

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 71748 din 09.09.2026

**privind aprobarea proiectului, a documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a cheltuielilor aferente proiectului
„CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR
REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est
– O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Analizând referatul de aprobare nr. 71833 din 09.09.2026 înaintat de către dnul Laurențiu-Dan Leoreanu - Primarul Municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 71968 din 09.09.2026 al Direcției Tehnice și de Investiții - Serviciului Managementul Proiectelor;

Văzând avizul de legalitate nr. din09.2026 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. din09.2026 al Comisiei pentru buget - finanțe, precum și avizul favorabil nr. din09.2026 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

- prevederile Programului Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectiv specific RSO2.1 – Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră;
- prevederile Ghidului Solicitantului de finanțare aferent apelului de proiecte PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiență energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M, cu modificările și completările ulterioare;
- REGULAMENTUL (UE) 1058/2021 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 24 iunie 2021 privind Fondul european de dezvoltare regională și Fondul de coeziune;
- Hotărârea Guvernului nr. 873/2022 pentru stabilirea cadrului legal privind eligibilitatea cheltuielilor efectuate de beneficiari în cadrul operațiunilor finanțate în perioada de programare 2021-2027 prin Fondul european de dezvoltare regională, Fondul social european Plus, Fondul de coeziune și Fondul pentru o tranziție justă;

- 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 Local al Municipiului Roman nr. 150 din 25.06.2026 privind aprobarea inițierii demersurilor privind obținerea finanțării obiectivului de investiții „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3” în cadrul apelului de proiecte PRNE/871/PRNE_P3/OP2/RSO2.1/PRNE_A15 - PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiența energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată,

În baza prevederilor art. 129, alin. 4, lit. „d”, alin. 7, lit. „i” și „k”, ale art. 139, alin. 3, lit. „a” și „d”, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. Se aprobă proiectul „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3” și participarea Municipiului Roman, în vederea finanțării acestuia în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectiv specific RSO2.1 – Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, Apel de proiecte PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiență energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M.

ART. 2. Se aprobă valoarea totală a proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3” în cuantum de 7.820.030,15 lei (inclusiv T.V.A), din care valoarea totală nerambursabilă este de 7.525.052,96 lei, (inclusiv T.V.A).

ART. 3. Se aprobă documentația tehnico-economică, faza Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții – DALI, precum și indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 4. Se aprobă Devizul general estimativ aferent obiectivului de investiții „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 5. Se aprobă asigurarea din bugetul local al Municipiului Roman a sumelor necesare implementării proiectului, reprezentând contribuția Municipiului Roman și, după caz, cheltuielile neeligibile și cheltuielile conexe care îi revin, în conformitate cu prevederile Ghidului Solicitantului, ale documentației tehnico-economice, ale bugetului proiectului și ale legislației aplicabile.

ART. 6. Se aprobă asigurarea tuturor resurselor și mecanismelor financiare necesare implementării proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3” în condițiile rambursării/decontării ulterioare a cheltuielilor eligibile, conform prevederilor contractului de finanțare, precum și asigurarea resurselor necesare respectării obligațiilor aferente perioadei de durabilitate a proiectului.

ART. 7. Se aprobă Contractul cadru de mandat care urmează a fi încheiat între Municipiul Roman și Asociația de Proprietari nr. 12B, prin care aceasta mandatează Municipiul Roman să întreprindă demersurile necesare pentru pregătirea, depunerea, contractarea, implementarea și monitorizarea proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, în condițiile prevăzute de Ghidul Solicitantului și de legislația aplicabilă, conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 8. Se împuternicește Primarul Municipiului Roman – dl. Laurențiu Dan Leoreanu, să semneze în numele și pentru Municipiul Roman, Contractul cadru de mandat și toate actele necesare depunerii, contractării și implementării proiectului, în condițiile legii.

ART. 9. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publică prin afișare la sediul C.L. al Municipiului Roman, Județul Neamț și publicare pe site-ul propriu al Primăriei Municipiului Roman, Județul Neamț.

ART. 10. Hotărârea se va comunica, potrivit legii, prin grija secretarului general al municipiului Roman, autorităților și persoanelor interesate.

**INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu Dan LEOREANU**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului, a documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a cheltuielilor aferente proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul

Date generale privind investiția

Denumirea obiectivului de investiții:

„CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”

Beneficiar: Municipiul Roman

Amplasament: municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3, județul Neamț

Faza de proiectare: Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții – DALI

Program de finanțare: Programul Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectiv specific RSO2.1 – Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, Apel de proiecte PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiență energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M.

Necesitatea și oportunitatea investiției

Proiectul are ca obiectiv creșterea performanței energetice a clădirii rezidențiale multifamiliale situate în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3, prin realizarea unor intervenții integrate asupra anvelopei clădirii și a instalațiilor aferente acesteia, în scopul reducerii consumului de energie, diminuării emisiilor de gaze cu efect de seră și îmbunătățirii condițiilor de confort pentru utilizatorii clădirii.

Realizarea investiției contribuie la atingerea obiectivelor Programului Regional Nord-Est 2021–2027 privind îmbunătățirea eficienței energetice a fondului construit existent și tranziția către o economie cu emisii reduse de carbon.

1 Situația existentă

Imobilul este amplasat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3.

Terenul aferent imobilului, în suprafață de 1.290,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Roman. Apartamentele, împreună cu cotele-părți indivize aferente proprietății comune din condominiu, se află în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice, după caz. Administrarea părților comune ale imobilului este asigurată de Asociația de Proprietari nr. 12B.

