

1-7 p.

34/5.03.2019

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții  
**"Reabilitare structural-architecturala a unui imobil situat in Ansamblul Urban – Centrul Istorice al  
Orasului Cluj – Napoca, p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "**

Consiliul local al municipiului întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **"Reabilitare structural-architecturala a unui imobil situat in Ansamblul Urban – Centrul Istorice al Orasului Cluj – Napoca, p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "** – proiect din inițiativa primarului;

Analizând referatul nr.89849 /443/22.02.2019 al Direcției Tehnice prin care se propune aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **"Reabilitare structural-architecturala a unui imobil situat in Ansamblul Urban – Centrul Istorice al Orasului Cluj – Napoca, p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "**;

Având în vedere prevederile H.G. nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al Documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiectivele de investiții și lucrări de intervenții; Potrivit Legii finanțelor publice nr. 273/2006 actualizată;

Retinand prevederile HCL nr.298/2015.

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin (1) și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1 - Se aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **"Reabilitare structural-architecturala a unui imobil situat in Ansamblul Urban – Centrul Istorice al Orasului Cluj – Napoca, p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "**, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Comisia de Coordonare și Implementare a Programului Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în Ansamblul Urban – Centrul Istorice al Orașului Cluj-Napoca, Direcția Tehnică și Direcția Economică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

\_\_\_\_\_

**Contrasemnează:**  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora ROȘCA

1





REFERAT

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investitie  
**"Reabilitare structural-architecturala a unui imobil situat in Ansamblul Urban – Centrul Istoric al  
Orasului Cluj – Napoca, p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "**

Obiectivul pentru care s-a intocmit proiectul faza DALI este situat in p-ta Unirii nr 11/str Ioan Ratiu nr 7, este evidentiat ca monument istoric sub denumirea de casa Ottiliei Wass cod- II- m-B-07480 si face parte din "Programul Multianual pentru realizarea lucrarilor de protejare si interventie asupra cladirilor situate in Ansamblul Urban – Centrul Istoric al Orasului Cluj – Napoca , aprobat prin HCL nr 298 /03. 09.2015.

Imobilul are trei corpuri de cladire: corpul principal cu fatada la p-ta Unirii are regim de inaltime S +P + E + M partiala; corpul II este amplasat la mijlocul parcelei si are regim de inaltime P + E + M, iar corpul III este situat la capatul parcelei si are regim de inaltime P . Imobilul cu destinatia de locuinte si spatii comerciale are suprafata construita de 736 mp, suprafata desfasurata de 1.522,47 mp si este compus din 13 apartamente, dintre care sase sunt ale Statului Roman in administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca.

Din punct de vedere tehnic cladirea prezinta deteriorari accentuate la nivelul invelitorii, sarpantei din rasinoase, corniselor/streasinelor, ancandramentelor, balconului, tamplariei si soclurilor. Se mai constata probleme accentuate la planseul de peste etaj, in zona apartamentului 11 (aflat in administrarea Statul Roman) unde planseul este colapsat si prabusit in interiorul apartamentului, iar peretii portanti prezinta fisuri.

Proiectul prevede reabilitarea structural-architecturala a cladirii, reabilitarea elementelor constructive ale fatadelor si restaurarea celor decorative, inclusiv a celor din curtea interioara, consolidarea sarpantei si planseului, reabilitarea invelitorii, reparatii si refaceri ale tamplariei exterioare conform cu originalul, inchiderea golurilor neautorizate, reabilitarea casei scarilor, a gangului de acces si a pardoselilor acestora. De asemenea se prevad reparatii si inlocuiri ale instalatiilor electrice de pamantare si paratrasnet pentru intreaga cladire.

Consolidarea structurii de rezistenta este necesara pentru exploatarea imobilului in conditii de siguranta si presupune realizarea centurii de beton armat pe conturul zidariei exterioare, camasuiri ale zidariei cu beton armat, umplerea fisurilor prin injectare, inlocuirea elementelor sarpantei din rasinoase si refacerea planseului colapsat.

Starea tehnica actuala, de avansata degradare , cu zone partial colapsate, se datoreaza vechimii cladirii, neintretinerii si neefectuarii la timp a reparatiilor curente si capitale, iar in aceasta perioada (de la data aprobarii HCL nr.298/2015 si pana in prezent) starea de degradare a imobilului a avansat. Printre principalele cauze care au dus la intarzierea demersurilor , amintim un scurt istoric :

- ulterior HCL 298/03.09.2015 , prin care s-a stabilit ca pentru reabilitarea structural ambientala a cladirii din P-ta Unirii nr 11 -str. Ion Ratiu nr 7, toate cheltuielile de proiectare si executie se realizeaza "in numele si pe cheltuiala proprietarilor " , prin Directia Tehnica , in data de 07.03.2016 s-a organizat procedura de achizitie a serviciilor de proiectare, insa fara a se depune oferte . Procedura s-a repetat in 26.08.2016 , in urma careia s-a adjudecat oferta depusa de SC DAT CONSTRUCTIVE SRL si s-a incheiat contractul pentru servicii de proiectare nr 442981/20.10.2016.

