

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA

HOTĂRÂREA Nr. 208/2025

privind aprobarea Studiului de fezabilitate, precum și a indicatorilor tehnico – economici aferenți obiectivului de investiții “Demolare construcții administrative 29415 - (C1) și anexe (C2 și C3), construire clădire Sp+P+M la Centrul de Agreement Zăbala”

Consiliul Județean Covasna,
întrunit în ședința sa ordinară din data de 23 octombrie 2025,
analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Covasna privind aprobarea Studiului de fezabilitate, precum și a indicatorilor tehnico – economici aferenți obiectivului de investiții “Demolare construcții administrative 29415 - (C1) și anexe (C2 și C3), construire clădire Sp+P+M la Centrul de Agreement Zăbala”,

văzând Raportul Direcției juridice și dezvoltarea teritoriului, precum și avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean Covasna,

având în vedere:

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare;

- 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;

- Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 186/2022 privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru obiectivul de investiție “Demolare construcții administrative (C1) și anexe (C2 și C3) și construire clădire S+P+M la Centrul de Agreement Zăbala”,

ținând cont de:

- extrasul de Carte Funciară nr. 29415 Zăbala;

- Certificatul de urbanism nr. 137/26.03.2025, emis de Președintele Consiliului Județean Covasna;

- adresa Școlii Populare de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe - Művészeti Népiskola Sepsiszentgyörgy nr. 554/24.09.2025, înregistrată la Consiliul Județean Covasna sub nr. 17176/25.09.2025;

- avizul Comisiei tehnico-economice a Consiliului Județean Covasna nr. 39/21.10.2025, în baza art. 173 alin. (3) lit. f) și în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiții “Demolare construcții administrative 29415 - (C1) și anexe (C2 și C3), construire clădire Sp+P+M la

Centrul de Agreement Zăbala”, elaborată de Topo-Dali S.R.L., cu sediul în Chilieni, în calitate de proiectant general, conform anexei nr. 1.

Art. 2. Se aprobă indicatorii tehnico – economici pentru obiectivul de investiții ”Demolare construcții administrative 29415 – (C1) și anexe (C2 și C3), construire clădire Sp+P+M la Centrul de Agreement Zăbala”, conform anexei nr. 2.

Art. 3. Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 123/2023 privind aprobarea Studiului de fezabilitate, precum și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții ”Demolare construcții administrative (C1) și anexe (C2 și C3) și construire clădire S+P+M la Centrul de Agreement Zăbala”, precum și orice alte dispoziții contrare.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului și Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna, precum și Școala Populară de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe - Művészeti Népiskola Sepsiszentgyörgy.

Sfântu Gheorghe, 23 octombrie 2025

**Președinte,
TAMÁS Sándor**

**Contrasemnează,
SZTAKICS István-Attila
Secretar general al județului Covasna**

**Studiul de fezabilitate
pentru obiectivul de investiții “Demolare construcții administrative 29415 - (C1) și
anexe (C2 și C3), construire clădire Sp+P+M la Centrul de Agrement Zăbala”,
elaborată de Topo-Dali S.R.L., cu sediul în Chilieni**

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizarii

Nr.	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	10,862.22	2,063.82	12,926.04
1.2.1	01 LUCRARI EXTERIOARE	10,862.22	2,063.82	12,926.04
	DSF002 Taiere pomi de pe amplasament	10,862.22	2,063.82	12,926.04
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	1,961.27	372.64	2,333.91
1.3.1	01 LUCRARI EXTERIOARE	1,961.27	372.64	2,333.91
	DSF004 Plantare pomi	1,961.27	372.64	2,333.91
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	11,207.55	2,129.43	13,336.99
1.4.1	01 LUCRARI EXTERIOARE	11,207.55	2,129.43	13,336.99
	DSF001 Debransare, demontari conducte	11,207.55	2,129.43	13,336.99
TOTAL CAPITOL 1		24,031.04	4,565.90	28,596.94
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
TOTAL CAPITOL 2		0.00	0.00	0.00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
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	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	3,000.00	570.00	3,570.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de prefizabilitate	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