Blocul 3 are regimul de înălțime P+M+4E și este amplasat cu latura lungă (fațada principală) perpendicular pe axul intersecției dintre strada Sucedava și B-dul Roman Mușat. Clădirea este alcătuită din patru tronsoane simetrice față de axul central transversal și cuprinde 48 de apartamente, dispuse pe cele patru niveluri destinate locuirii.

La nivelul parterului și al mezaninului funcționează spații comerciale/spații cu altă destinație, care nu fac obiectul prezentului proiect.

2 Principalele intervenții propuse

În conformitate cu concluziile expertizei tehnice, ale auditului energetic și ale Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), sunt propuse, în principal, următoarele categorii de intervenții:

1. Intervenții asupra elementelor, subansamblurilor și ansamblurilor construcției

În conformitate cu soluțiile stabilite prin expertiza tehnică, auditul energetic și Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), se propun următoarele lucrări:

- realizarea unui termosistem incombustibil, în conformitate cu prevederile auditului energetic;
- desfacerea balustradelor existente din beton ale balcoanelor și refacerea acestora cu parapete din zidărie de BCA, ancorate corespunzător în elementele structurale;
- executarea lucrărilor de reparații la intradosul plăcilor balcoanelor în zonele în care armăturile sunt descoperite;
- evacuarea apei din subsolurile tehnice și executarea lucrărilor de reparații în zonele în care sunt identificate armături descoperite;
- desfacerea șarpantelor artizanale existente;
- desfacerea straturilor existente ale acoperișului tip terasă, inclusiv a hidroizolației, termoizolației și betonului de pantă, precum și a aticelor perimetrare;
- refacerea aticelor;
- realizarea termoizolației peste ultimul nivel, în conformitate cu prevederile auditului energetic;
- realizarea unei învelitori etanșe la nivelul terasei clădirii și a unui sistem corespunzător de colectare și evacuare a apelor pluviale.

2. Lucrări de desfacere și refacere a unor elemente nestructurale ale construcției

În vederea realizării intervențiilor prevăzute prin documentația tehnico-economică, se propun următoarele lucrări:

- desfacerea tâmplăriei exterioare existente, în zonele în care aceasta urmează să fie înlocuită;
- desfacerea parapetelor existente ale balcoanelor și refacerea acestora cu parapete din zidărie de BCA;
- desfacerea aticelor existente și refacerea acestora conform soluției tehnice prevăzute în documentație;
- desfacerea șarpantelor improvizate existente;
- desfacerea sistemului existent de colectare și evacuare a apelor pluviale, în vederea realizării noului sistem prevăzut prin documentația tehnică.

3. Lucrări de reabilitare termică a anvelopei clădirii

Se propun următoarele măsuri de creștere a performanței energetice a anvelopei:

- a) Izolarea pereților exteriori cu un termosistem format din plăci din vată minerală bazaltică în grosime de 15 cm,** amplasat pe suprafața exterioară a pereților existenți, protejat cu tencuială subțire (de 5 mm) armată cu țesătură deasă de fibră de sticlă sau fibre organice. În zonele de racordare a suprafețelor ortogonale, la colțuri și decroșuri,

se prevede dublarea țesăturii de fibră de sticlă sau a armăturii din fibre organice și folosirea unor profile subțiri din aluminiu sau din PVC (termosistem).

În comparație cu plăcile din polistiren expandat, vata minerală bazaltică are următoarele avantaje:

- este fabricată din materiale naturale și durabile,
 - prezintă rezistență la foc, protejează construcția de incendiu,
 - are rezistență la apă, este hidrofobizată în masă.
 - prezintă proprietăți excelente de izolare a sunetului,
 - are o rezistență bună la compresiune (nu își modifică forma)
- b) **Termoizolarea parapetelor balcoanelor** de la etajele 1- 4 cu un termosistem format din plăci din vată minerală bazaltică în grosime de 5 cm, amplasat pe suprafața exterioară a parapetelor existente, protejat cu tencuială subțire (de 5 mm) armată cu țesătură deasă de fibră de sticlă sau fibre organice.
- c) **Tâmplărie exterioară din mase plastic (PVC) cu geam termopan;**
Pentru tâmplăria exterioară, se propune înlocuirea ei cu tâmplărie performantă energetic cu rezistența termică corectată a tâmplăriei exterioare de minim $0,90 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ și anume tâmplărie din PVC cu geam termopan, cu trei foi de geam, două cu joasă emisivitate (lowe) și o foaie de geam clar, gaz inert și profilul ramei cu ruperea punților termice.
- d) **Termoizolarea conturului tâmplăriei cu vată minerală bazaltică 3 cm**
Pe conturul tâmplăriei se realizează racordarea izolației termice pe o grosime de 3 cm, în zona glafurilor exterioare și a solbancurilor, prevăzându-se profile de întărire și protecție adecvate (din aluminiu) precum și benzi suplimentare din țesătură de fibră de sticlă sau fibre organice.
- e) **Închiderea balcoanelor semicirculare** de la etajele 1-4 cu tâmplărie performantă energetic cu rezistența termică corectată a tâmplăriei exterioare de minim $0,90 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ și anume tâmplărie din PVC cu geam termopan, cu trei foi de geam, două cu joasă emisivitate (lowe) și o foaie de geam clar, gaz inert și profilul ramei cu ruperea punților termice.
- f) **Termoizolarea intradosului balcoanelor semicirculare de la etajele 1-4 cu plăci de polistiren extrudat de 5 cm. grosime**
- g) **Termoizolare planșeului** - terasă peste ultimul nivel cu plăci din spumă rigidă de poliizocianurat PIR de 25 cm. Stratul termoizolant va fi racordat în zona intersecției ortogonale a planșeului cu aticul cu un strat termoizolant aplicat pe atic din plăci PIR de 10 cm. Acest strat va fi continuat pe suprafața exterioară a aticului până la confluența cu stratul termoizolant al fațadelor.
- h) **Reducerea punții termice orizontale** de la intersecția peretelui exterior al fațadei principale cu terasa necirculabilă de peste mezanin cu plăci din spumă rigidă de poliizocianurat PIR de 25 cm.
- i) Realizarea lucrărilor de finisare și protecție aferente sistemelor de termoizolație.