- coproprietarii imobilului, persoane fizice, s-au opus demararii serviciilor de proiectare conform contractului incheiat intre Municipiul Cluj Napoca si SC DAT CONSTRUCTIVE SRL, motivand ca exista un litigiu privind revendicarea in natura a imobilului de catre Societatea Muzeului Ardelean ( Erdey Museum ), dosar nr. 16230/211/2006 Judecatoria Cluj, nesolutionat ; astfel incat apartamentele lor si cele administrate de Municipiul Cluj Napoca sunt in litigiu. Coproprietarii au solicitat amanarea oricaror cheltuieli privind partile comune ale imobilului deoarece prin instanta se solicita anularea actelor de proprietate, motiv pt. care s-au prezenat si in sedinta de CL din 20.12.2016.

-prin consultarea cu Directia Juridica , Comisia de refatadzire a decis ca demersurile efectuate de catre Municipiul Cluj Napoca privind proiectarea si executia lucrarilor pot continua , iar prin Directia Tehnica s-a emis Ordinul de incepere al serviciilor de proiectare in data de 19.01.2017 .

- pe parcursul anului 2017, echipa de proiectare s-a deplasat la imobil in repetate randuri pentru efectuarea masuratorilor , a evaluarilor, studiilor si expertizelor , dar nu toti coproprietarii au permis accesul in locuinte , desi au fost anuntati si notificati in prealabil

- totodata aratam ca , numitul Elekes Mihai , proprietarul ap 4, a depus adresa cu nr 146062/44/24.03.2017, plangere prealabila prin av Mischian Mircea, prin care solicita rezilierea contractului de proiectare si suspendarea executarii acestuia si nu a permis accesul in locuinta sa pana la



obtinerea prin instanta a unei ordonante presedentiale pentru permiterea accesului ( referat nr 387948/443/ 05.09.2017); astfel proiectantii au avut acces in ultimul apartament al imobilului in 18.11.2017 .

- dupa acesta data SC DAT CONSTRUCTIVE SRL a elaborat si predat studiile , expertizele , releveele aferente proiectului, au obtinut unele avize / acorduri , mai putin cel al Directiei Judetene de Cultura -CZMASI . In opinia DJC , proiectul a necesitat unele completari astfel incat documentatia a fost redepusa de catre proiectant la DJC , de trei ori pe parcursul anului 2018 pentru obtinerea avizului favorabil ( 414/10.05.2018;724/M/06.09.2018; 838/Z/04.10.2018 ) .Completarile solicitate de catre DJC au necesitat noi deplasari la imobil , reluarea procedurilor de notificare si acordul coproprietarilor pentru acces.

- proiectul a fost depus la Municipiul Cluj Napoca la finalul anului 2018 , dar pentru ca legislatia privind verificarea proiectelor s-a modificat prin HG 742/ 13.09.2018, documentatia a fost retransmisa proiectantului pentru verificarea partii scrise si desenate a documentatiei ; de asemenea , dupa apartia noilor reglementari privind manopera in constructii s-a solicitat proiectantului recalcularea devizului general al investitiei ; astfel , documentatia faza DALI a fost actualizata si predata integral in 22.02.2019

- aratam ca s-a finalizat procesul de revendicare al imobilului prin Decizia Civila nr 272/ R/ 22.nov 2018 a Curtii de Apel Cluj, irevocabila, in sensul respingerii actiunii de revendicare.

Necesitatea si oportunitatea promovarii investitiei rezulta din constatările si recomandarile facute in cadrul documentatiei tehnice faza DALI si a situatiei din teren. Conform devizului general elaborat pentru faza DALI a proiectului , intocmit de SC DAT CONSTRUCTIVE SRL pentru obiectivul "**Ansamblul Urban – Centrul Istoric al Orasului Cluj – Napoca, imobil p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "** ,  
**VALOAREA TOTALA A INVESTITIEI : 3.979.779 lei (faraTVA) / ( 854.103 / EURO)**  
**din care C+M : 3.097.970 lei (fara TVA) / ( 664.857 / EURO)**