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
20/10/2025 15:56 (C+M+TVA)

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
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	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.1	Verificare la cerinta A - rezistenta si stabilitate	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	0.00	0.00	0.00
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	6,944.67	1,319.49	8,264.16
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului (1.0% din)	0.00	0.00	0.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier (2.0% din C+M)	6,944.67	1,319.49	8,264.16
TOTAL CAPITOL 3		12,944.67	2,459.49	15,404.16

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	317,702.46	60,363.47	378,065.93
4.1.1	02 DESFIINTARE CLADIRI	261,891.27	49,759.34	311,650.61
	DSF006 Desfiintare cladire 29415 C2 - Bucatarie cu magazie	120,267.56	22,850.84	143,118.39
	DSF005 Desfiintare cladire 29415 C1 - Sala de mese cu dormitoare	111,607.58	21,205.44	132,813.02
	DSF007 Desfiintare cladire 29415 C3 - Magazie	30,016.13	5,703.07	35,719.20
4.1.2	03 TRANSPORT SI VALORIFICARE DESEURI	50,341.07	9,564.80	59,905.88
	DSF008 Transport si predare deseuri	50,341.07	9,564.80	59,905.88
4.1.3	01 LUCRARI EXTERIOARE	5,470.11	1,039.32	6,509.44
	DSF003 Realizare umpluturi din beton concasat	5,470.11	1,039.32	6,509.44
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0.00	0.00	0.00
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		317,702.46	60,363.47	378,065.93

CAPITOL 5

Alte cheltuieli

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
20/10/2023 15:56 (C+M+TVA)

Nr.	Denumirea capitolului si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.1	Organizare de santier	7,088.51	1,346.82	8,435.33
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	5,500.00	1,045.00	6,545.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului (0.5% din 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6)	1,588.51	301.82	1,890.33
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	6,819.57	0.00	6,819.57
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	1,736.17	0.00	1,736.17
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	347.23	0.00	347.23
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	1,736.17	0.00	1,736.17
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	3,000.00	0.00	3,000.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din 1.3, 1.4.1, 2, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.8.1.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6)	33,387.13	6,343.55	39,730.68
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	1,500.00	285.00	1,785.00
TOTAL CAPITOL 5		48,795.21	7,975.37	56,770.58

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	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

TOTAL Desfiintare cladiri existente la Centrul de Acorduri	403,473.38	75,364.22	478,837.60
TOTAL Constructii+Montaj	347,233.50	65,974.37	413,207.87

Sef proiect,

Beneficiar,

Executant,

Beneficiar: Județul COVASNA
Executant:
Proiectant: TOPO DALPI SRL
Obiectivul: Construire cladire D+P+M la Centrul de Acordament Zabala

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
20/10/2025 15:53:37 UTC+02

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizarii

Nr.	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	142,720.75	29,971.36	172,692.10
1.2.1	1 LUCRARI EXTERIOARE	142,720.75	29,971.36	172,692.10
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		142,720.75	29,971.36	172,692.10
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
2.1	2 RETELE EXTERIOARE	897,681.88	188,513.20	1,086,195.08
TOTAL CAPITOL 2		897,681.88	188,513.20	1,086,195.08
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
3.1.1.1	Studiu geotehnic	0.00	0.00	0.00
3.1.1.2	Documentatie topografica	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	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	8,000.00	1,680.00	9,680.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	7,000.00	1,470.00	8,470.00
3.5	Proiectare	355,427.28	74,639.73	430,067.01
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	151,050.42	31,720.59	182,771.01
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	2,500.00	525.00	3,025.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	25,200.00	5,292.00	30,492.00

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
20/10/2025
Valoare (cu TVA) 02