Finisajele interioare

Spații comune

- pardoseli din mozaic turnat
- pereți: var lavabil/ var simplu/ vopseluri
- tavane: var lavabil/ var simplu
- tâmplării interioare metalice/ PVC/ lemn.

Finisajele exterioare

- **Tâmplăria exterioară** : tâmplărie din profile PVC în sistem pentacameral, cu profile metalice pentru distanțare (acolo unde este cazul) cu geam termoizolant tripan, cu o suprafață tratată 4 season-float-low-e ($e < 0.10$), cu spațiul dintre geamuri umplut cu argon, cu garnituri de etanșare între toc și cercevele și conturul geamurilor termoizolante,
- **Finisaj pereți exteriori**: tencuială decorativă siliconică de exterior, culoare albă aplicată pe termoizolație din vată minerală bazaltică,
- **Balcoane, logii**: tencuiala decorativă siliconică de exterior, culoare alb/ roșu deschis aplicată pe termoizolație din vată minerală bazaltică de 5/15cm grosime,
- **Invelitoare**: terasă necirculabilă și panouri termoizolante de acoperiș tip sandwich, 10cm grosime, culoare gri (pentru acoperirea balcoanelor de la nivelurile inferioare care ies din planul fațadei).
- **Trotuare**: Repararea trotuarelor de protecție, în zona acceselor și realizarea unei porțiuni lipsă.

INSTALAȚII ELECTRICE ȘI ILUMINAT

Instalații electrice de producere energie electrică cu panouri fotovoltaice

S-a prevăzut un sistem On-Grid de panouri fotovoltaice care va asigura energie complementară din surse regenerabile. Prin intermediul unui invertor, energia solară oferită de colectoarele solare va fi transformată în curentul necesar. Energia electrică produsă de panourile fotovoltaice va fi descărcată în rețeaua publică de energie electrică.

Sistemul fotovoltaic va avea 3,00kW putere instalată și va fi compus din:

- 6 panouri fotovoltaice monocristaline 500W
- Sistem de ancorare și prindere pentru acoperiș tip terasă
- 1 invertor fotovoltaic On-Grid 3,00kW
- Modulator de putere
- Arestoare fulger
- Tablou electric protecții AC/DC complet echipat
- Baterie de stocare 5kWh

Instalații de iluminat normal

Iluminatul artificial (din spațiile comune) se va realiza cu aparate de iluminat cu sursă de tip LED. Fiecare circuit de iluminat este încărcat astfel încât să însumeze o putere totală de maxim 1,2kW.

Circuitele de iluminat vor fi protejate la suprasarcină și scurtcircuit cu întrerupătoare automate și protecție cu dispozitive de curent diferențial rezidual (DDR) de 30 [mA], conform schemelor monofilare și specificațiilor de aparataj.

Circuitele de iluminat se vor realiza cu cabluri de cupru tip N2XH 3x1,5 [mmp], protejate împotriva deteriorării mecanice în tuburi de protecție din PVC. Pe porțiunile în care traseul circuitelor electrice de iluminat intră în contact cu elemente combustibile se utilizează în mod obligatoriu tub de protecție metalic.

INSTALAȚII DE DETECTARE, SEMNALIZARE ȘI AVERTIZARE INCENDIU

Echiparea clădirii cu instalații de detectare, semnalizare și avertizare a incendiilor se realizează în vederea asigurării siguranței la foc a utilizatorilor construcției, pentru

prevenirea incendiilor și intervenția în timp util în caz de apariție a acestora. Instalațiile de semnalizare a incendiilor aferente construcțiilor se stabilesc în funcție de riscul de incendiu, tipul de clădire, destinație, de categoria de importanță a construcțiilor și de parametrii ce trebuie supravegheați (temperatura din încăpere, fumul, emanația de gaze periculoase sau explozive, etc).

Funcțiile realizate de sistem sunt: detectarea emanațiilor de fum și semnalizarea optică și sonoră a stării de început de incendiu, cu indicarea zonei producerii acestuia.

Echipamentul de detecție este compus din detectori de fum și butoane manuale de incendiu amplasate pe traseele de evacuare.

Lucrări conexe

Se vor realiza toate lucrările conexe necesare punerii în operă a soluțiilor de reabilitare energetică și aducerii zonelor afectate de intervenții la o stare corespunzătoare de funcționare și finisare, în limitele și condițiile stabilite prin documentația tehnico-economică aprobată.

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI

A) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA, și respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

Valoarea totală a investiției: 7.820.030,15 lei, inclusiv TVA, din care:

- construcții + montaj (C+M): 5.436.651,00 lei, inclusiv TVA;
- valoare nerambursabilă: 7.525.052,96 lei, inclusiv TVA;

B) indicatorii Minimali, Respectiv 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.

Funcțiune principală	Bloc 3 - C1 - Locuință colectivă
Obiectiv studiat	Bloc 3
Suprafață teren (din acte)	1.290,00 mp
S construită corp C1 (locuințe colective)	1.290,00 mp
S desfășurată corp c1 (locuințe colective) -la care se intervine-	4.971,80 mp
Regim de înălțime	P+M+4E
H max coamă corp C1 (locuințe colective)	18,20 m
H maxim streșină corp C1 (locuințe colective)	17,90 m
<i>Categoria de importanță a clădirii</i>	<i>C – conform HGR nr. 766/1997</i>
<i>Clasa de importanță a clădirii</i>	<i>III – conform normativ P100 – 1 / 2013</i>

<i>Nivel de stabilitate la incendiu</i>	<i>II- risc mic de incendiu (conf. Normativ de siguranta la foc a constructiilor P118/2025)</i>
---	---

Indicatori de rezultat privind performanța energetică

RCR26 Consumul anual de energie primară (MWh/an)	452.369,88
RCR29 Emisii de gaze cu efect de seră estimate (tone CO ₂ eq./an)	73,325
<i>Suprafața clădirilor reabilitate (m²)</i>	<i>A_u = 3894,5 (aria utilă a spațiilor încălzite)</i>
<i>Consumul anual de energie primară utilizând surse neregenerabile (kWh/m²/ an)</i>	<i>433.917,755</i>
<i>Consumul anual de energie primară utilizând surse regenerabile (kWh/m²/an)</i>	<i>18.452,125</i>

C) Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții.

Valoarea totală a investiției: **7.820.030,15 lei inclusiv TVA**, din care C+M: **5.436.691,00 lei inclusiv TVA**.

Componentă	Valoare, inclusiv TVA
Valoare totală	7.820.030,15 lei
Valoare nerambursabilă	7.525.052,96 lei
C+M total	5.436.651,00 lei

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata estimata de execuție a obiectivului de investiții este de 12 luni.

Director DTI,
Ovidiu BOJESCU

Șef SMP,
Nadia CÎRCU

Proiectant general,
SC A2B GROUP SRL
J2017001232226 RO 37518410

DEVIZ GENERAL TOTALIZATOR				
pentru investiția				
CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE DIN MUNICIPIUL ROMAN – BLOC 3 din Bld. ROMAN MUȘAT				
Nr. crt.	Denumire capitole și subcapitole cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	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	0,00	0,00	0,00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea 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		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	17.500,00	3.675,00	21.175,00
	3.1.1. Studii de teren	17.500,00	3.675,00	21.175,00
	3.1.1.1 Studiu geotehnic	11.000,00	2.310,00	13.310,00
	3.1.1.2 Studiu topografic	6.500,00	1.365,00	7.865,00
	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.	Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3.	Expertiza tehnică	40.000,00	8.400,00	48.400,00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	28.000,00	5.880,00	33.880,00
	3.4.1 Audit energetic	20.000,00	4.200,00	24.200,00
	3.4.2 Certificat energetic	8.000,00	1.680,00	9.680,00
	3.4.3 Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative	0,00	0,00	0,00
3.5.	Proiectare	208.000,00	43.680,00	251.680,00
	3.5.1. Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	65.000,00	13.650,00	78.650,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	35.000,00	7.350,00	42.350,00
	3.5.5. Verificări tehnice de calitate a proiectului	23.000,00	4.830,00	27.830,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	85.000,00	17.850,00	102.850,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	8.000,00	1.680,00	9.680,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	8.000,00	1.680,00	9.680,00
	3.7.3. Depunere cerere de finanțare	0,00	0,00	0,00
3.8.	Asistență tehnică	82.000,00	17.220,00	99.220,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	15.000,00	3.150,00	18.150,00
	3.8.1.1. Pe perioada de execuție a lucrărilor	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	3.8.1.2. Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	5.000,00	1.050,00	6.050,00
	3.8.2. Dirigentie de șantier	67.000,00	14.070,00	81.070,00
	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		383.500,00	80.535,00	464.035,00
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	4.451.100,00	934.731,00	5.385.831,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	32.000,00	6.720,00	38.720,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	67.200,00	14.112,00	81.312,00
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	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		4.550.300,00	955.563,00	5.505.863,00

CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier din care	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, taxe, cote legale, costul creditului	26.958,60	0,00	26.958,60
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului bancii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor în construcții	22.465,50	0,00	22.465,50
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	4.493,10	0,00	4.493,10
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	50.000,00	10.500,00	60.500,00
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	3.150,00	661,50	3.811,50
TOTAL CAPITOL 5		90.108,60	13.261,50	103.370,10
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
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)	1.218.950,00	255.979,50	1.474.929,50
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	224.655,00	47.177,55	271.832,55
TOTAL CAPITOL 7		1.443.605,00	303.157,05	1.746.762,05
TOTAL GENERAL		6.467.513,60	1.352.516,55	7.820.030,15
Din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		4.493.100,00	943.551,00	5.436.651,00

1 euro =

5,0969

Data:
august 2026

Beneficiar / Investitor,
Municipiul Roman, Județul Neamț

Întocmit,
A2B GROUP SRL
ing. Bozomala Andrei

Proiectant general,
SC A2B GROUP SRL
J2017001232226 RO 37518410

DEVIZ GENERAL Eligibil				
pentru investiția				
CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE DIN MUNICIPIUL ROMAN – BLOC 3 din Bld. ROMAN MUȘAT				
Nr. crt.	Denumire capitole și subcapitole cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	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	0,00	0,00	0,00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea 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		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	17.500,00	3.675,00	21.175,00
3.1.1.	Studii de teren	17.500,00	3.675,00	21.175,00
3.1.1.1	Studiu geotehnic	11.000,00	2.310,00	13.310,00
3.1.1.2	Studiu topografic	6.500,00	1.365,00	7.865,00
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.	Expertiza tehnica	40.000,00	8.400,00	48.400,00
3.4.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	28.000,00	5.880,00	33.880,00
3.4.1	Audit energetic	20.000,00	4.200,00	24.200,00
3.4.2	Certificat energetic	8.000,00	1.680,00	9.680,00
3.4.3	Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative	0,00	0,00	0,00
3.5.	Proiectare	208.000,00	43.680,00	251.680,00
3.5.1.	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2.	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	65.000,00	13.650,00	78.650,00
3.5.4.	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	35.000,00	7.350,00	42.350,00
3.5.5.	Verificari tehnice de calitate a proiectului	23.000,00	4.830,00	27.830,00
3.5.5.1	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie(PTH + DE si DTAC)	13.000,00	2.730,00	15.730,00
3.5.5.2	Verificarea tehnica de calitate a Documentatiei Tehnice de Avizare a Lucrarilor de Interventie(DALI)	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.5.6.	Proiect tehnic si detalii de executie	85.000,00	17.850,00	102.850,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	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
3.7.3.	Depunere cerere de finantare	0,00	0,00	0,00
3.8.	Asistență tehnică	82.000,00	17.220,00	99.220,00
3.8.1.	Asistenta tehnica din partea proiectantului	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.8.1.1	Pe perioada de executie a lucrarilor	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.8.1.2	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de exeutie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	5.000,00	1.050,00	6.050,00
3.8.2.	Dirigentie de santier	67.000,00	14.070,00	81.070,00
3.8.3.	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		375.500,00	78.855,00	454.355,00
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	4.215.316,90	885.216,55	5.100.533,45
	Cheltuieli eligibile	3.670.316,90	770.766,55	4.441.083,45
	Cheltuieli conexe	545.000,00	114.450,00	659.450,00

4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	32.000,00	6.720,00	38.720,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	67.200,00	14.112,00	81.312,00
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		4.314.516,90	906.048,55	5.220.565,45
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de şantier din care	10.000,00	2.100,00	12.100,00
5.1.1.	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	10.000,00	2.100,00	12.100,00
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, taxe, cote legale, costul creditului	26.958,60	0,00	26.958,60
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 in constructii	22.465,50	0,00	22.465,50
5.2.3.	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	4.493,10	0,00	4.493,10
5.2.4.	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3.	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	50.000,00	10.500,00	60.500,00
5.4.	Cheltuieli pentru informare si publicitate	3.150,00	661,50	3.811,50
TOTAL CAPITOL 5		90.108,60	13.261,50	103.370,10
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2.	Probe tehnologice şi teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 7 - Cheltuieli aferente marjei de buget şi pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ				
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)	1.218.950,00	255.979,50	1.474.929,50
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ	224.655,00	47.177,55	271.832,55
TOTAL CAPITOL 7		1.443.605,00	303.157,05	1.746.762,05
TOTAL GENERAL		6.223.730,50	1.301.322,10	7.525.052,60
Din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		4.257.316,90	894.036,55	5.151.353,45

1 euro =

5,0969

Data:
august 2026

Beneficiar / Investitor,
Municipiul Roman, judetul Neamt

Întocmit,
A2B GROUP SRL
ing. Bozomala Andrei

DEVIZ GENERAL Neeligibil				
pentru investiția				
CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE DIN MUNICIPIUL ROMAN – BLOC 3 din Bld. ROMAN MUȘAT				
Nr. crt.	Denumire capitole și subcapitole cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	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	0,00	0,00	0,00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea 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		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
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 Studiu topografic	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.	Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3.	Expertiza tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
	3.4.1 Audit energetic	0,00	0,00	0,00
	3.4.2 Certificat energetic	0,00	0,00	0,00
	3.4.3 Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative	0,00	0,00	0,00
3.5.	Proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.1. Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0,00	0,00	0,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0,00	0,00	0,00
	3.5.5. Verificări tehnice de calitate a proiectului	0,00	0,00	0,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	0,00	0,00	0,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	8.000,00	1.680,00	9.680,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	8.000,00	1.680,00	9.680,00
	3.7.3. Depunere cerere de finanțare	0,00	0,00	0,00
3.8.	Asistență tehnică	0,00	0,00	0,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	0,00	0,00	0,00
	3.8.1.1. Pe perioada de execuție a lucrărilor	0,00	0,00	0,00
	3.8.1.2. Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	0,00	0,00	0,00
	3.8.2. Dirigentie de șantier	0,00	0,00	0,00
	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		8.000,00	1.680,00	9.680,00
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	235.783,10	49.514,45	285.297,55
	Desfacere șarpantă	23.000,00	4.830,00	27.830,00
	Cheltuieli neeligibile apartament Județul Neamț	108.655,20	22.817,59	131.472,79
	Cheltuieli neeligibile aferente apartament primarie	104.127,90	21.866,86	125.994,76
4.2.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și 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		235.783,10	49.514,45	285.297,55
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de şantier din care	0,00	0,00	0,00
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	0,00	0,00	0,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, taxe, cote legale, costul creditului	0,00	0,00	0,00
	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 in constructii	0,00	0,00	0,00
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	0,00	0,00	0,00
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3.	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	0,00	0,00	0,00
5.4.	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2.	Probe tehnologice şi teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 7 - Cheltuieli aferente marjei de buget şi pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ				
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 preţ	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 7		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		243.783,10	51.194,45	294.977,55
Din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		235.783,10	49.514,45	285.297,55

1 euro =

5,0969

Data:
august 2026

Beneficiar / Investitor,
Municipiul Roman, Judetul Neamt



Întocmit,
A2B GROUP SRL
ing. Bozomala Andrei



Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. din

CONTRACT DE MANDAT

Nr. .../.....