**DURATA TOTALA A INVESTITIEI : 24 de luni**

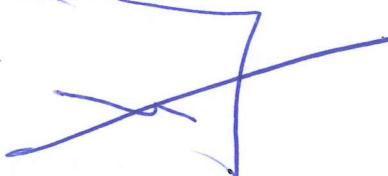
(cursul euro publicat de BNR la data de 22.02.2019, 1 euro =4,7559 lei)

Din valoarea totala, suma de 1.832.097,52 lei fara TVA reprezinta cheltuielile care revin Municipiului Cluj Napoca , astfel : 191.309 lei fara TVA reprezinta valoarea lucrarilor care se realizeaza individual la apartamentele detinute de primarie, iar 1.640.788,52 lei fara TVA reprezinta valoarea aferenta a cotei parti care revine Municipiului Cluj-Napoca lucrarile la partile comune ale cladirii ( 43,31 %). Suma de 2.147.681,48 lei fara TVA revine celorlaltor coproprietari ai imobilului pentru lucrarile propuse la partile comune..

Surse de finantare: bugetul local cu recuperarea cheltuielilor de la coproprietari

Avand in vedere cele prezentate mai sus, propunem promovarea unui proiect de HCL in vederea aprobarii indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul "**Ansamblul Urban – Centrul Istoric al Orasului Cluj – Napoca, imobil p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "** , conform HG 907/2016, sectiunea a 5-a, art.7 si 10, privind etapele de elaborare si continutul cadru al documentatiei tehnico-economice aferente investitiilor publice precum si a structurii si metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiectivele de investitii si lucrari de interventii si Legii finantelor publice 273/2006 actualizata, art.44.

DIRECTOR,  
VIRGIL PORUTIU



SEF SERVICIU,  
ADRIANA MAGUREAN



Vizat D. Juridica  
27.02.2019.



CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI  
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII  
"Reabilitare structural-architecturală a unui imobil situat în Ansamblul Urban – Centrul Istoric al  
Orasului Cluj – Napoca, p-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7 "

**TITULAR:** Municipiul Cluj-Napoca

**BENEFICIAR:** Municipiul Cluj-Napoca și coproprietarii imobilului

**AMPLASAMENT:** Jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr. 11-str Ioan Ratiu nr 7

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI:**

**VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI:** 3.979.779 lei (fără TVA) / ( 854.103 / EURO)

**din care C+M :** 3.097.970 lei (fără TVA) / ( 664.857 / EURO)

**DURATA TOTALA A INVESTITIEI :** 24 de luni

(cursul euro publicat de BNR la data de 22.02.2019, 1 euro =4,7559 lei)

Anul construcției: 1827

Regim înălțime: S+P + E + M (înălțimea max la coama acoperis = 15,68 m )

S teren :736 mp conform CF nr 255994 și curte 311 mp , total 1047 mp

S construită clădire ( corp I + corp II + corp III ): 736 mp.

Surse de finanțare: bugetul local cu recuperare de la coproprietari

**Durata de realizare a investiției:** 24 de luni

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al investiției întocmit conform HG nr. 907/2016 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Proiectant: S.C. DAT CONSTRUCTIVE S.R.L.  
Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

## DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiție

„Reabilitarea structural - arhitecturala a unui numar de 4 imobile situate in „Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orasului Cluj - Napoca”-LOT NR. 1: Piata Unirii nr.11- Ioan Ratiu nr 7”

mii lei/mii euro la cursul 4.6596 din data de 06.03.2018 cota TVA 19%

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de lucrări	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii Lei	Mii Euro	Mii Lei	Mii Lei	Mii Euro
1	2	3	4	5	6	7
<b>CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>						
1.1	Obținerea terenului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
1.2	Amenajarea terenului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
1.3	Amenajări pentru protecția mediului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
<b>CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului</b>						
2.1	Chelt. pt asig. utilităților neces obiectivului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
<b>CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>						
3.1	Studii de teren	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.2	Taxe pt obț. de avize, acorduri și autorizații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.3	Proiectare și inginerie	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.4	Organizarea procedurilor de achiziție	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.5	Consultanța	31.686	6.800	6.020	37.707	8.092
3.6	Asistență tehnică	47.529	10.200	9.031	56.560	12.138
3.6.1	Asistență tehnică proiectant	1.500	0.322	0.285	1.785	0.383
3.6.2	Asistență tehnică diriginte santier	46.029	9.878	8.746	54.775	11.755
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>79.215</b>	<b>17.000</b>	<b>15.051</b>	<b>94.266</b>	<b>20.231</b>
<b>CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază</b>						
4.1	Construcții și instalații	3,047.701	654.069	579.063	3,626.765	778.342
4.1.1	OBIECT 1 - SPATII PRIMARIE	94.902	20.367	18.031	112.933	24.237
4.1.2	OBIECT 2 - SPATII COMUNE	2,952.800	633.702	561.032	3,513.832	754.106
4.2	Montaj utilaje tehnologice	2.739	0.588	0.520	3.260	0.700
4.2.5	OBIECT 1 - SPATII PRIMARIE	1.649	0.354	0.313	1.963	0.421
4.2.6	OBIECT 2 - SPATII COMUNE	1.090	0.234	0.207	1.297	0.278
4.3	Utilaje, echip. tehnolog. și funcționale cu montaj	118.173	25.361	22.453	140.626	30.180
4.3.5	OBIECT 1 - SPATII PRIMARIE	94.758	20.336	18.004	112.762	24.200
4.3.6	OBIECT 2 - SPATII COMUNE	23.415	5.025	4.449	27.864	5.980
4.4	Utilaje fără montaj și echip. de transport	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.5	Dotări	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.6	Active necorporale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>3,168.614</b>	<b>680.018</b>	<b>602.037</b>	<b>3,770.650</b>	<b>809.222</b>



