



DIRECTIA REVITALIZARE SI SUSTENABILITATE URBANA
Serviciul Constructii si Reabilitari Cladiri Publice
Compartimentul Eficientizare Energetica

Semnat Director executiv DIRECTIA REVITALIZARE SI SUSTENABILITATE URBANA Digitally signed by Camelia Elena CROICEA Date: 2026.09.30 18:24:32 Reason: Semnat electronic	Semnat Sef serviciu Serviciul Constructii si Reabilitari Cladiri Publice Digitally signed by Ioan Florin DOMINTEANU Date: 2026.09.30 18:10:11 Reason: Semnat electronic	Intocmit Consilier Compartimentul Eficientizare Energetica Digitally signed by Larisa-Cristina BERINDE Date: 2026.09.30 10:52:03 Reason: Semnat electronic

Proiect HCL: PHCL2026-000565

RAPORT DE SPECIALITATE

modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 518/25.09.2025 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Proiect Tehnic și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56, Municipiul Timișoara”

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara nr. TMI2026-043296 din data de 28.09.2026 și Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 518/25.09.2025 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Proiect Tehnic și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56, Municipiul Timișoara”, facem următoarele precizări:

Obiectivul de investiții are ca scop creșterea performanței energetice a clădirii de locuințe colective situate pe Bulevardul Cetății nr. 56, prin implementarea măsurilor de eficiență energetică prevăzute în documentația tehnico-economică faza Proiect Tehnic, contribuind la reducerea consumului de energie, diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră și creșterea confortului locatarilor.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 518/25.09.2025 au fost aprobate documentația tehnico-economică faza Proiect Tehnic și indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții.

În cadrul etapei de contractare a proiectului depus spre finanțare prin Programul Regional Vest 2021-2027, Autoritatea de Management a solicitat actualizarea documentației aprobate, prin transmiterea unei hotărâri a Consiliului Local care să cuprindă indicatorii tehnico-economici și devizul general actualizate.

În urma solicitărilor de clarificări formulate de Autoritatea de Management pentru Programul Regional Vest 2021-2027 în etapa de evaluare tehnică și financiară, documentația tehnico-economică și devizul general au fost revizuite.

Principalele modificări au constat în:



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA REVITALIZARE SI SUSTENABILITATE URBANA
Serviciul Constructii si Reabilitari Cladiri Publice
Compartimentul Eficientizare Energetica

- corelarea soluției privind sistemul fotovoltaic prevăzută în proiectul tehnic, cu Auditul Energetic, prin reducerea numărului de panouri fotovoltaice de la 28 bucăți la 20 bucăți, conform soluției aprobate prin auditul energetic;
- încadrarea în categoria cheltuielilor neeligibile a cheltuielilor aferente desfacerii închiderilor de balcoane/logii executate fără autorizație de construire, ca urmare a verificărilor efectuate și a solicitărilor formulate de Autoritatea de Management;
- actualizarea devizului general, a bugetului proiectului și a indicatorilor tehnico-economici, cu reflectarea modificărilor rezultate în urma clarificărilor formulate în etapa de evaluare tehnică și financiară.

Comparativ cu devizul general aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 518/25.09.2025, devizul general actualizat include o serie de modificări determinate de solicitările de clarificări formulate în cadrul procesului de evaluare tehnică și financiară a proiectului, după cum urmează:

- Capitolul 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică

Au fost revizuite valorile aferente Capitolului 3 din devizul general prin recalcularea taxei pe valoarea adăugată aferente anumitor categorii de servicii. Astfel, pentru serviciile de audit energetic și expertiză tehnică a fost aplicată cota de TVA de 19%, conform reglementărilor fiscale aplicabile la data prestării acestora, iar pentru celelalte servicii a fost aplicată cota de TVA de 21%. Ca urmare, valoarea totală a Capitolului 3 devine 259.600,00 lei fără TVA, respectiv 313.812,80 lei cu TVA.

- Capitolul 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază

Au fost revizuite valorile aferente lucrărilor de construcții și instalații, precum și ale echipamentelor tehnologice. Modificările au rezultat, în principal, din corelarea documentației tehnice faza proiect tehnic cu Auditul Energetic, prin reducerea numărului de panouri fotovoltaice de la 28 bucăți la 20 bucăți.