Încheiat în temeiul prevederilor Codului civil și ale Ghidului solicitantului de finanțare – PR Nord-Est 2021-2027, Prioritatea 3 - O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectiv specific RSO2.1 Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (FEDR), în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021-2027, Apel de proiecte nr. PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiența energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociației de Proprietari nr. din

Părțile contractului

1. Mandatarul – Unitatea administrativ-teritorială Municipiul ROMAN, cu sediul administrativ în Piața Roman Vodă nr. 1, jud. Neamț, CIF 2613583, tel. 0233.741.119, reprezentată legal de dl. Laurențiu Dan Leoreanu, în calitate de **primar**.

2. Mandantul – Asociația de Proprietari nr. 12B, cu sediul în Roman, jud./sector Neamț, b-dul Roman Mușat, bl. 5 sc. G, CIF [____], IBAN [____], tel. [____], reprezentată de dl. Pădurariu Vasile, președinte, domiciliu [____], CNP [____].

au convenit încheierea prezentului contract de mandat.

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. Asociația de Proprietari nr. 12 B mandatează UAT Municipiul Roman să pregătească, să solicite finanțarea, să contracteze și să implementeze proiectul prin PR Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 - O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectiv specific RSO2.1 Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (FEDR), în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021-2027, Apel de proiecte nr. PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiența energetică Clădiri

rezidențiale MRJ+M, având ca scop creșterea eficienței energetice a imobilului situat în Roman, b-dul Roman Mușat bl. 3 – nr. Cad. 50214.

CAPITOLUL II

Durata contractului

- Art. 2.** (1) Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către ultima parte.
- (2) Prezentul contract este valabil pe întreaga perioadă de pregătire, depunere, evaluare, contractare și implementare a proiectului, precum și pe perioada de durabilitate prevăzută de contractul de finanțare, până la îndeplinirea integrală a obligațiilor asumate de părți.

CAPITOLUL III

Obligațiile părților

Art. 3. Obligațiile Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Roman:

- a) să întreprindă toate demersurile necesare obținerii finanțării nerambursabile, cu respectarea Ghidului Solicitantului, a legislației aplicabile și, după semnare, a contractului de finanțare;
- b) să implementeze proiectul pe propria răspundere, în conformitate cu contractul de finanțare;
- c) să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d) să elaboreze Raportul de audit energetic (RAE);
- e) să întocmească documentația de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și să supună aprobării Consiliului Local al Municipiului Roman, în condițiile legii, documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici ai investiției și, după caz, modificările acestora;
- f) să elaboreze Proiectul tehnic de execuție (PT);
- g) să pună la dispoziția Asociației de Proprietari, pentru informare și pentru adoptarea hotărârilor necesare, documentația tehnico-economică relevantă și informațiile privind valoarea și durata investiției, și, dacă e cazul, a sumelor aferente părților;
- h) să întreprindă demersurile necesare și să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru lucrările care fac obiectul proiectului finanțat din PR Nord-Est 2021-2027;
- i) să organizeze și să deruleze procedurile de achiziție publică pentru serviciile, furnizarea și lucrările aferente proiectului, în conformitate cu legislația aplicabilă și condițiile contractului de finanțare;

- j) să suporte cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare (eligibile/neeligibile), urmând rambursarea celor eligibile potrivit regulilor programului, în cazul semnării contractului de finanțare;
- k) să contracteze serviciile și lucrările, după semnarea contractului de finanțare, și să deruleze achizițiile publice cu respectarea prevederilor legale și în condițiile prevăzute în contractul de finanțare;
- l) să asigure resursele financiare necesare derulării proiectului, inclusiv mecanismele de prefinanțare a cheltuielilor, cu recuperarea/decontarea ulterioară a cheltuielilor eligibile, în conformitate cu regulile Programului;
- m) să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală, în condițiile legislației aplicabile;
- n) să notifice Asociația de Proprietari asupra modificărilor relevante privind soluțiile tehnice, durata, valoarea investiției sau alte elemente care afectează în mod direct condominiul ori obligațiile asumate de Asociație, și, dacă e cazul, să supună aprobării modificările de durată/valoare ale contractelor de servicii/lucrări în condițiile prevăzute de legislația din domeniul achizițiilor publice;
- o) să predea Asociației de Proprietari nr. 12B cartea tehnică a construcției, completată conform legislației în vigoare la finalul implementării proiectului;
- p) să predea/transfere Asociației de Proprietari, după caz, bunurile, echipamentele și instalațiile realizate sau achiziționate prin proiect, în condițiile prevăzute de contractul de finanțare și de legislația aplicabilă, pe bază de proces-verbal.
- q) să îndeplinească obligațiile de monitorizare și durabilitate care îi revin în calitate de beneficiar al finanțării.