5



CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli						
5.1	Organizare de șantier	79.215	17.000	15.051	94.266	20.231
5.1.1	Constr. și instal. afer. organizării de șantier	47.529	10.200	9.031	56.560	12.138
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării de șantier	31.686	6.800	6.020	37.707	8.092
5.2	Comisioane, cote legale, taxe, cost credit	19.012	4.080	0.000	19.012	4.080
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	633.723	136.004	120.407	754.130	161.844
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>731.950</b>	<b>157.084</b>	<b>135.458</b>	<b>867.408</b>	<b>186.155</b>
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar						
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6.2	Probe tehnologice și teste	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3,979.779</b>	<b>854.103</b>	<b>752.546</b>	<b>4,732.325</b>	<b>1,015.607</b>
<i>Din care C + M</i>		<i>3,097.970</i>	<i>664.857</i>	<i>588.614</i>	<i>3,686.584</i>	<i>791.180</i>

Achizitor  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Proiectant  
S.C. DAT CONSTRUCTIVE S.R.L.



8



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea proiectării și executării lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a unui număr de 10 imobile situate în „Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca”**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectării și executării lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a unui număr de 10 imobile situate în „Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca” - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 308640/19.08.2015 al Comisiei de coordonare și implementare a PROGRAMULUI MULTIANUAL pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în „Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca”, prin care se propune aprobarea proiectării și executării lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a unui număr de 10 imobile situate în „Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca”;

Având în vedere dispozițiile Cap. VI, pct. D, art. 5.30, art. 5.31 din Anexa la Hotărârea nr. 358/2013, art. 1 alin. (1), art. 9 alin. (3), art. 36 din Legea nr. 153/2011, modificată și completată prin Legea nr. 146/2013 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, ale art. 36 alin. (1) lit. b din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, precum și ale art. 647 alin. (3), art. 654 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Văzând avizul comisiilor de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. b și d), alin. (4) lit. a), alin. (6) lit. a) pct. 10, art. 39 alin. (1) și art. 45 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a următoarelor imobile situate în „Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca”: str. Memorandumului nr. 2, str. Memorandumului nr. 11-13 (corespondent poștal str. Ion Rațiu, nr. 2-9), str. Samuil Micu nr. 2, str. Ion Rațiu nr. 7 (corespondent poștal P-ța Unirii nr. 11), B-dul Eroilor nr. 12, str. Regele Ferdinand nr. 37, P-ța Avram Iancu nr. 6 (corespondent poștal str. Tului Maniu nr. 45), P-ța Avram Iancu nr. 10, str. Horea nr. 1, str. Horea nr. 66.

**Art.2.** Proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție aferente părților comune ale imobilelor indicate la art. 1, deținute de proprietarii notificați în cadrul PROGRAMULUI MULTIANUAL aprobat prin Hotărârea nr. 358/2013, vor fi realizate în numele și pe cheltuielile acestora, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, în condițiile art. 9 alin. (3) din Legea nr. 153/2011, modificată și completată prin Legea nr. 146/2013 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

**Art.3.** Proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție aferente părților comune ale imobilelor indicate la art.1, deținute de Municipiul Cluj-Napoca în calitate de coproprietar, vor fi realizate în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local.

**Art.4:** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția tehnică, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Generală de urbanism, Direcția economică, Direcția Impozite și taxe locale și Direcția Generală Poliția locală.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ec. Florin-Valentin Gliga

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora ROSCA

Nr. 298 din 3 septembrie 2015  
(Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi)