

DEVIZUL GENERAL

Privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții

REABILITARE ȘI EXTINDERE / MANSARDARE CASA DE CULTURĂ MUNICIPALĂ

Nr. Crt.	Denumire capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA 21% lei	Valoare cu TVA 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	60 137,80	12 628,94	72 766,74
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	6 820,45	1 432,29	8 252,74
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 1.	66 958,25	14 061,23	81 019,48
CAPITOLUL 2.				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Alimentare cu apă, rețele exterioare	44 948,32	9 439,15	54 387,47
2.3.	Canalizare menajeră, rețele exterioare	18 700,00	3 927,00	22 627,00
2.4.	Alimentare cu gaze naturale	6 250,00	1 312,50	7 562,50
2.5.	Energie electrică, racord electric	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 2	69 898,32	14 678,65	84 576,97
CAPITOLUL 3.				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii de teren - total	4 227,45	887,76	5 115,21
3.1.1.	Studii de teren, topografic și geotehnic	4 227,45	887,76	5 115,21
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 obținerea de avize, acorduri și autorizații	4 934,00	1 036,14	5 970,14
3.3.	Expertiza tehnica	41 102,23	8 631,47	49 733,70
3.4.	Certificat performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	17 000,00	3 570,00	20 570,00
3.5.	Proiectare - total	502 254,73	105 473,49	607 728,22
3.5.1.	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2.	Studii de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3.	Studii de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	207 853,73	43 649,28	251 503,01
3.5.4.	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	53 559,00	11 247,39	64 806,39
3.5.5.	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	61 886,00	12 996,06	74 882,06
3.5.6.	Proiect tehnic si detalii de executie	178 956,00	37 580,76	216 536,76
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	20 000,00	4 200,00	24 200,00
3.7.	Consultanță - total	30 000,00	6 300,00	36 300,00
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	20 000,00	4 200,00	24 200,00
3.7.2.	Auditul financiar	10 000,00	2 100,00	12 100,00
3.8.	Asistență tehnică - total	116 432,00	24 450,72	140 882,72
3.8.1.	Asistenta tehnica din partea proiectantului	35 209,00	7 393,89	42 602,89
3.8.1.1.	pe perioada de executie a lucrarilor	30 259,00	6 354,39	36 613,39
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	4 950,00	1 039,50	5 989,50
3.8.2.	Diriginta de santier	81 223,00	17 056,83	98 279,83
	Total capitol 3.	735 950,41	154 549,59	890 500,00

CAPITOLUL 4.

Cheltuieli pentru investiția de bază

4.1.	Construcții și instalații, demolări și construire	15 788 329,90	3 315 549,28	19 103 879,18
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale tehnologice	258 784,22	54 344,69	313 128,90
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	2 023 270,19	424 886,74	2 448 156,93
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6.	Active necorporale, brevete, licențe, know-how	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		18 070 384,30	3 794 780,70	21 865 165,01

CAPITOLUL 5.

Alte cheltuieli

5.1.	Organizare de șantier – total	182 000,00	38 220,00	220 220,00
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	151 000,00	31 710,00	182 710,00
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	31 000,00	6 510,00	37 510,00
5.2.	Comisioane cote, taxe, costul creditului – total	190 064,68	0,00	190 064,68
5.2.1.	Comisioanele și dobanzile aferente creditului bancii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	81 674,85	0,00	81 674,85
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	16 334,97	0,00	16 334,97
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	81 674,85	0,00	81 674,85
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize, conforme și autorizația de construire/desființare	10 380,00	0,00	10 380,00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute 15%	2 731 086,13	573 528,09	3 304 614,22
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10 000,00	2 100,00	12 100,00
Total capitol 5.		3 113 150,81	613 848,09	3 726 998,90

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 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)	0,00	0,00	0,00
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț, 10% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	1 905 719,13	400 201,02	2 305 920,15
Total capitol 7.		1 905 719,13	400 201,02	2 305 920,15
TOTAL GENERAL		23 962 061,22	4 992 119,27	28 954 180,49
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1.)		16 334 970,69	3 430 343,84	19 765 314,53

Data: 14.09.2026.

Cursul valutar

Beneficiar / investitor
MUN. MIERCUREA-CIUC

Digitally signed by BORS BELA
Date: 2026.09.15 12:17:57
+03'00'Intocmit : (numele, funcția și semnatura)
Arh. ESZTANY GYÖZÖ, șef proiect
ESZTANY GYOZO Digitally signed by
ESZTANY GYOZO
Date: 2026.09.14
09:46:03 +03'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

TRANȘAFIR ORBAN TÎMEA

SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC

WOHLFAR

OLF



ANEXA NR. 2. la Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc

nr.**255**...../2026

Detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora în conformitate cu documentația tehnico-economică privind documentația P.T.h. + D.T.A.C. pentru **REABILITARE ȘI EXTINDERE / MANSARDARE CASA DE CULTURĂ MUNICIPALĂ**, din mun. Miercurea Ciuc, str. Bul. Timișoarei nr. 6., extras din documentația P.T.h. + D.T.A.C.