Art. 4. (1) Obligațiile Asociației de Proprietari nr. 12B:

- a) să transmită UAT Hotărârea/ Hotărârile Adunării Generale privind:
 - (i) solicitarea finanțării pentru imobilul situat în Roman, b-dul Roman Mușat bl. 3 – nr. Cad. 50214.;
 - (ii) intervențiile/ măsurile de eficiență energetică stabilite în RAE și în documentația tehnico-economică;
- b) în cazul în care denunță unilateral contractul, să transfere Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Roman sumele aferente tuturor cheltuielilor efectuate până în acel moment de aceasta pentru pregătirea, contractarea și implementarea proiectului;
- c) să notifice de îndată UAT Municipiul Roman cu privire la orice schimbare privind proprietarul, destinația unui apartament/spațiu, desfășurarea unor activități economice, situația juridică a proprietății sau orice alt element care poate afecta eligibilitatea ori implementarea proiectului;
- d) să pună la dispoziția UAT toate documentele necesare pregătirii, finanțării, contractării și implementării proiectului;

- e) să permită accesul executantului, proiectantului, dirigintelui de șantier și reprezentanților autorităților competente în spațiile și zonele necesare executării/verificării lucrărilor, în condițiile legii și cu respectarea dreptului de proprietate;
- f) să respecte obligațiile care îi revin pe întreaga perioadă de durabilitate a proiectului;
- g) să informeze proprietarii cu privire la documentele, deciziile și obligațiile relevante pentru implementarea proiectului;
- h) să împuternicească președintele Asociației de Proprietari nr. 12B să semneze actele adiționale la prezentul contract, precum și orice alte documente necesare pentru implementarea proiectului, dacă este cazul;
- i) să participe, dacă e cazul, prin reprezentant desemnat, la recepția la terminarea lucrărilor și la recepția finală, organizate în condițiile legii;
- j) să respecte condițiile tehnice și funcționale ale imobilului rezultate în urma implementării proiectului și să nu realizeze intervenții care afectează performanțele energetice obținute;
- k) să mențină pe o durată de cel puțin 5 ani după perioada de implementare condițiile tehnice ale imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- l) să permită reprezentanților UAT Municipiul Roman, ADR Nord-Est și altor autorități cu atribuții de control/ verificare/ audit accesul în imobil și la documente, pe durata implementării și pe durata de valabilitate a contractului de finanțare.

(2) Obligațiile președintelui asociației de proprietari:

- a) reprezintă Asociația în relația cu UAT Municipiul Roman, în limitele mandatului acordat de Adunarea Generală și de lege;
- b) informează proprietarii prin afișare la avizier, în max. 2 zile de la primire, a documentelor primite/ transmise către/ de la UAT Municipiul Roman sau a unui anunț privind modalitatea de consultare (dacă documentele sunt voluminoase);
- c) asigură convocarea organelor statutare ale Asociației ori de câte ori este necesară o hotărâre a acestora și asigură obținerea aprobărilor privind indicatorii tehnico-economici, durata lucrărilor, repartitia sumelor între părți și orice alte aspecte legate de implementare, dacă este cazul.
- d) Președintele Asociației răspunde pentru veridicitatea datelor, informațiilor și semnăturilor din documentele transmise către UAT Municipiul Roman.

CAPITOLUL IV

Regimul financiar al proiectului

Art. 5

(1) Valoarea totală a proiectului, valoarea eligibilă, valoarea finanțării nerambursabile, contribuția proprie, cheltuielile neeligibile și celelalte categorii de cheltuieli se stabilesc prin documentația tehnico-economică, bugetul proiectului și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman, cu respectarea prevederilor Ghidului Solicitantului și ale contractului de finanțare.

(2) UAT Municipiul Roman asigură resursele și mecanismele financiare necesare implementării proiectului, potrivit Hotărârii Consiliului Local și contractului de finanțare.

(3) Stabilirea eventualelor sume datorate de Asociația de Proprietari și/sau de proprietarii individuali se va realiza exclusiv în conformitate cu:

- a) prevederile Ghidului Solicitantului;
- b) legislația aplicabilă;
- c) natura și regimul juridic al fiecărei categorii de proprietate;
- d) natura cheltuielilor, respectiv dacă acestea sunt prevăzute în documentația tehnico-economică aprobată sau reprezintă lucrări/intervenții solicitate individual de proprietari, caz în care costurile aferente acestora din urmă vor fi suportate individual de către proprietarii solicitanți;
- e) documentația tehnico-economică aprobată.

(4) Spațiile comerciale și spațiile cu altă destinație situate la parter și mezanin, care nu fac obiectul proiectului, vor fi tratate distinct din punctul de vedere al eligibilității și al suportării cheltuielilor.

(5) Eventualele modificări ale valorii investiției rezultate în urma proiectului tehnic, procedurilor de achiziție, dispozițiilor de șantier ori altor situații legal justificate se vor reflecta în documentele proiectului și vor fi aprobate de autoritățile competente, în măsura în care legea și contractul de finanțare impun acest lucru.

CAPITOLUL V

Modificarea proiectului și a obligațiilor părților

Art. 6

(1) Modificările care afectează drepturile sau obligațiile financiare ale Asociației ori ale proprietarilor vor fi supuse aprobării organelor competente ale Asociației, în condițiile legii.

(2) Modificările care intră exclusiv în competența UAT Municipiul Roman, în calitate sa de beneficiar al finanțării și autoritate contractantă, nu necesită aprobarea Asociației de Proprietari, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, Ghid sau prezentul contract.

CAPITOLUL VI

Încetarea contractului

Art.7.

Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- 1) prin îndeplinirea integrală a obligațiilor asumate de părți, inclusiv a celor aferente perioadei de durabilitate;
- 2) la solicitarea Asociației de Proprietari nr. 12B, dacă aceasta decide necontinuarea lucrărilor de intervenție, în orice fază a pregătirii/ contractării, dar înainte de începerea execuției – cu suportarea cheltuielilor efectuate până la acel moment;
- 3) prin denunțare unilaterală de către Asociația de Proprietari nr. 12B după începerea execuției – cu restituirea către UAT a tuturor cheltuielilor făcute pentru pregătire, contractare și implementare;
- 4) la solicitarea UAT Municipiul Roman, dacă, în urma evaluării și selecției, proiectul nu este acceptat la finanțare din PR Nord-Est 2021-2027;
- 5) în situația rezilierii contractului de finanțare de către AM PR Nord-Est 2021–2027 și/ sau al încetării acestuia.

