



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV**



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr.
din data de.....**

privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.) actualizată și faza Proiect tehnic de execuție – și a indicatorilor tehnico-economiți actualizați pentru obiectivul de investiții „Inovare socială în Municipiul Făgăraș prin înființare centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale”, în vederea depunerii cererii de finanțare în cadrul Programului Regiunea Centru 2021-2027, Prioritatea 7, Acțiunea 7.3

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

întrunit în ședință

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 55403/1/26.10.2026 și Raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 55403/26.10.2026, prin care se propune aprobarea documentației tehnico-economice (faza D.A.L.I. actualizată și faza Proiect tehnic de execuție) și a indicatorilor tehnico-economiți actualizați pentru obiectivul de investiții „Inovare socială în Municipiul Făgăraș prin înființare centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale”;

Având în vedere:

- Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții actualizată, elaborată de K&K Studio de Proiectare S.R.L. (2026), scenariul 1 recomandat,
- Proiectul tehnic de execuție, documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) și documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor (D.T.O.E.), elaborate de K&K Studio de Proiectare S.R.L., devizul general al investiției actualizat la faza proiect tehnic, în prețuri la data de 20.10.2026,
- Raportul de expertiză tehnică nr. 210/2026;
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov nr. 204/Z/25.08.2026,
- Certificatul de urbanism nr. 88/06.07.2026,
- Avizul de conformitate al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară ITI Microregiunea Țara Făgărașului nr. 32/24.04.2026 și includerea proiectului pe lista prioritară a ITI,
- Ghidul solicitantului pentru Acțiunea 7.3 – Sprijinirea protecției, conservării și valorificării durabile a patrimoniului cultural și natural și stimularea dezvoltării zonelor turistice din ITI, Programul Regiunea Centru 2021-2027, apelul de proiecte PRC/1062/PRC_P7/OP4/RSO4.6/PRC_A55;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

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

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (4) din Hotărârea Guvernului 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 conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2), art. 139 alin. (3), lit. a), lit. g) și lit. i), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 198 alin. (1), (2) și art. 243 alin. (1) lit. a), lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnico-economică – faza Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.) actualizată, scenariul 1 recomandat – pentru obiectivul de investiții „Inovare socială în Municipiul Făgăraș prin înființare centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale”, constând în restaurarea, consolidarea, conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric Baia Comunală, cod LMI BV-II-m-B-11689, situat în Municipiul Făgăraș, str. Mihai Viteazu nr. 39, înscris în CF nr. 100451 Făgăraș, elaborată de K&K Studio de Proiectare S.R.L.

Art. 2. Se aprobă Proiectul tehnic de execuție, inclusiv documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) și documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor (D.T.O.E.), elaborate de K&K Studio de Proiectare S.R.L. pentru obiectivul de investiții prevăzut la art. 1, în conformitate cu soluția tehnică a scenariului 1 recomandat din D.A.L.I. actualizată și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov nr. 204/Z/25.08.2026, împreună cu devizul general actualizat la faza proiect tehnic, în prețuri la data de 20.10.2026.

Art. 3. Se aprobă indicatorii tehnico-economici actualizați la faza proiect tehnic al obiectivului de investiții prevăzut la art. 1, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează: valoarea totală a investiției 20.242.607,89 lei inclusiv TVA (16.809.648,55 lei fără TVA), din care construcții-montaj 15.999.003,87 lei inclusiv TVA (13.222.317,25 lei fără TVA), în prețuri la data de 20.10.2026 (1 euro = 5,3285 lei), durata de execuție a lucrărilor: 12 luni.

Art. 4. Se aprobă depunerea cererii de finanțare pentru proiectul „Inovare socială în Municipiul Făgăraș prin înființare centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale” în cadrul Programului Regiunea Centru 2021-2027, Prioritatea 7 – O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.3, apelul de proiecte dedicat ITI Microregiunea Țara Făgărașului. Finanțarea obiectivului de investiții se asigură din asistența financiară nerambursabilă acordată prin Programul Regiunea Centru 2021-2027 (Fondul European de Dezvoltare Regională și bugetul de stat) și din bugetul local al Municipiului Făgăraș, pentru contribuția proprie la cheltuielile eligibile, cheltuielile neeligibile și cheltuielile de operare și întreținere pe perioada de durabilitate, urmând ca valoarea totală a proiectului, contribuția proprie și cheltuielile neeligibile să fie aprobate prin hotărâre distinctă, în conformitate cu modelul prevăzut de Ghidul solicitantului, în etapa de contractare.

Art. 5. Indicatorii tehnico-economici aprobați prin prezenta hotărâre se actualizează, în condițiile legii, în funcție de evoluția prețurilor și de rezultatul procedurilor de achiziție publică.

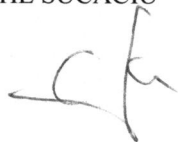
Art. 6. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară referitoare la indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții menționat la art. 1 își încetează aplicabilitatea.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin aparatul de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Secretarului general al Municipiului Făgăraș, Instituției Prefectului – Județul Brașov, Primarului Municipiului Făgăraș, compartimentelor de resort și se aduce la cunoștință publică prin afișare și publicare pe site-ul instituției.