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.5.5.1	Verificare la cerinta A - rezistenta si stabilitate	5,000.00	1,050.00	6,050.00
3.5.5.2	Verificare la cerinta B - siguranta la exploatare	3,000.00	630.00	3,630.00
3.5.5.3	Verificare la cerinta C - securitate la incendiu	3,200.00	672.00	3,872.00
3.5.5.4	Verificare la cerinta D - Igiene, sanatate si mediu	2,000.00	420.00	2,420.00
3.5.5.5	Verificare la cerinta E - izolare termica si economie de energie	2,000.00	420.00	2,420.00
3.5.5.6	Verificare la cerinta F - protectie impotriva zgomotului	2,000.00	420.00	2,420.00
3.5.5.7	Verificare la cerinta Is - Instalatii sanitare	3,000.00	630.00	3,630.00
3.5.5.8	Verificare la cerinta It - Instalatii termice	3,000.00	630.00	3,630.00
3.5.5.9	Verificare la cerinta Ie - Instalatii electrice	2,000.00	420.00	2,420.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	176,676.86	37,102.14	213,779.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	60,000.00	12,600.00	72,600.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	55,000.00	11,550.00	66,550.00
3.7.2	Auditul financiar	5,000.00	1,050.00	6,050.00
3.8	Asistenta tehnica	385,343.57	80,922.15	466,265.72
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	137,137.43	28,798.86	165,936.29
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	132,137.43	27,748.86	159,886.29
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	0.00	0.00	0.00
3.8.1.3	Documentatie SSM din partea proiectantului	5,000.00	1,050.00	6,050.00
3.8.2	Dirigentie de santier	198,206.14	41,623.29	239,829.43
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	50,000.00	10,500.00	60,500.00
TOTAL CAPITOL 3		815,770.85	171,311.88	987,082.73

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	11,979,739.92	2,515,745.38	14,495,485.31
4.1.1	4 INSTALATII INTERIOARE	1,686,390.10	354,141.92	2,040,532.02
4.1.2	3 LUCRARI DE CONSTRUCTII	10,293,349.82	2,161,603.46	12,454,953.28
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	13,600.24	2,856.05	16,456.29
4.2.1	4 INSTALATII INTERIOARE	13,600.24	2,856.05	16,456.29
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	919,543.71	193,104.18	1,112,647.89
4.3.1	2 RETELE EXTERIOARE	265,215.12	55,695.17	320,910.29
	Utilaje si echipamente aferente obiectului RETELE EXTERIOARE	265,215.12	55,695.17	320,910.29
4.3.2	4 INSTALATII INTERIOARE	654,328.59	137,409.00	791,737.59

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
20/10/2025 Valoarea TVA = 0.02

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoarea cu TVA
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
	Utilaje si echipamente aferente obiectului INSTALATII INTERIOARE	654,328.59	137,409.00	791,737.59
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	281,254.93	59,063.54	340,318.47
4.5.1	5 MOBILIER SI DOTARI	281,254.93	59,063.54	340,318.47
	Dotari aferente obiectului MOBILIER SI DOTARI	281,254.93	59,063.54	340,318.47
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		13,194,138.80	2,770,769.15	15,964,907.95

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	245,970.69	51,653.85	297,624.54
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	180,000.00	37,800.00	217,800.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	65,970.69	13,853.85	79,824.54
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	145,351.17	0.00	145,351.17
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	66,068.71	0.00	66,068.71
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	13,213.74	0.00	13,213.74
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	66,068.71	0.00	66,068.71
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	169,068.51	35,504.39	204,572.89
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	25,000.00	5,250.00	30,250.00
TOTAL CAPITOL 5		585,390.37	92,408.23	677,798.60

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	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 15%	2,283,496.84	479,534.34	2,763,031.18
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	660,687.14	138,744.30	799,431.44
TOTAL CAPITOL 7		2,944,183.98	618,278.64	3,562,462.62