CAPITOLUL 1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Elaborare documentațiilor de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) pentru Reabilitare și extindere / mansardare casa de cultură municipală

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiului Miercurea-Ciuc

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Municipiului Miercurea-Ciuc

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiului Miercurea-Ciuc

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

Proiectant general:

S.C. "ESZTÁNY STÚDIÓ" S.R.L. - sat Leliceni, nr. 55B, jud. Harghita

1.6. Număr proiect / anul : 605 / 2023.

1.7. Anul elaborării : 2025

1.8. Faza de proiectare : P.T.h. + D.T.A.C.

CAPITOLUL 2. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Indicatorii apelurilor de proiecte conform Ghidului specific privind regulile și condițiile aplicabile finanțării din fondurile europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelului de proiecte **PNRR/2022/C5/2/B.2.1/1**, componenta 5 – Valul renovării, axa 2 – Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri publice, operațiunea B.2: Renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, sunt următoarele:

- reducere a consumului de energie primară totală (kWh/m2 an)
- consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m2 an)
- arie desfășurată de clădire publică, renovată energetic (m2)
- reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO2/m2 an)
- persoane care beneficiază în mod direct de măsuri pentru adaptarea la schimbările climatice (ex. Valuri de căldură)
- respectarea obiectivelor de mediu, a principiilor DNSH

CAPITOLUL 3. Date tehnice și financiare ale investiției

Anul construirii: Clădirea a fost realizată în perioada 1957-1960 din zidărie simplă și cadre locale din beton armat, pe baza proiectelor nr. C 1968/II, din 1956, și FCA 1978/1957, întocmite de IPC – Institutul de Proiectare a Construcțiilor la comanda Sfatul Popular raion Miercurea Ciuc. Clădirea a fost terminată și inaugurată în 21. ian. 1962.

Funcțiune: Momentan clădirea conține cca. 26 încăperi la parter, separate de pereți interiori, inclusiv sala spectacole, avanscenă și scenă. La etaj I. sunt cca. 32 încăperi, separate de pereți interiori, iar la etaj II. sunt 6



încăperi, separate de pereți interiori. La parter în afară de sala spectacole și scenă, sunt birouri, holuri de intrare și acces, casa biletelor, foaietul cu garderoba, o sală de repetiție, cabine pentru artiști, grupuri sanitare pentru public și separate pentru personal, depozit pentru decoruri, atelier croitorie și spălătorie, și spații tehnice ca centrala termică și spațiu de pompare.

La etajul I. sunt amenajate birouri administrative, spații de circulație ca holuri și coridoare, săli de repetiții, un studio de înregistrare, depozite, vestiare pentru actori și personal, ateliere de creație și de întreținere, și grupuri sanitare pentru personal. La etajul II. este amenajat o sală de repetiție, și depozitul de costume, cu spații de circulație și grupuri sanitare. Clădirea are șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă ceramică și tablă zincată fâltuită. Clădirea are dimensiuni de cca. 34 m x 62 m, formă drepunghilară alungită în direcția Est - Vest. Ulterior, corpul din spate a fost supraetajat, cu 3 ateliere pentru artiști.

Clădirea momentan nu respectă normele de accesibilitate a clădirii privind persoanele cu handicap. În situația actuală clădirea nu corespunde anumitor cerințe funcționale, unele instalații nu sunt corespunzătoare sau nu funcționează deloc. Este necesar reabilitarea termică a anvelopei clădirii.

Modificări mici funcționale: La parterul clădirii grupurile sanitare existente din holul vestiarelor actorilor, pe lângă faptul că sunt subdimensionate, blochează accesul actorilor din sala de repetiție spre zona vestiarelor. Această sală este folosită ca sală de repetiții de ambele instituții care închiriază clădirea, aici sunt organizate și spectacole cu un număr redus de spectatori. Astfel este important un acces direct al actorilor, dansatorilor spre vestiare. Pentru acesta propunem mutarea acestor grupuri sanitare existente (realizate separat pentru sexe) din axele 12-13 ale clădirii, între axele 11-12, a se vedea planul parter.

Propunem realizarea în casa scării a fostei cabinei de proiecție, prin demolarea scării, realizarea unui spațiu adecvat pentru un grup sanitar spectatorilor cu dizabilități.

Propunem schimbarea celor două spații actuale: - centrala termică cu atelierul de croitorie și spălătorie, și compartimentarea spațiului atelierul de croitorie și spălătorie cu realizarea unui nou depozit de recuzite, spațiile actuale pentru depozitarea recuzitelor fiind insuficiente.

La cererea beneficiarului se va realiza un depozit de decor exterior clădirii lângă fațada de sud, realizat din structură metalică și închideri laterale realizate din grilaj de lemn, a se vedea fațada de sud, și detaliul DA-02 și DA-03. Acest spațiu împreună cu spațiul de antru adiacent va fi acoperit cu învelitoare din sticlă stratificată de siguranță. Acest spațiu se va închide cu un grilaj metalic tip rulou. Acest spațiu va avea pe cele trei laturi închideri laterale prin grilaje perforate.

Noul atelier de croitorie și spălătorie va primi un acces direct din casa scării, prin spargerea unei uși.

Se va realiza un antru acoperit cu o copertină din sticlă stratificată de siguranță în fața ușii de intrare a actorilor, lângă curtea instalațiilor, a se vedea fațada de est. Curtea instalațiilor de climatizare va fi închisă lateral cu un gard identic cu depozitul de decor exterior de la fațada sudică, acest spațiu nu va fi acoperit.

La etajul 1. studioul de înregistrare va fi mutată dintre axele 9-10 între axere 10-11 ale clădirii, iar similar modificărilor de la parter sunt mutate grupurile sanitare existente dintre axele 12-13 între axele 11-12, pentru a elibera accesul dansatorilor din săliile de repetiții spre vestiarele existente.

La etajul 2. este puțin schimbat grupul sanitar actual și este construit un nou depozit costume, fiindcă cele existente sunt insuficiente ca mărime și capacitate de depozitare.

Restul spațiilor și funcțiilor actuale nu se schimbă.

Propunem următoarele lucrări de reabilitare:

3.1. Măsurile de creștere a eficienței energetice (activități eligibile):

- lucrări de reabilitare termică a elementelor de envelopă a clădirii (înlocuirea ușilor exterioare, cu noi termoizolante; înlocuirea ferestrelor exterioare, cu noi termoizolante; chepenguri termoizolate și antifoc pentru acces spațiu pod; izolare termică a ziduri exterioare, și soclu; termoizolarea planșeului de peste ultimul nivel, în spațiul pod; termoizolarea unelor pardoseli așezate pe sol,
- reabilitarea termică a sistemului de încălzire și a sistemului de furnizare a apei calde de consum,
- lucrări de instalare a sistemului fotovoltaic pentru producerea energiei electrice, utilizare sursă regenerabilă de energie
- realizarea instalațiilor de climatizare și ventilație mecanică cu recuperare de căldură, pentru asigurarea calității aerului interior



- lucrări de reabilitare a instalației de iluminat, înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață,

3.2. Lucrări de modernizare efectuate în spațiile consolidate/reabilitate/reparate:

- lucrări de recompartimentare a spațiilor, refuncționalizarea spațiilor, realizat din pereți gipscarton sau cărămidă
- realizarea unor noi grupuri sanitare necesare pentru personal și oaspeți
- la parterul clădirii se va realiza un nou grup sanitar adecvat normelor actuale, pentru oameni cu dizabilități
- reparații la învelitoare și schimbare elemente vechi sau insuficiente de tinichigerie
- lucrări de construire fundații noi la extinderile clădirii
- lucrări de reparare, consolidare și de protecție la nivelul șarpantei
- lucrări de consolidare planșee, grinzi, socluri și scări din beton armat
- lucrări de schimbare a sistemului de susținere a instalațiilor de decoruri scenă
- schimbarea burlanelor și jgheaburilor existente
- schimbarea învelitorii din tablă cu învelitoare din țiglă, identică cu cel existent, din motive arhitecturale, estetice
- schimbarea învelitorii din tablă cu panta de 5,5° cu învelitoare nouă din tablă din cauza degradărilor
- lucrări de reparații trotuarului de protecție din jurul clădirii
- lucrări de reconstruire, reparare a teraselor, rampelor exterioare clădirii
- lucrări de reconstruire la soclul existent al clădirii, schimbare soclu similipiatră în soclu de piatră naturală
- schimbarea unor uși interioare cu cele noi (uși fonoizolante, uși rezistente la foc)
- schimbarea unor uși exterioare cu cele noi (uși rezistente la foc), conform normelor PSI
- dotarea unor uși interioare cu sistem de închidere automată, conform normelor PSI
- dotarea unor uși exterioare cu sistem de deschidere automată în caz de incendiu
- lucrări de termoizolații la nivelul anvelopei clădirii
- se vor schimba sau repara pardoseli
- toate spațiile interioare vor fi rezugrăvite
- lucrări de restaurare și reabilitare mai ample, la spațiile accesibile publicului (ex: Holuri de intrare, Foaier, Sala de spectacole, Sala de repetiții de la parter, etc), cu reabilitarea sau schimbarea finisajelor existente
- reconstruire spațiu tehnic sunet, cu realizarea unei galerii tehnice lumini peste acesta, în sala de spectacole
- se va realiza noi scări interioare
- se va repara, curăța și restaura tencuiala exterioară din terasit a fațadelor
- se va repara, curăța, și restaura cornișele, brăurile și ancadramentele din similipiatră existente de pe fațade
- se va realiza o platformă și un gard metalic de protecție a instalațiilor exterioare clădirii
- se va realiza un depozit de decor exterior, în colțul sud-est al clădirii
- se va reface parțial instalația sanitară existentă
- se va face reface parțial instalația electrică interioară existentă
- se va realiza instalație de detecție și semnalizare și avertizare incendiu (conform normelor PSI)
- se va realiza instalație de climatizare, ventilare cu recuperare de căldură
- se va realiza instalație de defumare în caz de incendiu la sala de spectacole, scenă, și depozitele de decor (conform normelor PSI)
- se va realiza instalații de stingere cu drencere tip fereastră în zona vecină cu Restaurantul Tosca
- se va realiza instalații de gaze naturale, din cauza mutării încăperii centralei termice
- se va realiza instalații de antiefracție
- se va realiza instalații de voce date
- se va realiza instalații noi de scenografie

