



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. 265

din 27 august 2025

privind aprobarea Devizului general și a principalilor indicatori tehnico-economici, faza PT, pentru obiectivul de investiții „Construirea de locuințe nZEB-plus pentru tineri în municipiul Zalău” – adaptare la teren și asigurare utilități

Consiliul local al municipiului Zalău,
Având în vedere Referatul de aprobare nr. 63309 din 19.08.2025 al Primarului municipiului Zalău;

Raportul de specialitate nr. 63311 din 19.08.2025 al Direcției tehnice și al Direcției economice, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Zalău nr. 158 din 25 mai 2022 privind aprobarea depunerii de către Municipiul Zalău a cererii de finanțare „Construirea de locuințe nZEB-plus pentru tineri în municipiul Zalău” – adaptare la teren și asigurare utilități;

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 **Devizul general la faza PT**, pentru obiectivul de investiții „Construirea de locuințe nZEB-plus pentru tineri în municipiul Zalău” – adaptare la teren și asigurare utilități, la valoarea totală a investiției de **8.135.880,42 lei inclusiv TVA**, din care, **construcții montaj (C+M) 5.075.421,83 lei inclusiv TVA**, conform **Anexei nr. 1**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă principalii indicatori tehnico-economici ai investiției „Construirea de locuințe nZEB-plus pentru tineri în municipiul Zalău” – adaptare la teren și asigurare utilități, 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 Fort



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL**

Marina-Bianca Fazacaș

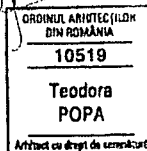
Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 265 din 24.08.2025

Anexa nr. 1.

Proiectant						Beneficiar	
MOZAIK ARHITECTURA SRL						MUNICIPIUL ZALAU	
CUI 42881054						SALAJ	
DEVIZ GENERAL CENTRALIZATOR							
Privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiție							
Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri, în Municipiul Zalău							
STR LOCOTENENT COLONEL PRETORIAN FN, CF 78105, Zalău, județ SALAJ							
Nr.	Denumirea capitolelor				TOTAL Valoare (fara TVA)	TVA - 21%	TOTAL Valoare (incl TVA)
crt.	și subcapitolelor de cheltuieli				RON	RON	RON
1	2				3.00	4.00	5.00
	CAPITOLUL 1						
	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1.	Obținerea terenului				0.00	0.00	0.00
1.2.	Amenajarea terenului				70,673.62	14,841.46	85,515.09
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și readucerea terenului la starea inițială				0.00	0.00	0.00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilitatilor				0.00	0.00	0.00
	Total capitol 1				70,673.62	14,841.46	85,515.09
	CAPITOLUL 2						
	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului						
2.1.	Racorduri/ Bransamente				2,500.00	525.00	3,025.00
	Total capitol 2				2,500.00	525.00	3,025.00
	CAPITOLUL 3						
	Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1.	Studii				17,748.60	1,470.00	19,218.60
3.1.1.	Studiu geotehnic				12,000.00	840.00	12,840.00
3.1.2.	Studiu topografic				5,748.60	630.00	6,378.60
3.2.	Documentații suport și cheltuieli - Avize, acorduri, autorizații				1,251.40	0.00	1,251.40
	Taxe avize, acorduri				1,151.40	0.00	1,151.40
	Taxa autorizare 1%				0.00	0.00	0.00
	Taxa desființare				0.00	0.00	0.00
	Taxa timbru arhitectură 0,05%				100.00	0.00	100.00
3.3.	Expertizare tehnică				0.00	0.00	0.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră				2,500.00	0.00	2,500.00
3.5.	Proiectare				165,565.00	13,498.80	179,063.80
3.5.1.	Temă de proiectare				0.00	0.00	0.00
3.5.2.	Studiu de fezabilitate				0.00	0.00	0.00
5.3.	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general				25,927.50	0.00	25,927.50
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor				44,158.75	3,943.80	48,102.55
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție				12,300.00	357.00	12,657.00
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție				83,178.75	9,198.00	92,376.75
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziții				0.00	0.00	0.00
3.7.	Consultanță				0.00	0.00	0.00
3.7.1.	Managementul de proiect ptr proiectul de investiții				0.00	0.00	0.00
3.7.2.	Auditul financiar				0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistență tehnică				36,680.00	7,702.80	44,382.80
3.8.1.	Asistență tehnică a proiectantului				12,320.00	2,587.20	14,907.20
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor incl faze program control ISC 1%				12,320.00	2,587.20	14,907.20
3.8.2.	Dirigenție de șantier				17,400.00	3,654.00	21,054.00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate — conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare				6,960.00	1,461.60	8,421.60
	Total capitol 3				223,745.00	22,671.60	246,416.60
	CAPITOLUL 4						
	Cheltuieli pentru investiția de bază						
4.1.	Construcții și instalații				4,026,272.76	845,517.28	4,871,790.04