Nagy Alpar			
TOPO-DALPI SRL			
20/10/2025 15:53:37 UTC+02			
TOTAL Construire cladire D+P+M la Centrul de Agrement Zabala	18,579,886.63	3,871,252.45	22,451,139.08
TOTAL Constructii+Montaj	13,213,742.79	2,774,885.99	15,988,628.77

Sef proiect,	Beneficiar,	Executant,
--------------	-------------	------------

Beneficiar: Județul COVASNA
Executant:
Proiectant: TOPO DALPI SRL
Obiectivul: Construire cladire D+P+M la Centrul de Agrement Zabala

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
20/10/2025 15:55:21 UTC+02

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării

Nr.	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	110,686.00	21,030.34	131,716.34
1.2.1	1 LUCRARI EXTERIOARE	110,686.00	21,030.34	131,716.34
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		110,686.00	21,030.34	131,716.34
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
2.1	2 RETELE EXTERIOARE	693,528.03	131,770.33	825,298.36
TOTAL CAPITOL 2		693,528.03	131,770.33	825,298.36
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
3.1.1.1	Studiu geotehnic	0.00	0.00	0.00
3.1.1.2	Documentatie topografica	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	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	8,000.00	1,520.00	9,520.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	7,000.00	1,330.00	8,330.00
3.5	Proiectare	355,427.28	67,531.18	422,958.46
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	151,050.42	28,699.58	179,750.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	2,500.00	475.00	2,975.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	25,200.00	4,788.00	29,988.00

Nagy Alpar

O = TOPO-DALPI SRL

2023/02/25 15:55:20 Valoare cu TVA

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	Valoare (cu TVA)	
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.5.5.1	Verificare la cerinta A - rezistenta si stabilitate	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5.5.2	Verificare la cerinta B - siguranta la exploatare	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.3	Verificare la cerinta C - securitate la incendiu	3,200.00	608.00	3,808.00
3.5.5.4	Verificare la cerinta D - Igiene, sanatate si mediu	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.5.5	Verificare la cerinta E - izolare termica si economie de energie	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.5.6	Verificare la cerinta F - protectie impotriva zgomotului	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.5.7	Verificare la cerinta Is - Instalatii sanitare	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.8	Verificare la cerinta It - Instalatii termice	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.9	Verificare la cerinta Ie - Instalatii electrice	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	176,676.86	33,568.60	210,245.46
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	255,571.39	48,558.56	304,129.96
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	102,228.56	19,423.43	121,651.98
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	102,228.56	19,423.43	121,651.98
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier	153,342.84	29,135.14	182,477.97
TOTAL CAPITOL 3		625,998.67	118,939.75	744,938.42

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	9,228,173.60	1,753,352.98	10,981,526.58
4.1.1	4 INSTALATII INTERIOARE	1,298,011.95	246,622.27	1,544,634.22
4.1.2	3 LUCRARI DE CONSTRUCTII	7,930,161.65	1,506,730.71	9,436,892.36
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	10,468.08	1,988.94	12,457.02
4.2.1	4 INSTALATII INTERIOARE	10,468.08	1,988.94	12,457.02
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	708,534.74	134,621.60	843,156.34
4.3.1	2 RETELE EXTERIOARE	204,899.00	38,930.81	243,829.81
4.3.2	4 INSTALATII INTERIOARE	503,635.74	95,690.79	599,326.53
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	213,071.92	40,483.66	253,555.58
4.5.1	5 MOBILIER SI DOTARI	213,071.92	40,483.66	253,555.58
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00

Nagy Alpar
O = TOPO-DALPI SRL
2025/2025 15:55:20
TVA
Valoare
Valoare
Valoare

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	Valoare (cu TVA)	
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
TOTAL CAPITOL 4		10,160,248.34	1,930,447.18	12,090,695.52

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	230,801.24	43,852.24	274,653.48
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	180,000.00	34,200.00	214,200.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	50,801.24	9,652.24	60,453.48
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	112,451.41	0.00	112,451.41
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	51,114.28	0.00	51,114.28
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	10,222.86	0.00	10,222.86
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	51,114.28	0.00	51,114.28
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	138,318.13	26,280.45	164,598.58
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		506,570.79	74,882.68	581,453.47