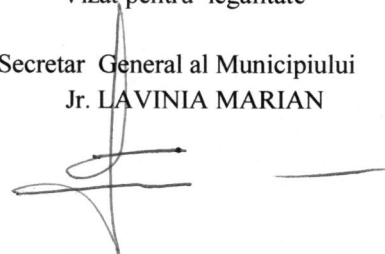
Inițiator

Primar
GHEORGHE SUCACIU



Vizat pentru legalitate

Secretar General al Municipiului
Jr. LAVINIA MARIAN





Nr. 55403/1 din 26.10.2026

Referat de aprobare al Proiectului de Hotărâre

- **Privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.) actualizată și faza Proiect tehnic de execuție – și a indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții „Inovare socială în Municipiul Făgăraș prin înființare centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale”, în vederea depunerii cererii de finanțare în cadrul Programului Regiunea Centru 2021-2027, Prioritatea 7, Acțiunea 7.3**

Având în vedere că clădirea fostei Băi Comunale din str. Mihai Viteazu nr. 39, monument istoric de clasă B (cod LMI BV-II-m-B-11689), proprietate publică a Municipiului Făgăraș, se află într-o stare avansată de degradare, este închisă publicului și nu are nicio utilizare, că Expertiza tehnică nr. 210/2026 o încadrează în clasa de risc seismic RsIII și impune intervenții structurale, iar studiile de specialitate (istorico-arhitectural, geotehnic, biologic) confirmă necesitatea unei intervenții de restaurare și consolidare pentru salvarea monumentului,

Ținând cont de faptul că Programul Regiunea Centru 2021-2027, prin Acțiunea 7.3 – apelul dedicat ITI Microregiunea Țara Făgărașului (depunere până la 28.10.2026), finanțează cu până la 98% din cheltuielile eligibile, în limita a 3.000.000 euro, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, împreună cu activități de promovare, digitizare și implicare a comunității, iar proiectul Municipiului Făgăraș este inclus pe lista prioritară a ITI și deține avizul de conformitate nr. 32/24.04.2026,

Luând în considerare că Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții a fost actualizată în octombrie 2026 de K&K Studio de Proiectare S.R.L., în conformitate cu HG nr. 907/2016, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov și cu cerințele Ghidului solicitantului, scenariul 1 recomandat prevăzând consolidarea structurală în varianta minimală recomandată de expertul tehnic, restaurarea fațadelor, a componentelor artistice și a interioarelor, instalații noi, eficiente energetic, fără combustibili fosili, accesibilizarea integrală a clădirii, amenajarea incintei și dotări pentru vizitare și expunere, astfel încât monumentul să funcționeze ca centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale – spațiu public, cu acces gratuit, cu expoziție de interpretare a patrimoniului Țării Făgărașului, sală multifuncțională și spații pentru programe culturale și educative,

Având în vedere că, pe baza soluției avizate, același proiectant a elaborat în septembrie 2026 proiectul tehnic de execuție, documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor (D.T.A.C.) și documentația de organizare a execuției (D.T.O.E.), iar devizul general a fost actualizat la faza proiect tehnic, în prețuri la 20.10.2026, și că anexarea proiectului tehnic la cererea de finanțare, împreună cu hotărârea de aprobare în versiunea actualizată pentru faza PT, este cerută de Ghidul solicitantului (secțiunea 7.4 pct. 7 și 8) și este luată în considerare la evaluarea maturității proiectului (criteriul 2.4 din grila de evaluare tehnică și financiară),

Ținând seama de faptul că, potrivit devizului general actualizat la faza proiect tehnic, valoarea totală a investiției este de 20.242.607,89 lei inclusiv TVA (16.809.648,55 lei fără TVA), din care construcții-montaj (C+M) 15.999.003,87 lei inclusiv TVA (13.222.317,25 lei fără TVA), în prețuri la data de 20.10.2026 (1 euro = 5,3285 lei), cu o durată de execuție a lucrărilor de 12 luni, că valoarea eligibilă a proiectului se încadrează în plafonul apelului (15.725.400 lei), asistența nerambursabilă estimată fiind de 15.410.792,59 lei, iar contribuția proprie la cheltuielile eligibile (2%), cheltuielile neeligibile (în principal partea din lucrări care depășește plafonul eligibil, dotările și rezerva de ajustare a prețului) și costurile de

operare se asigură din bugetul local și vor fi aprobate prin hotărâre distinctă în etapa de contractare, potrivit modelului din Ghidul solicitantului,

Întrucât aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici de către Consiliul Local este condiție obligatorie pentru depunerea cererii de finanțare (Ghidul solicitantului, secțiunea 7.4 pct. 8), potrivit art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 și art. 129 alin. (4) lit. d) din OUG nr. 57/2019, iar hotărârea trebuie corelată cu cea mai recentă documentație anexată cererii de finanțare, respectiv cu proiectul tehnic de execuție și devizul general actualizat la această fază,

propunem dezbaterii:

- aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I. actualizată, scenariul 1 recomandat;
- aprobarea Proiectului tehnic de execuție, a D.T.A.C. și a D.T.O.E., împreună cu devizul general actualizat la faza proiect tehnic, în prețuri la data de 20.10.2026;
- aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați la faza proiect tehnic, conform Anexei la proiectul de hotărâre;
- aprobarea depunerii cererii de finanțare în cadrul Programului Regiunea Centru 2021-2027, Prioritatea 7, Acțiunea 7.3, apelul dedicat ITI Microregiunea Țara Făgărașului.