Economia de energie ca urmare a alocării soluțiilor de modernizare s-a calculat la 57,26%
Indicator de eficiență energetică: Durata de recuperare a investiției: peste 20 de ani

3.3. Valoarea totală a investiției
din care C+M:

28 954 180,49 lei TVA inclus.
19 765 314,53 lei TVA inclus.

3.4. 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:



În urma reabilitării termice nivelul consumului anual specific de energie primară (din surse fosile și surse regenerabile) va micșora semnificativ.

Durata de realizare a lucrărilor de intervenții (luni)	15 luni
Durata de recuperare a investiției în condiții de eficiență economică.....	peste 20 de ani
Consumul de energie primară totală corespunzător clădirii nereabilitate	476,54 KWh/mp,an
Consumul de energie primară totală corespunzător clădirii reabilitate	203,65 KWh/mp,an
Reducerea specifică de energie primară	272,89 KWh/mp,an

3.5. Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții:

Proiectul ce se propune spre finanțare are numeroase beneficii socio-economice administrative necuantificabile de importanță politică și socială majoră.

În vederea asigurării funcționării în conformitate cu legislația în vigoare specific unor clădiri destinate culturii și asigurarea a unei calități corespunzătoare a construcției conform Legii 10/1995 actualizată, privind Calitatea în Construcții cu modificările și completările ulterioare în care trebuie asigurate următoarele cerințe fundamentale:

- a) rezistența mecanică și stabilitate;
- b) securitatea la incendiu;
- c) igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- d) siguranța și accesibilitate în exploatare;
- e) protecție împotriva zgomotului;
- f) economie de energie și izolare termică;
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale;

3.6. Categoria și clasa de importanță, capacități:

Categoria de importanță a clădirii este **C. - NORMALĂ** (conform HGR nr. 766/1997)

Clasa de importanță a clădirii, conform P100-1/2013, este **II**.

Grad de rezistență la foc al clădirii este **II**.

Situația existentă

Aria construită la sol: 1710 m²
Aria desfășurată: 2840 m²
Aria construită desfășurată: 2840 m²
Aria utilă: 2346,1 m²
H max cornișă: 8,29 m de la cota ± 0,00
H max coamă: 13,88 m de la cota ± 0,00
Volum total: 15 402 mc
Arie teren: 1 864 m²

Situația propusă

Aria construită la sol: 1 744,6 m²
Aria desfășurată: 2 874,6 m²
Aria construită desfășurată: 2 874,6 m²
Aria utilă: 2 367,5 m²
H max cornișă: 8,29 m de la cota ± 0,00
H max coamă: 13,88 m de la cota ± 0,00
Volum total: 15 402 mc
Arie teren: 1 864 m²

(După executarea lucrărilor propuse, funcționarea clădirii în general nu se schimbă.)



ESZTÁNY STÚDIÓ S.R.L.

Sediu: 537268, Lelicești 55/B - Adresa poștală: Miercurea Ciuc, 530211 str. Márton Áron nr. 18. Cod fiscal: RO 25479406, Tel: 0724 212 311

Întocmit proiectant general:

S.C. "ESZTÁNY STÚDIÓ" S.R.L. Lelicești

șef proiect arh. Esztány Győző

ESZTANY Digitally signed by
GYOZO ESZTANY GYOZO
Date: 2026.09.14
09:38:31 +03'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TRANDAFIR - ORBAN TIRKA

SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC
WOHLFART