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	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

TOTAL Construire cladire D+P+M la Centrul de Acordare	12,097,031.83	2,277,070.28	14,374,102.11
TOTAL Constructii+Montaj	10,222,855.72	1,942,342.59	12,165,198.30

Sef proiect,

Beneficiar,

Executant,

Beneficiar: Județul COVASNA
Executant: Nagy Alpar
Proiectant: TOPO DALPI SRL
Obiectivul: Construire clădire D+P+M la Centrul de Agrement Zabala

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării

Nr.	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	110,686.00	21,030.34	131,716.34
1.2.1	1 LUCRARI EXTERIOARE	110,686.00	21,030.34	131,716.34
	CAZ001 Amenajare teren - platforme, trotuare si spatii verzi	110,686.00	21,030.34	131,716.34
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		110,686.00	21,030.34	131,716.34
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
2.1	2 RETELE EXTERIOARE	693,528.03	131,770.33	825,298.36
	CAZ004b Post trafo si realizare LES	302,263.50	57,430.06	359,693.56
	CAZ004 Retea exterioara de alimentare cu energie electrica si iluminat	147,651.13	28,053.71	175,704.85
	CAZ002 Retele exterioare de alimentare cu apa si canalizare	243,613.40	46,286.55	289,899.95
	CAZ003 Retea exterioara de canalizare pluviala	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 2		693,528.03	131,770.33	825,298.36
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
3.1.1.1	Studiu geotehnic	0.00	0.00	0.00
3.1.1.2	Documentatie topografica	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	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	8,000.00	1,520.00	9,520.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	7,000.00	1,330.00	8,330.00
3.5	Proiectare	355,427.28	67,531.18	422,958.46
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.5.2	Studiu de prefizabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	151,050.42	28,699.58	179,750.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	2,500.00	475.00	2,975.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	25,200.00	4,788.00	29,988.00
3.5.5.1	Verificare la cerinta A - rezistenta si stabilitate	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5.5.2	Verificare la cerinta B - siguranta la exploatare	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.3	Verificare la cerinta C - securitate la incendiu	3,200.00	608.00	3,808.00
3.5.5.4	Verificare la cerinta D - Igiena, sanatate si mediu	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.5.5	Verificare la cerinta E - izolare termica si economie de energie	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.5.6	Verificare la cerinta F - protectie impotriva zgomotului	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.5.7	Verificare la cerinta Is - Instalatii sanitare	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.8	Verificare la cerinta It - Instalatii termice	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5.5.9	Verificare la cerinta Ie - Instalatii electrice	2,000.00	380.00	2,380.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	176,676.86	33,568.60	210,245.46
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	255,571.39	48,558.56	304,129.96
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului (1.0% din)	102,228.56	19,423.43	121,651.98
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (1.0% din C+M)	102,228.56	19,423.43	121,651.98
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier (1.5% din C+M)	153,342.84	29,135.14	182,477.97
TOTAL CAPITOL 3		625,998.67	118,939.75	744,938.42

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	9,228,173.60	1,753,352.98	10,981,526.58
4.1.1	4 INSTALATII INTERIOARE	1,298,011.95	246,622.27	1,544,634.22
	CAZ011 Instalatii sanitare	439,366.69	83,479.67	522,846.36
	CAZ012 Instalatii de incalzire	531,295.88	100,946.22	632,242.09
	CAZ013 Instalatii electrice de forta si iluminat	315,620.14	59,967.83	375,587.97
	CAZ014 Instalatii IDSAI	11,729.24	2,228.56	13,957.80