Față de cele prezentate mai sus vă rugăm să analizați și să hotărâți în consecință.

PRIMAR,
Sucaciu Gheorghe





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 55403 din 26.10.2026

Raport de specialitate al Proiectului de Hotărâre

- Privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.) actualizată și faza Proiect tehnic de execuție – și a indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții „Inovare socială în Municipiul Făgăraș prin înființare centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale”, în vederea depunerii cererii de finanțare în cadrul Programului Regiunea Centru 2021-2027, Prioritatea 7, Acțiunea 7.3

Prin prezentul raport de specialitate se propune aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I. actualizată (scenariul 1 recomandat) și faza Proiect tehnic de execuție – și a indicatorilor tehnico-economici actualizați la faza proiect tehnic pentru restaurarea, consolidarea, conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric Baia Comunală, în vederea depunerii cererii de finanțare în cadrul PR Centru 2021-2027, Acțiunea 7.3, apelul ITI Microregiunea Țara Făgărașului (termen 28.10.2026).

Având în vedere că imobilul este proprietatea publică a Municipiului Făgăraș (CF nr. 100451), monument istoric clasa B, cod LMI BV-II-m-B-11689, neutilizat, cu degradări structurale, umiditate ascensională, instalații inexistente și clasă de risc seismic RsIII (expertiza tehnică nr. 210/2026), documentația tehnico-economică a fost elaborată inițial în 2023 și actualizată în 2026 de K&K Studio de Proiectare S.R.L., pe baza studiului istorico-arhitectural și de parament, a studiului geotehnic, a expertizei tehnice, a expertizei biologice și a studiului privind sursele regenerabile de energie. Pentru obiectivul de investiții au fost obținute Certificatul de urbanism nr. 88/06.07.2026, avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov nr. 204/Z/25.08.2026, avizele de utilități, avizul ISU și decizia etapei de încadrare privind mediul.

Ținând cont de faptul că, pe soluția scenariului 1 recomandat, K&K Studio de Proiectare S.R.L. a elaborat în septembrie 2026 proiectul tehnic de execuție (părți scrise – memorii pe specialități, caiete de sarcini, liste de cantități, grafic de execuție – și părți desenate pe specialități), D.T.A.C. și D.T.O.E., documentații predate beneficiarului, că proiectul tehnic este supus verificării tehnice de calitate de către verficatori de proiecte atestați, potrivit Legii nr. 10/1995 și HG nr. 907/2016, iar devizul general a fost actualizat la faza proiect tehnic, în prețuri la 20.10.2026, se impune aprobarea documentației în forma actualizată.

Soluția tehnică a scenariului 1 recomandat cuprinde consolidarea structurală în scenariul minimal și reversibil recomandat de expertul tehnic, în valoare de 3.109.757,72 lei fără TVA, lucrări de arhitectură și restaurare – demolări și desfaceri, finisaje fațade, pereți interiori, pardoseli și tavane, învelitoare, tâmplării, scări, trotuare și curți de lumină, hidroizolații subsol, împrejmuire și amenajări exterioare aferente construcției – în valoare de 6.454.455,58 lei fără TVA, precum și instalații de încălzire-răcire pe pompă de căldură, ventilare, sanitare, electrice, detecție incendiu, lift și platformă, în valoare de 3.146.758,59 lei fără TVA, la care se adaugă utilaje și echipamente cu montaj de 716.161,56 lei fără TVA și montajul acestora de 78.594,51 lei fără TVA. Devizul cuprinde, de asemenea, amenajarea terenului (inclusiv cercetarea arheologică preventivă) și peisagistica, utilitățile, dotările și activele necorporale, organizarea de șantier, cotele și taxele legale, cheltuielile diverse și neprevăzute (5%) și rezerva de implementare pentru ajustarea de preț (5% din C+M).

Luând în considerare funcțiunea rezultată – centru pentru dezvoltarea turismului și promovarea diversității culturale, cu expoziție de interpretare la demisol, sală multifuncțională și zonă de primire la parter, spații pentru programe culturale și educative și spații de administrare a centrului la etaj –, obiectivul

va dispune de 750,34 mp utili, din care 407,87 mp spații culturale/multifuncționale, o capacitate maximă de 197 de utilizatori simultani, acces integral pentru persoanele cu dizabilități și acces public gratuit.