4.1.1.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII CORP C1	1,933,879.62	406,114.72	2,339,994.34
4.1.1.1.1	[0077.1.1] LUCRARI ARHITECTURA_FINISAJE INTERIOARE_C1	376,413.60	79,046.86	455,460.46
4.1.1.1.2	[0077.1.3] LUCRARI ARHITECTURA_EXTERIOR_C1	307,172.55	64,506.24	371,678.79
4.1.1.1.3	[0077.1.4] LUCRARI IZOLATII HIDROIZOLATII_C1	46,535.71	9,772.50	56,308.21
4.1.1.1.4	[0077.1.5] PREFABRICATE LEMN_LUCRARI	760,852.01	159,778.92	920,630.93
4.1.1.1.5	[0077.1.6] LUCRARI REZISTENTA_INFRASTRUCTURA_C1	183,896.18	38,618.20	222,514.38
4.1.1.1.6	[0077.1.8] INSTALATII ELECTRICE_C1	124,187.45	26,079.36	150,266.81
4.1.1.1.7	[0077.1.12] INSTALATII DE CLIMATIZARE_C1	50,463.71	10,597.38	61,061.09
4.1.1.1.8	[0077.1.15] INSTALATII SANITARE_C1	84,358.41	17,715.27	102,073.68
4.1.2	CONSTRUCTII SI INSTALATII CORP C2	1,933,879.62	406,114.72	2,339,994.34
4.1.2.1	[0077.2.2] LUCRARI ARHITECTURA_FINISAJE INTERIOARE_C2	376,413.60	79,046.86	455,460.46
4.1.2.2	[0077.2.3] LUCRARI ARHITECTURA_EXTERIOR_C2	307,172.55	64,506.24	371,678.79
4.1.2.3	[0077.2.4] LUCRARI IZOLATII HIDROIZOLATII_C2	46,535.71	9,772.50	56,308.21
4.1.2.4	[0077.2.5] PREFABRICATE LEMN_LUCRARI REZISTENTA_SUPRASTRUCTURA_C2	760,852.01	159,778.92	920,630.93
4.1.2.5	[0077.2.6] LUCRARI REZISTENTA_INFRASTRUCTURA_C2	183,896.18	38,618.20	222,514.38
4.1.2.6	[0077.2.7] INSTALATII ELECTRICE_C2	124,187.45	26,079.36	150,266.81
4.1.2.7	[0077.2.8] INSTALATII DE CLIMATIZARE_C2	50,463.71	10,597.38	61,061.09
4.1.2.8	[0077.2.11] INSTALATII SANITARE_C2	84,358.41	17,715.27	102,073.68
1.3	AMENAJARI EXTERIOARE SI RETELE	158,513.52	33,287.84	191,801.36
4.1.3.1	LUCRARI SISTEMATIZARE INCINTA,TROTUARE , PLATFORME	158,513.52	33,287.84	191,801.36
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice	55,224.91	11,597.23	66,822.14
4.2.1	Montaj echipamente C1	27,612.45	5,798.61	33,411.06
4.2.1.1	Montaj echipamente electrice C1	3,858.085	810.20	4,668.28
4.2.2.2	Montaj echipamente termice C1	21,116.47	4,434.46	25,550.92
4.2.2.3	Montaj echipamente SANITARE C1	2,637.90	553.96	3,191.86
4.2.2	MONTAJ ECHIPAMENTE C2	27,612.45	5,798.61	33,411.06