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
4.1.2	3 LUCRARI DE CONSTRUCTII	7,930,161.65	1,506,730.71	9,436,892.36
	CAZ005 Fundatii si elevatii	1,012,526.68	192,380.07	1,204,906.74
	CAZ006 Suprastructura de rezistenta	2,115,088.67	401,866.85	2,516,955.52
	CAZ007 Acoperis tip sarpanta si invelitoare	997,832.75	189,588.22	1,187,420.98
	CAZ008 Inchideri si compartimentari	1,156,543.57	219,743.28	1,376,286.84
	CAZ009 Finisaje exterioare	681,322.70	129,451.31	810,774.02
	CAZ010 Finisaje interioare	1,966,847.28	373,700.98	2,340,548.26
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	10,468.08	1,988.94	12,457.02
4.2.1	4 INSTALATII INTERIOARE	10,468.08	1,988.94	12,457.02
	CAZ015 Montaj echipamente tehnologice	10,468.08	1,988.94	12,457.02
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	708,534.74	134,621.60	843,156.34
4.3.1	2 RETELE EXTERIOARE	204,899.00	38,930.81	243,829.81
	SHU Separator de hidrocarburi si uleiuri	4,899.00	930.81	5,829.81
	PT Post transformare	200,000.00	38,000.00	238,000.00
4.3.2	4 INSTALATII INTERIOARE	503,635.74	95,690.79	599,326.53
	cz_lemne_116 kw Centrala termica pecomustibil solid de 116 kW capacitate	23,998.00	4,559.62	28,557.62
	p Vas puffer cu 1 serpentina, de 2000 litri capacitate	8,716.00	1,656.04	10,372.04
	vei_1_50 Vas de expansiune cu membrana 50 litri	663.85	126.13	789.98
	vei_2_200 Vas de expansiune cu membrana de 200 litri capacitate	1,693.00	321.67	2,014.67
	vei_3_25 Vas de expansiune cu membrana de 25 litri capacitate	335.00	63.65	398.65
	b_1500 Boiler preparare apa calda menajera de 1500 litri capacitate, cu 2 serpentine	12,564.30	2,387.22	14,951.52
	ves_50 Vas de expansiune sanitar de 50 litri capacitate	642.00	121.98	763.98
	pc_ue_ui Pompa de caldura - unitate exterioara si interioara de 23 kw capacitate	244,860.00	46,523.40	291,383.40
	p_rec_acm Pompa recirculare apa calda menajera	4,569.59	868.22	5,437.81
	pc1-5 Pompa de circulatie agent termic de inalta eficienta energeticas	18,935.00	3,597.65	22,532.65
	pda cap PDA - instalatie paratragnet	4,400.00	836.00	5,236.00
	pf_375 Panou fotovoltaic monocristalin 370-400 W,	35,840.00	6,809.60	42,649.60
	inv Inverter on grid trifazat 15 kw	11,650.00	2,213.50	13,863.50
	ms Ministatie de epurare pentru 70-80 L.E.	115,999.00	22,039.81	138,038.81
	srp Statie de ridicare a presiunii, cu tablou de automatizare	18,770.00	3,566.30	22,336.30
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00