Față de cele de mai sus, indicatorii tehnico-economici actualizați la faza proiect tehnic, în prețuri la data de 20.10.2026 (1 euro = 5,3285 lei), stabiliți pe baza devizului general, sunt următorii:

Indicator	Valoare	U.M.
Valoarea totală a investiției, inclusiv TVA	20.242.607,89	lei
Valoarea totală a investiției, fără TVA	16.809.648,55	lei
din care construcții-montaj (C+M), inclusiv TVA	15.999.003,87	lei
din care construcții-montaj (C+M), fără TVA	13.222.317,25	lei

Capacitățile fizice ale obiectivului de investiții (indicatori minimali) se prezintă astfel:

Indicator	Valoare	U.M.
Suprafața zonei de intervenție (conform CF 100451)	1.688,00	mp
Suprafața construită propusă (clădire), din 365,51 mp total incintă	350,18	mp
Suprafața construită desfășurată propusă (clădire)	1.047,78	mp
Suprafața utilă totală propusă	750,34	mp
din care: spații culturale / multifuncționale	407,87	mp
din care: spații de administrare a centrului	80,13	mp
din care: spații de servare (holuri, grupuri sanitare, oficiu, spații tehnice)	262,30	mp
Suprafață utilă accesibilă persoanelor cu dizabilități	721,55	mp
Regim de înălțime	S+P+1E	–
Înălțime maximă la coamă	14,43	m
P.O.T. propus / C.U.T. propus	21,65% / 0,62	–
Număr maxim de utilizatori simultani	cca 197	persoane
Număr locuri de parcare propuse	0	–

Structura devizului general actualizat la faza proiect tehnic, pe capitole de cheltuieli, este următoarea:

Capitol	Fără TVA (lei)	Inclusiv TVA (lei)
Cap. 1 – Obținerea și amenajarea terenului	177.615,09	214.914,26
Cap. 2 – Asigurarea utilităților	60.000,00	72.600,00
Cap. 3 – Proiectare și asistență tehnică	866.413,67	979.060,55
Cap. 4 – Investiția de bază	13.867.000,28	16.779.070,34
Cap. 5 – Alte cheltuieli	1.177.503,65	1.397.012,55
Cap. 6 – Probe tehnologice și teste	0,00	0,00
Cap. 7 – Marja de buget și rezerva de implementare pentru ajustarea de preț	661.115,86	799.950,19
TOTAL GENERAL	16.809.648,55	20.242.607,89
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	13.222.317,25	15.999.003,87

Ca indicatori financiari, socioeconomi, de impact și de rezultat/operare se urmăresc valoarea lucrărilor de execuție (C+M, fără TVA) de 13.222.317,25 lei, un sit cultural sprijinit (RCO 77) și un număr anual estimat de 12.000 de vizitatori după realizarea investiției (RCR 77), crearea unui loc de muncă în faza de operare, precum și costuri anuale de operare și întreținere estimate la 486.380 lei fără TVA, asigurate din bugetul local. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni, iar durata de implementare a proiectului (inclusiv achiziții, recepție, activități soft și de promovare) este de 29 de luni de la semnarea contractului de finanțare, cu finalizare cel târziu la 31.12.2029.

În ceea ce privește sursele de finanțare, investiția se realizează din asistența financiară nerambursabilă acordată prin PR Centru 2021-2027 (85% FEDR + 13% buget de stat = 98% din

cheltuielile eligibile, estimată la 15.410.792,59 lei, în limita plafonului de 3.000.000 euro) și din bugetul local al Municipiului Făgăraș, pentru contribuția proprie la cheltuielile eligibile (2%, estimată la 314.505,97 lei), pentru cheltuielile neeligibile (estimate la 4.517.309,33 lei inclusiv TVA, reprezentând diferența dintre valoarea totală a investiției și valoarea eligibilă, în principal partea din lucrări care depășește plafonul eligibil, dotările, licențele software și rezerva de ajustare a prețului) și pentru cheltuielile de operare și întreținere în perioada de durabilitate (estimate la 486.380 lei/an). Valoarea totală a proiectului, contribuția proprie și cheltuielile neeligibile urmează să fie aprobate prin hotărâre distinctă în etapa de contractare, conform modelului din Ghidul solicitantului (Anexa 9).

Având în vedere prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, ale art. 10 alin. (4) din HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice, ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, ale Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, ale OUG nr. 133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene 2021-2027, ale art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale Ghidului solicitantului Acțiunea 7.3 – PR Centru 2021-2027 (secțiunea 7.4 pct. 7 și 8),

Constatând că documentația tehnico-economică (D.A.L.I. actualizată și proiectul tehnic de execuție) respectă conținutul-cadru prevăzut de HG nr. 907/2016 și cerințele Ghidului solicitantului, că soluția tehnică este avizată de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov și corespunde recomandărilor expertului tehnic, iar indicatorii tehnico-economici actualizați sunt fundamentați prin devizul general actualizat la faza proiect tehnic (octombrie 2026),

propunem aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Cu considerație,
Avizat,
Director executiv
LUDU Daniel



Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Arhitect Șef	Boer Liliana	26.10.2026	
2.	Consilier	Negoită Cristina	26.10.2026	