4.2.1.	Montaj echipamente electrice C2	3,858.085	810.20	4,668.28
4.2.2.	Montaj echipamente termice C2	21,116.47	4,434.46	25,550.92
4.2.3.	Montaj echipamente SANITARE C2	2,637.90	553.96	3,191.86
4.3.	Utilaje, echip tehnologice si funct cu montaj	428,707.28	90,028.53	518,735.81
4.3.1	ECHIPAMENTE CORP C1	214,353.64	45,014.26	259,367.90
4.3.1.1	C1_ECHIPAMENTE TERMICE-Pompe de caldura +VRV-uri si mat. Marunt Instalare	159,802.30	33,558.48	193,360.78
4.3.1.2	C1_ECHIPAMENTE TERMICE-Boiler 100l cu pompa de caldura 6 buc	20,010.00	4,202.10	24,212.10
4.3.1.3	C1_ECHIPAMENTE ELECTRICE, kit fotovoltaic 10.8 KW trifazic cu inverter;Prosumator	34,541.34	7,253.68	41,795.02
4.3.2	ECHIPAMENTE CORP C2	214,353.64	45,014.26	259,367.90
4.3.2.1	C2_ECHIPAMENTE TERMICE-Pompe de caldura +VRV-uri si mat. Marunt Instalare	159,802.30	33,558.48	193,360.78
4.3.2.2	C2_ECHIPAMENTE TERMICE-Boiler 100l cu pompa de caldura 6 buc	20,010.00	4,202.10	24,212.10
4.3.2.3	C2_ECHIPAMENTE ELECTRICE, kit fotovoltaic trifazic cu inverter 10,8 KW;Prosumator	34,541.34	7,253.68	41,795.02
4.4.	Utilaje, echip tehnologice si funct fara montaj si echip de transport	0.00	0.00	0.00
5.	Dotari	0.00	0.00	0.00
4.6.	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
	Total capitol 4	4,510,204.95	947,143.04	5,457,347.99
	CAPITOLUL 5			
5.1.	Organizare de santier	43,092.19	9,049.36	52,141.55
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente OS	39,892.19	8,377.36	48,269.55
5.1.2	Cheltuieli conexe org. santier 0.5%	3,200.00	672.00	3,872.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	24,416.19	0.00	24,416.19
5.2.1	Cheltuieli cu investitia	0.00	0.00	0.00
5.2.2.	Cota aferenta ISC 0.5%	20,346.82	0.00	20,346.82
5.2.3.	Cota aferenta ISC pt AT si Urbanism 0.1%	4,069.36	0.00	4,069.36
5.2.4.	Cota aferenta Casa Sociala Constructorilor - CSC 0.5%	0.00	0.00	0.00
5.2.5.	Taxe pt acorduri, avize, autorizatii	0.00	0.00	0.00
5.3.	Cheltuieli diverse si neprevazute 10%	430,810.36	90,470.18	521,280.53
5.4.	Cheltuieli informare si publicitate	5,381.00	1,130.01	6,511.01
	Total capitol 5	503,699.74	100,649.54	604,349.28