Nagy Alpar O = TOPO-DALPI SRL 2017/07/2023 15:52:34 UTC+02				
Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
4.5	Dotari	213,071.92	40,483.66	253,555.58
4.5.1	5 MOBILIER SI DOTARI	213,071.92	40,483.66	253,555.58
	1 Set de bucatarie 600 x 200 x 60	6,480.00	1,231.20	7,711.20
	2 Set de bucatarie 500 x 200 x 60	5,265.00	1,000.35	6,265.35
	3 Set de bucatarie 270 x 200 x 60	1,782.00	338.58	2,120.58
	4 Set de bucatarie 220 x 200 x 60	1,296.00	246.24	1,542.24
	5 Frigider 80 x 80	2,349.00	446.31	2,795.31
	6 Combina frigorifica	7,290.00	1,385.10	8,675.10
	7 Lada frigorifica 70 x 130	5,832.00	1,108.08	6,940.08
	8 Plita inductie	2,137.59	406.14	2,543.73
	9 Plita gaz	1,162.35	220.85	1,383.20
	10 Cuptor incorporabil	6,680.00	1,269.20	7,949.20
	11 Hota profesionala de bucatarie	3,078.00	584.82	3,662.82
	12 Dulap depozitare 120 x 165	4,208.76	799.66	5,008.42
	13 Set birou	5,344.38	1,015.43	6,359.81
	14 Set canapea cu fotolii	9,418.68	1,789.55	11,208.23
	15 Masa de cafea 60 x 120	5,167.80	981.88	6,149.68
	16 Pat cu saltea 90 x 200	55,075.95	10,464.43	65,540.38
	17 Pat cu saltea 160 x 200	5,360.58	1,018.51	6,379.09
	18 Noptiera	5,120.01	972.80	6,092.81
	19 Dulap 160 x 50	31,565.70	5,997.48	37,563.18
	20 Masa 180 x 80	3,040.38	577.67	3,618.05
	21 Masa 160 x 80	18,144.00	3,447.36	21,591.36
	22 Scauna dining 45 x 50	8,985.56	1,707.26	10,692.82
	23 Scaun conferinta 45 x 50	13,543.20	2,573.21	16,116.41
	24 Scaun de birou 48 x 46	1,504.98	285.95	1,790.93
	25 Televizor 4k smart 138 cm	3,240.00	615.60	3,855.60
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		10,160,248.34	1,930,447.18	12,090,695.52

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	230,801.24	43,852.24	274,653.48
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	180,000.00	34,200.00	214,200.00
5.1.2	Cheltuieli conex organizarii santierului (0.5% din 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6)	50,801.24	9,652.24	60,453.48
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	112,451.41	0.00	112,451.41
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	51,114.28	0.00	51,114.28
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	10,222.86	0.00	10,222.86
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	51,114.28	0.00	51,114.28

Nagy Alpar O = TOPO-DALPI SRL 2010/2023 15:52:34 UTC+02				
Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din 1.2, 1.3, 2, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.8.1.2, 4.2, 4.4, 4.5)	138,318.13	26,280.45	164,598.58
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	25,000.00	4,750.00	29,750.00
TOTAL CAPITOL 5		506,570.79	74,882.68	581,453.47

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	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

TOTAL Construire cladire D+P+M la Centrul de Agrement Zabala		12,097,031.83	2,277,070.28	14,374,102.11
TOTAL Constructii+Montaj		10,222,855.72	1,942,342.59	12,165,198.30

Sef proiect,

Beneficiar,

Executant,

INDICATORII TEHNICO – ECONOMICI
aferenți obiectivului de investiții
”Demolare construcții administrative 29415 -C1 și anexe C2 și C3, construire
clădire Sp+P+M la Centrul de Agrement Zăbala”

1. **Valoarea totală a investiției (fără T.V.A):** 18.579.886,63 lei
din care C+M (fără T.V.A.): 13.213.742,79 lei

2. **Principalii indicatori tehnico-economici:**
 - a. Aria construită: 570,50 mp
 - b. Aria desfășurată: 1.584,00 mp
 - c. Aria utilă: 1.311,14 mp
 - d. Regim înălțime: D+P+M
 - e. Gabarit construcție -
 - f. (proiecția la sol a nivelului parter): cca. 31,90 x 28,35 m
 - g. Înălțime utilă (în interior): 2,60...2,70 m (la sala de conferință 4,85 m)
 - h. Înălțime maximă a construcției: 10,45 m (față de cota ±0,00)
 - i. 13,60 m (fața de cota teren amenajat -3,15)
 - j. Volumul total aproximativ al construcției: aprox. 7.300,00 mc
 - k. Grad rezistență la foc a compart. de incendiu : III
 - l. Nr. total de paturi/locuri în dormitoare: 49 buc.
 - m. Nr. total de scaune în sala de mese: 80 buc.
 - n. Nr. total de scaune în sala de conferință: 80 buc.

3. **Durata de realizare a investiției:** 26 luni