,90	4.213.570,90
CAPITOL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	57.354,45	12.044,43	69.398,88
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	39.500,00	8.295,00	47.795,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	17.854,45	3.749,43	21.603,88
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	66.425,34	0,00	66.425,34
5.2.1	Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	17.854,45	0,00	17.854,45
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	3.570,89	0,00	3.570,89
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	45.000,00	0,00	45.000,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	281.192,55	59.050,44	340.242,99
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	5.000,00	1.050,00	6.050,00
	TOTAL CAPITOL 5	409.972,34	72.144,87	482.117,21
CAPITOL 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	9.000,00	1.890,00	10.890,00
	TOTAL CAPITOL 6	9.000,00	1.890,00	10.890,00
CAPITOL 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)	203.291,02	42.691,11	245.982,13
7.2	Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	190.744,50	40.056,35	230.800,85
	TOTAL CAPITOL 7	394.035,52	82.747,46	476.782,98
TOTAL GENERAL		4.844.016,33	1.003.294,11	5.847.310,44
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		3.570.890,00	749.886,90	4.320.776,90

Anexa nr. 4 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 355 din 14.11.2025

Intocmit,
SC PENTA PROCAD SRL
L.S.



Anexa 2

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

FAZA: STUDIU DE FEZABILITATE

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE SOCIALE ÎN CADRUL ÎNȚIATIVEI GAL ZALĂU
PENTRU TOȚI

Județul Sălaj, Municipiul Zalău, Lt. Col. Pretorian, nr. 12C, Cf. Nr. 75395

Investitor/ Beneficiar

MUNICIPIUL ZALĂU

Piața Iuliu Maniu, Nr. 3, mun. Zalău, jud. Sălaj, România

Anexa nr. 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 355 din 14.11.2025

*Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA
și respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general*

4.844.016,33 lei fără TVA, respectiv 5.847.310,44 cu TVA

din care, construcții-montaj (C+M):

3.570.890,00 lei fără TVA, respectiv 4.320.776,90 cu TVA

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

Principalii indicatori minimali privind capacitățile fizice ale investiției sunt:

- realizarea unei construcții cu regim de înălțime P+2E cu funcțiunea de locuire colectivă
- realizarea unor platforme carosabile și pietonale pentru funcționarea obiectivului
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării
- amenajarea spațiilor verzi din vecinătate
- asigurarea unui număr de 6 de apartamente
- conformarea structurală a clădirii în varianta cea mai economică
- realizarea unor închideri/ compartimentări cu elemente de zidărie din blocuri ceramice cu goluri verticale și/sau BCA
- realizarea unei anvelope performante energetic pentru reducerea consumurilor
- realizarea unei etanșeități corespunzătoare la nivelul anvelopei clădirii

- asigurarea unor resurse regenerabile de energie
- montarea unor echipamente performante
- montarea unor consumatori eficienți energetic
- realizarea unor finisaje interioare și exterioare moderne cu materiale de calitate

Din punct de vedere tehnic sunt necesare toate măsurile de eficiență energetică și etanșeitate comune prezentate în cele două scenarii, acestea devenind astfel indicatori minimi de performanță pentru obiectivul studiat.

Se vor respecta cu strictețe prevederile tehnice, standardele, normativele și reglementările legale privind îndeplinirea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții.

Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

Valoarea totală a investiției este de: **5.847.310,44 cu TVA**

din care se vor realiza în:

Anul I: **3.508.386,26 cu TVA**

Anul II: **2.338.924,18 cu TVA**

Indicatorii socio-economici pentru locuințele sociale se referă la parametrii prin care autoritățile publice sau instituțiile de analiză evaluează nevoia, impactul și eficiența acestui tip de locuințe.

În cazul obiectivului studiat se asigură un număr de 6 apartamente pentru persoanele aflate în dificultate.

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata de implementare a proiectului va fi de **24 luni** dintre care **18 luni** necesare pentru execuția lucrărilor ce fac obiectul investiției.

Întocmit,

SC PENTA PROCAD SRL

Anexa nr. 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 355 din 14.11.2025