	CAPITOLUL 6						
	Cheltuieli pt 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 și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț						
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)			1,211,128.94	248,389.62	1,459,518.57	
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare			231,163.54	48,544.34	279,707.88	
	Total capitol 7			1,442,292.48	296,933.96	1,739,226.45	
	TOTAL GENERAL			6,753,115.81	1,382,764.61	8,135,880.42	
	din care C + M			4,194,563.49	880,858.33	5,075,421.83	
			arh. POPA				
		Sef Proiect	TEODORA				
	Data elaborarii documentatiei:		Aug-25				



Anexa nr 1 la Hotărârea
 Consiliului Local al Municipiului
 Zalău nr 265 din 27.08.2025

ANEXA 2

„Construirea de locuințe nZEB-plus pentru tineri in Municipiul Zalau”

Str. Lt. Col. Pretorian, CF 78105, nr FN, Mun. Zalau, Jud. Salaj

NUMAR PROIECT: 17/2025



Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 265 din 27.08.2025

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Durata de implementare – 40 luni de la data semnării contractului de finanțare

Durata de execuție a lucrării este de 12 luni calendaristice.

Suprafața construită locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ/LOCUINTE SOCIALE

S. construită parter = 154.08 mp (luată în calcul CUT, fara balcoane)

SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER(inclusiv Balcoane-in calcul POT)=179.39

- Număr unități de locuit(cladiri): 2 Cladiri
- Număr apartamente de locuit pentru specialiști din sănătate și învățământ = 12 unitati locative/6 unitati locative pe cladire;

VALOAREA TOTALA A OBIECTIVULUI DE INVESTITII :

TOTAL GENERAL, FARA TVA= 6,753,115.81 RON

TOTAL GENERAL CU TVA= 8,135,880.42 RON

C+M FARA TVA= 4,194,563.49 RON

C+M CU TVA= 5,075,421.83 RON

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Prin realizarea acestui obiectiv de investitii se dorește realizarea de locuințe pentru persoanele tinere ale caror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței, în același timp constituindu-se un fond de locuințe la nivel local.

Investitia va contribui la îndeplinirea următoarelor:

- Asigurarea unei locuințe decente persoanelor tinere
- Dezvoltarea fondului locativ al statului, exploatat în regim de închiriere
- Sustinerea Creșterii Economice prin încurajarea investițiilor și creșterea calitatii vieții pentru cetățeni
- Dezvoltarea durabilă a zonei urbane
- Reducerea consumului de energie în spații locative și reducerea emisiilor de CO2

În concluzie, intervenția propusă va crește accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate și pentru specialiștii din sănătate și învățământ care oferă astfel de servicii în comunitățile și grupurile marginalizate, și va susține o transformare durabilă urbană și rurală prin utilizarea soluțiilor verzi și digitale urmărind principiul "DNSH - DO NO SIGNIFICANT HARM".

Prin realizarea acestui obiectiv de investitii se dorește realizarea de locuințe pentru persoanele tinere ale caror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței, în același timp constituindu-se un fond de locuințe la nivel local.

Investitia va contribui la îndeplinirea următoarelor:

- Asigurarea unei locuințe decente persoanelor tinere
- Dezvoltarea fondului locativ al statului, exploatat în regim de închiriere
- Sustinerea Creșterii Economice prin încurajarea investițiilor și creșterea calitatii vieții pentru cetățeni
- Dezvoltarea durabilă a zonei urbane
- Reducerea consumului de energie în spații locative și reducerea emisiilor de CO2

„Construirea de locuințe nZEB-plus pentru tineri în Municipiul Zalău”

Str. Lt. Col. Pretorian, CF 78105, nr FN, Mun. Zalău, Jud. Salaj

NUMAR PROIECT: 17/2025



În concluzie, intervenția propusă va crește accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate și pentru specialiștii din sănătate și învățământ care oferă astfel de servicii în comunitățile și grupurile marginalizate, și va susține o transformare durabilă urbană și rurală prin utilizarea soluțiilor verzi și digitale urmărind principiul "DNSH - DO NO SIGNIFICANT HARM".

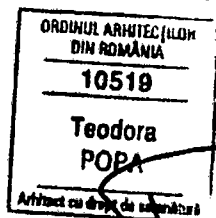
În concluzie, se recomandă implementarea proiectului.

Întocmit

arh. Vaida-Pop Oana

Sef Proiect- Arh Popa Teodora

19.08.2025



Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 265 din 24.08.2025