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1

punct de lucru: județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Andrei Mureșanu, nr. 15

capital subscris și vărsat: 300 lei

m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

Indicatori tehnico-economici

I. Date generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

SERVICII DE PROIECTARE TEHNICĂ – ACTUALIZARE D.A.L.I. ȘI ELABORARE D.T.A.C. ȘI P.T. PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE „INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiul Făgăraș
strada Republicii, nr. 3, mun. Făgăraș, jud. Brașov

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Făgăraș
strada Republicii, nr. 3, mun. Făgăraș, jud. Brașov

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
sediu: str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
punct de lucru: str. Andrei Mureșanu nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
NR.O.R.C./AN: J12/5230/2018, C.U.I.: RO18659048

II. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Analiza comparativă cuprinde Scenariile 1 și 2, ambele integrând măsurile de reabilitare structurală stabilite de către expertul tehnic. Scenariul 1 este scenariul recomandat, distingându-se printr-un efort financiar mai redus, fără a compromite calitatea sau siguranța intervențiilor. Prin punerea în aplicare a ansamblului de lucrări de reabilitare preconizate, se asigură protejarea și conservarea eficientă a elementelor cu valoare istorico-arhitecturală. Totodată, soluțiile de instalații prevăzute utilizează echipamente de înaltă eficiență energetică, ce conduc la reducerea consumurilor specifice și la diminuarea amprente de carbon a clădirii. Acest scenariu nu prezintă riscuri majore, garantând aducerea unei clădiri istorice valoroase la nivelul standardelor europene actuale.

Comparatia scenariilor din punct de vedere financiar

Scenariul 1 - recomandat

Indicatori maximali	VALOARE	U.M.
Total general cu TVA	20,242,607.89	Lei
Total general fără TVA	16,809,648.55	Lei
Din care C+M cu TVA	15,999,003.87	Lei
Din care C+M fără TVA	13,222,317.25	Lei

Scenariul 2 - nerecomandat

Indicatori maximali	VALOARE	U.M.
Total general cu TVA	21,086,526.65	Lei
Total general fără TVA	17,508,181.50	Lei
Din care C+M cu TVA	16,751,569.13	Lei
Din care C+M fără TVA	13,844,272.01	Lei

III. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

Scenariul 1, presupune intervenții de restaurare-conservare a componentelor artistice arhitecturale și istorice valoroase, intervenții de consolidare și reabilitare funcțională, **pe baza recomandărilor expertului tehnic și pe baza studiilor de specialitate**, astfel devenind posibilă o reabilitare structurală și arhitecturală completă, protejarea și conservarea tuturor componentelor valoroase istorico-artistico-arhitecturale, respectiv valorificarea ansamblului din punct de vedere al potențialului turistic.

Propunem, din punct de vedere arhitectural, **Scenariul 1 ca intervenție principală**, datorită potrivirii mai bune funcționale cu necesitățile utilizatorilor. În consecință, acest scenariu este mai eficient funcțional. De asemenea, Scenariul 1 este agreat și din punctul de vedere al expertizei tehnice, prin recomandările structurale descrise la punctul 4.c.

Scenariul 1 este cel recomandat de toate specialitățile colaboratoare, în cazul tuturor obiectelor de investiție.

IV. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

IV.1. 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

Scenariul 1 recomandat

Indicatori maximali	VALOARE	U.M.
Total general cu TVA	20,242,607.89	Lei
Total general fără TVA	16,809,648.55	Lei
C+M cu TVA	15,999,003.87	Lei
C+M fără TVA	13,222,317.25	Lei

IV.2. 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

SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA ZONEI DE INTERVENTIE (CONF. CF) - 1688 mp, din care:

Suptafata construita masurata – 372,00 mp, din care:

Cladire - 356,67 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

Suptafata construita desfasurata masurata – 1075,63 mp, din care:

Cladire – 1060,30 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

Suprafata utila 827,86 mp

P.O.T. existent - 22,03%

C.U.T. existent - 0.63

Regim de inaltime existent - S+P+1E

Inaltime maxima la coama existenta – 14,43 m

Numar locuri de parcare existente- 0

SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA ZONEI DE INTERVENTIE (CONF. CF) - 1688 mp, din care:

Suptafata construita propusa – 365,51 mp, din care:

Cladire – 350,18 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

Suptafata construita desfasurata propusa – 1063,11 mp

Cladire – 1047,78 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

P.O.T. propus – 21,65%

C.U.T. propus - 0.62

Regim de inaltime propus - S+P+1E

Inaltime maxima la coama propusa – 14,43

Numar locuri de parcare propuse - 0

Suprafață utilă totală propusă: 750.34 m²

Suprafață utilă totală spații culturale/multifuncționale: 407.87 m²

„INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE”

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1

punct de lucru: județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Andrei Mureșanu, nr. 15

capital subscris și vărsat: 300 lei

m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

Suprafață utilă totală spații de birou sau specifice: 80.13 m²

Suprafață utilă totală spații de deservire (holuri, g.s., oficiu, spații tehnice): 262.30 m²

Suprafață utilă totală spații accesibile persoane cu dizabilități: 721.55 m²

Număr maxim utilizatori simultani: aproximativ 197 de persoane

IV.3. indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

Indicatori financiari

- valoarea lucrărilor de execuție (C+M fără TVA): **13,222,317.25 lei**

Indicatori socioeconomi

- asigurarea utilizatorilor actuali un nivel și o calitate a spațiilor pentru prestarea muncii mai ridicate;

- asigurarea unor spații lipsite de pericolele, mai sigure din punct de vedere structural, fizic și biologic;

- asigurarea unui mediu mai plăcut, mai estetic și mai bine organizat funcțional.