Astfel, valoarea Subcapitolului 4.1 „Construcții și instalații” a fost actualizată de la 6.429.890,43 lei fără TVA la 6.451.431,49 lei fără TVA, iar valoarea Subcapitolului 4.3 „Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj” a fost actualizată de la 166.800,00 lei fără TVA la 158.400,00 lei fără TVA. În consecință, valoarea totală a Capitolului 4 a fost modificată de la 6.652.243,37 lei fără TVA la 6.665.384,43 lei fără TVA, respectiv la 8.065.115,16 lei cu TVA.

- Capitolul 5 - Alte cheltuieli

Valoarea cheltuielilor diverse și neprevăzute a fost recalculată în funcție de modificările operate la investiția de bază.

Astfel, valoarea Subcapitolului 5.3 „Cheltuieli diverse și neprevăzute” a fost redusă de la 1.034.052,51 lei fără TVA la 1.020.833,51 lei fără TVA. Valoarea totală a Capitolului 5 devine 1.159.077,57 lei fără TVA, respectiv 1.418.478,85 lei cu TVA.

- Capitolul 7 - Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare

Ca urmare a actualizării valorilor din cadrul devizului general, a fost recalculată rezerva de implementare pentru ajustarea de preț, cu reflectarea modificărilor intervenite în structura cheltuielilor proiectului. În acest sens, valoarea Subcapitolului 7.2 „Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț” a fost modificată de la 175.544,69 lei fără TVA la 175.873,21 lei fără TVA, respectiv 212.806,58 lei cu TVA.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA REVITALIZARE SI SUSTENABILITATE URBANA
Serviciul Constructii si Reabilitari Cladiri Publice
Compartimentul Eficientizare Energetica

În urma actualizării devizului general, valoarea totală a investiției fără TVA a fost modificată de la 8.270.184,62 lei la 8.270.435,21 lei, iar valoarea cheltuielilor de construcții-montaj (C+M) de la 6.604.187,43 lei la 6.625.728,49 lei.

Cu toate acestea, valoarea totală a proiectului cu TVA s-a menținut practic la același nivel, respectiv de la 10.006.923,41 lei la 10.006.923,40 lei, diferența de 0,01 lei fiind rezultatul rotunjirilor și al recalculării unor categorii de cheltuieli.

Modificările intervenite au vizat redistribuirea și actualizarea valorilor aferente unor capitole și subcapitole din cadrul devizului general, corelarea soluției tehnice privind sistemul fotovoltaic cu concluziile și recomandările auditului energetic, actualizarea cheltuielilor de proiectare și asistență tehnică în concordanță cu cota de TVA aplicabilă la data actualizării, precum și recalcularea cheltuielilor eligibile și neeligibile, în vederea asigurării conformității documentației cu cerințele rezultate din etapa de evaluare tehnică și financiară a proiectului.

În cadrul anexei actualizate la documentația tehnico-economică au rezultat modificări ale unor indicatori tehnico-economici aprobați anterior prin Hotărârea Consiliului Local nr. 518/25.09.2025. Astfel, valoarea cheltuielilor de construcții-montaj (C+M), indicator tehnico-economic principal al investiției, a fost actualizată de la 6.604.187,43 lei fără TVA și 7.991.066,80 lei cu TVA la 6.625.728,49 lei fără TVA și 8.017.131,47 lei cu TVA.

Totodată, ca urmare a corelării documentației tehnice cu prevederile Auditului Energetic, a fost actualizată soluția privind sistemul fotovoltaic aferent imobilului, numărul panourilor fotovoltaice fiind redus de la 28 de bucăți la 20 de bucăți, în conformitate cu soluția tehnică aprobată prin auditul energetic.

Având în vedere că valoarea C+M reprezintă unul dintre principalii indicatori tehnico-economici aprobați prin hotărârea inițială, modificarea acestuia impune actualizarea anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 518/25.09.2025 și aprobarea noilor indicatori tehnico-economici prin hotărâre a Consiliului Local. Modificările intervenite reflectă rezultatul procesului de clarificare și actualizare a documentației tehnico-economice în cadrul etapei de evaluare tehnică și financiară a proiectului depus spre finanțare prin Programul Regional Vest 2021-2027.

În concluzie, având în vedere solicitările formulate de Autoritatea de Management pentru Programul Regional Vest 2021-2027 în etapa de contractare a proiectului, actualizarea devizului general, modificarea indicatorului tehnico-economic principal C+M, precum și revizuirea soluției tehnice privind sistemul fotovoltaic, se impune modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 518/25.09.2025, în vederea aprobării indicatorilor tehnico-economici actualizați și asigurării conformității documentației necesare finalizării procesului de contractare a finanțării.

În conformitate cu prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 518/25.09.2025 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Proiect Tehnic și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56, Municipiul Timișoara” îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.