Indicatori de impact

- creșterea calității experienței utilizatorilor

Indicatori de rezultat-operare

- se preconizează respectarea consumurilor de utilități estimate în studiu

IV.4. durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata estimată de execuție este 12 luni, adică 1 an.

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



Proiectant,
K&K studio de proiectare S.R.L.
 J12/5230/2018 | RO18659048
 RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1
 punct de lucru: str. Andrei Mureșanu nr.15, Cluj-Napoca, jud. Cluj
 capital subscris si varsat: 300lei
 m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investitie,

INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE

Octombrie 2026

faza DALI - Scenariul 1 Recomandat

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2.	Amenajarea terenului	78,880.78	16,564.96	95,445.74
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	98,734.31	20,734.21	119,468.52
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		177,615.09	37,299.17	214,914.26
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiții				
2. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiții		60,000.00	12,600.00	72,600.00
TOTAL CAPITOL 2		60,000.00	12,600.00	72,600.00
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	33,000.00	6,930.00	39,930.00
	3.1.1. Studii de teren	3,500.00	735.00	4,235.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	29,500.00	6,195.00	35,695.00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0.00	0.00	0.00
3.3.	Expertiza tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	2,000.00	420.00	2,420.00
3.5.	Proiectare	0.00	0.00	0.00
	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/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0.00	0.00	0.00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor / acordurilor / autorizațiilor	0.00	0.00	0.00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	0.00	0.00	0.00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	0.00	0.00	0.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	50,000.00	10,500.00	60,500.00
3.7.	Consultanță	566,134.71	49,588.29	615,723.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	566,134.71	49,588.29	615,723.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistentă tehnică	250,278.96	52,558.59	302,837.55
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	85,000.00	17,850.00	102,850.00
	3.8.1.1. Pe perioada de execuția a lucrărilor	76,500.00	16,065.00	92,565.00
	3.8.1.2. Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	8,500.00	1,785.00	10,285.00
	3.8.2. Dirigenție de șantier, asigurată de personal tehnic de specialitate, autorizat	132,223.17	27,766.87	159,990.04

3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform HG nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	33,055.79	6,941.72	39,997.51
TOTAL CAPITOL 3		901,413.67	119,996.88	1,021,410.55
CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Constructii și instalatii	12,710,971.89	2,669,304.09	15,380,275.98
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	78,594.51	16,504.85	95,099.36
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj	716,161.56	150,393.93	866,555.49
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesita montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5.	Dotări	285,921.32	60,043.48	345,964.80
4.6.	Active necorporale	75,351.00	15,823.71	91,174.71
TOTAL CAPITOL 4		13,867,000.28	2,912,070.06	16,779,070.34
CAPITOLUL 5: Alte Cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	317,535.76	66,682.51	384,218.27
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	195,135.76	40,978.51	236,114.27
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	122,400.00	25,704.00	148,104.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	132,223.17	0.00	132,223.17
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0.50%)	66,111.59	0.00	66,111.59
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0.10%)	0.00	0.00	0.00
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor -CSC (0.50%)	66,111.59	0.00	66,111.59
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize și autorizatia de construire/desființare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute - 5%	717,744.72	150,726.39	868,471.11
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	10,000.00	2,100.00	12,100.00
TOTAL CAPITOL 5		1,177,503.65	219,508.90	1,397,012.55
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 7: Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget	0.00	0.00	0.00
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț (5% din C+M)	661,115.86	138,834.33	799,950.19
TOTAL CAPITOL 7		661,115.86	138,834.33	799,950.19
TOTAL GENERAL		16,844,648.55	3,440,309.34	20,284,957.89
din care C+M				
(1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		13,222,317.25	2,776,686.62	15,999,003.87

În prețuri la data de 20.10.2026; 1 euro = 5.3285 lei.

Octombrie 2026

Intocmit: Proiectant general K&K STUDIO DE PROIECTARE

Beneficiar/Investitor:

Municipiul Fagaras

K&K Studio
Tulcea



K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1

punct de lucru: județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Andrei Mureșanu, nr. 15

capital subscris și vărsat: 300 lei

m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

Indicatori tehnico-economici

I. Date generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

SERVICII DE PROIECTARE TEHNICĂ – ACTUALIZARE D.A.L.I. ȘI ELABORARE D.T.A.C. ȘI P.T. PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE „INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiul Făgăraș
strada Republicii, nr. 3, mun. Făgăraș, jud. Brașov

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Făgăraș
strada Republicii, nr. 3, mun. Făgăraș, jud. Brașov

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
sediu: str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
punct de lucru: str. Andrei Mureșanu nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
NR.O.R.C./AN: J12/5230/2018, C.U.I.: RO18659048

II. Descrierea soluției tehnice, economice, financiare, a sustenabilității și a riscurilor (Faza PT)

Soluția tehnică propusă integrează în totalitate măsurile de reabilitare structurală stabilite de către expertul tehnic. Aceasta se distinge printr-o optimizare atentă a efortului financiar, fără a compromite în vreun fel calitatea, durabilitatea sau siguranța intervențiilor.

- Din punct de vedere tehnic și al protejării patrimoniului: Prin punerea în aplicare a ansamblului de lucrări preconizate, se asigură protejarea și conservarea eficientă a tuturor elementelor cu valoare istorico-arhitecturală.
- Din punct de vedere financiar și economic: Soluția adoptată optimizează costurile de investiție și asigură o eficiență sporită a cheltuielilor pe întreaga durată de viață a obiectivului, garantând cel mai bun raport calitate-preț.
- Din punct de vedere al sustenabilității: Soluțiile de instalații prevăzute utilizează echipamente de înaltă eficiență energetică, ce conduc la reducerea consumurilor specifice și la diminuarea amprenteii de carbon a clădirii.
- Din punct de vedere al riscurilor: Soluția tehnică propusă nu prezintă riscuri majore, garantând aducerea unei clădiri istorice valoroase la nivelul standardelor europene actuale de siguranță și confort.

Scenariul 1 - recomandat

Indicatori maximali	VALOARE	U.M.
Total general cu TVA	20,242,607.89	Lei
Total general fără TVA	16,809,648.55	Lei
Din care C+M cu TVA	15,999,003.87	Lei
Din care C+M fără TVA	13,222,317.25	Lei

III. Justificarea soluției tehnice adoptate

Soluția tehnică propusă presupune intervenții de restaurare-conservare a componentelor artistice, arhitecturale și istorice valoroase, precum și intervenții de consolidare și reabilitare funcțională, realizate pe baza recomandărilor expertului tehnic și a studiilor de specialitate. Prin această abordare, se asigură o reabilitare structurală și arhitecturală completă, protejarea și conservarea tuturor componentelor cu valoare istorico-artistico-arhitecturală, precum și valorificarea optimă a ansamblului din punct de vedere al potențialului turistic.

Din punct de vedere arhitectural și funcțional, soluția adoptată răspunde cel mai bine cerințelor și necesităților utilizatorilor, oferind o eficiență spațială și funcțională maximă. Totodată, aceasta este pe deplin corelată cu concluziile expertizei tehnice și cu recomandările structurale de specialitate. Soluția propusă este avizată și susținută unitar de toate specialitățile colaboratoare pentru toate obiectele din cadrul investiției.

IV. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

IV.1. Indicatori maximali (Valoarea totală a obiectivului de investiții)

Valoarea totală a obiectivului de investiții este stabilită în conformitate cu Devizul General aferent Proiectului Tehnic (PT), exprimată în lei, cu TVA și fără TVA, defalcată după cum urmează:

- **Valoarea totală a investiției:**
 - Fără TVA: 16,809,648.55 lei
 - Cu TVA: 20,242,607.89 lei
- **din care Construcții + Montaj (C+M):**

„INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE”

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1

punct de lucru: județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Andrei Mureșanu, nr. 15

capital subscris și vărsat: 300 lei

m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

- Fără TVA: 13,222,317.25 lei
- Cu TVA: 15,999,003.87 lei

IV.2. 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

SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA ZONEI DE INTERVENTIE (CONF. CF) - 1688 mp, din care:

Suportul construita masurata – 372,00 mp, din care:

Cladire - 356,67 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

Suportul construita desfasurata masurata – 1075,63 mp, din care:

Cladire – 1060,30 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

Suprafata utila 827,86 mp

P.O.T. existent - 22,03%

C.U.T. existent - 0.63

Regim de inaltime existent - S+P+1E

Inaltime maxima la coama existenta – 14,43 m

Numar locuri de parcare existente- 0

SITUATIA PROPUASA

SUPRAFATA ZONEI DE INTERVENTIE (CONF. CF) - 1688 mp, din care:

Suportul construita propusa – 365,51 mp, din care:

Cladire – 350,18 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

Suportul construita desfasurata propusa – 1063,11 mp

Cladire – 1047,78 mp

Post de transformare existent – 15,33 mp

P.O.T. propus – 21,65%

C.U.T. propus - 0.62

Regim de inaltime propus - S+P+1E

Inaltime maxima la coama propusa – 14,43

Numar locuri de parcare propuse - 0

Suprafata utila totala propusa: 750.34 m²

Suprafata utila totala spatii culturale/multifunctionale: 407.87 m²

Suprafata utila totala spatii de birou sau specifice: 80.13 m²

Suprafata utila totala spatii de deservire (holuri, g.s., oficiu, spatii tehnice): 262.30 m²

Suprafata utila totala spatii accesibile persoane cu dizabilitati: 721.55 m²

Numar maxim utilizatori simultani: aproximativ 197 de persoane

IV.3. indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliti în functie de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

Indicatori financiari

- valoarea lucrărilor de execuție (C+M fără TVA): 13,222,317.25 lei

Indicatori socioeconomi

„INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE”

FAZA D.A.L.I. | PIESE SCRISE | pag. 3

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap. 1

punct de lucru: județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Andrei Mureșanu, nr. 15

capital subscris și vărsat: 300 lei

m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

- asigurarea utilizatorilor actuali un nivel și o calitate a spațiilor pentru prestarea muncii mai ridicate;
- asigurarea unor spații lipsite de pericolele, mai sigure din punct de vedere structural, fizic și biologic;
- asigurarea unui mediu mai plăcut, mai estetic și mai bine organizat funcțional.

Indicatori de impact

- creșterea calității experienței utilizatorilor

Indicatori de rezultat-operare

- se preconizează respectarea consumurilor de utilități estimate în studiu

IV.4. durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata estimată de execuție este 12 luni, adică 1 an.

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



Beneficiar:

Municipiul Făgăraș

„INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA
TURISMULUI ȘI PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE”

FAZA D.A.L.I. | PIESE SCRISE | pag. 4

Proiectant,
K&K studio de proiectare S.R.L.
J12/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1
punct de lucru: str. Andrei Mureșanu nr.15, Cluj-Napoca, jud. Cluj
capital subscris și varsat: 300lei
m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185 | e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investitie,

**INOVARE SOCIALĂ ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN ÎNFIINȚARE CENTRU PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ȘI
PROMOVAREA DIVERSITĂȚII CULTURALE**

Octombrie 2026

faza PT

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2.	Amenajarea terenului	78,880.78	16,564.96	95,445.74
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	98,734.31	20,734.21	119,468.52
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		177,615.09	37,299.17	214,914.26
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiții				
2.Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiții		60,000.00	12,600.00	72,600.00
TOTAL CAPITOL 2		60,000.00	12,600.00	72,600.00
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	0.00	0.00	0.00
	3.1.1. Studii de teren	0.00	0.00	0.00
	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.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0.00	0.00	0.00
3.3.	Expertiza tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	0.00	0.00	0.00
3.5.	Proiectare	0.00	0.00	0.00
	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	0.00	0.00	0.00
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor / acordurilor / autorizatiilor	0.00	0.00	0.00
	3.5.5.Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0.00	0.00	0.00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	0.00	0.00	0.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	50,000.00	10,500.00	60,500.00
3.7.	Consultanta	566,134.71	49,588.29	615,723.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	566,134.71	49,588.29	615,723.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistentă tehnică	250,278.96	52,558.59	302,837.55
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	85,000.00	17,850.00	102,850.00
	3.8.1.1. Pe perioada de executia a lucrarilor	76,500.00	16,065.00	92,565.00
	3.8.1.2. Pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	8,500.00	1,785.00	10,285.00
	3.8.2. Dirigenție de șantier, asigurată de personal tehnic de specialitate, autorizat	132,223.17	27,766.87	159,990.04

	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform HG nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	33,055.79	6,941.72	39,997.51
TOTAL CAPITOL 3		866,413.67	112,646.88	979,060.55
CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	12,710,971.89	2,669,304.09	15,380,275.98
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	78,594.51	16,504.85	95,099.36
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	716,161.56	150,393.93	866,555.49
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5.	Dotări	285,921.32	60,043.48	345,964.80
4.6.	Active necorporale	75,351.00	15,823.71	91,174.71
TOTAL CAPITOL 4		13,867,000.28	2,912,070.06	16,779,070.34
CAPITOLUL 5: Alte Cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	317,535.76	66,682.51	384,218.27
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	195,135.76	40,978.51	236,114.27
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	122,400.00	25,704.00	148,104.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	132,223.17	0.00	132,223.17
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0.50%)	66,111.59	0.00	66,111.59
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0.10%)	0.00	0.00	0.00
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor -CSC (0.50%)	66,111.59	0.00	66,111.59
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize și autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute - 5%	717,744.72	150,726.39	868,471.11
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00	2,100.00	12,100.00
TOTAL CAPITOL 5		1,177,503.65	219,508.90	1,397,012.55
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 7: Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget	0.00	0.00	0.00
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț (5% din C+M)	661,115.86	138,834.33	799,950.19
TOTAL CAPITOL 7		661,115.86	138,834.33	799,950.19
TOTAL GENERAL		16,809,648.55	3,432,959.34	20,242,607.89
din care C+M				
(1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		13,222,317.25	2,776,686.62	15,999,003.87

În prețuri la data de 20.10.2026; 1 euro = 5.3285 lei.

Octombrie 2026

Intocmit: Proiectant general K&K STUDIO DE PROIECTARE

Beneficiar/Investitor:

Municipiul Făgăraș