CAPITOLUL VII

Forța majoră

Art. 8.

- (1) Forța majoră reprezintă un eveniment imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, intervenit după încheierea prezentului Contract, care împiedică total/parțial executarea; constatarea se face de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.
- (2) Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți apariția și încetarea acesteia, în termen rezonabil, și de a prezenta documentele justificative emise de autoritățile competente, după caz.

- (3) Pe durata existenței cazului de forță majoră, obligațiile afectate se suspendă, fără a aduce atingere drepturilor dobândite anterior.
- (4) Partea care invocă forța majoră notifică cealaltă parte în 2 zile de la apariție și dovedește în 3 zile; încetarea evenimentului se comunică în 2 zile de la încetare.
- (5) Nerespectarea obligațiilor de notificare/ dovadă atrage răspunderea părții care invocă evenimentul.
- (6) Dacă forța majoră durează sau se estimează că va dura mai mult de 2 luni, fiecare parte poate notifica încetarea deplin drept a contractului, fără daune-interese.

CAPITOLUL VIII

Notificări

Art. 9.

- (1) Notificările sunt valabile dacă sunt depuse la adresele din preambul, cu confirmare de primire.
- (2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- (3) Pentru transmiterea prin fax/e-mail, notificarea se consideră primită în aceeași zi dacă este zi lucrătoare și expediată până la ora 12:00, altfel în prima zi lucrătoare.

CAPITOLUL IX

Litigii

Art. 11.

- (1) Părțile vor depune toate diligențele pentru soluționarea pe cale amiabilă a oricăror neînțelegeri rezultate din interpretarea sau executarea prezentului contract.
- (2) În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor dintre părți nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România.

CAPITOLUL VIII

Clauze finale

Art. 12.

(1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Referirea la „zi/ zile” este la zile calendaristice, dacă nu se prevede altfel.

Art. 13.

Modificarea prezentului contract se face doar prin act adițional semnat de ambele părți.

Art. 14.

Fac parte integrantă din prezentul contract anexele prevăzute mai jos.

Anexa 1 – Hotărârea Adunării Generale a Asociație de Proprietari nr. 12B din privind aprobarea participării în proiectul pregătit și depus de Municipiul Roman la apelul PR/NE/2026/3/RSO2.1/1, conform RAE și documentației tehnico-economice;

Anexa 2 – Tabel anexă la Hotărâre:

☐ acordul membrilor Asociației pentru mandatarea UAT Municipiul Roman și solicitarea finanțării (Legea nr. 196/2018).

☐ acordurile tuturor proprietarilor pentru intervenții în interior (acolo unde soluția tehnică prevede astfel de lucrări).

☐ centralizarea categoriilor de unități:

– locuințe PF (inclusiv sedii sociale fără activitate economică) / locuințe PJ/IMM/ONG / spații comerciale/altă destinație / proprietăți UAT/instituții publice; spațiile parter/mezanin.

Decizia privind spațiile comerciale (dacă e cazul): ☐ includere X neinclude în proiect a spațiilor comerciale/ spațiilor cu altă destinație situate la parter/ mezanin.

Art. 15

Prezentul contract, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților și se completează cu prevederile legislației aplicabile și ale documentelor Programului Regional Nord-Est 2021–2027.

Art. 16

Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 17

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 18

Prezentul contract a fost încheiat astăzi,, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

MANDANT

Asociația de Proprietari 12B

Președinte

Pădurariu Vasile

MANDATAR

Municipiul Roman

Primar,

Laurențiu Dan Leoreanu



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 71833 din 09.09.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului, a documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a cheltuielilor aferente proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul

Programul Regional Nord-Est 2021–2027, prin Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectivul specific RSO2.1 – Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, susține investițiile destinate creșterii performanței energetice a clădirilor rezidențiale, reducerii consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

Obiectivul acestei priorități este reprezentat de sprijinirea investițiilor privind promovarea eficienței energetice și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră în clădiri rezidențiale multifamiliale, principalul rezultat preconizat constituindu-l reducerea consumului de energie primară și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

În cadrul apelului de proiecte PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiență energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M, Municipiul Roman intenționează să solicite finanțare pentru proiectul „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 150/25.06.2026 a fost aprobată inițierea demersurilor în vederea obținerii finanțării pentru realizarea acestei investiții.

În vederea pregătirii și depunerii cererii de finanțare a fost elaborată Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), care stabilește situația existentă, soluțiile tehnice propuse, indicatorii tehnico-economici și valoarea estimată a investiției.

Imobilul care face obiectul investiției este situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3. Terenul aferent imobilului, în suprafață de 1.290,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Roman. Clădirea are regimul de înălțime P+M+4E, este alcătuită din patru tronsoane și cuprinde 48 de apartamente, dispuse pe cele patru niveluri destinate locuirii. La nivelul parterului și al mezaninului funcționează spații comerciale/spații cu altă destinație, care nu fac obiectul proiectului.

Necesitatea realizării investiției rezultă din nevoia de creștere a performanței energetice a clădirii, de reducere a consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră, precum și de îmbunătățire a condițiilor de confort pentru utilizatorii acesteia.

În conformitate cu expertiza tehnică, auditul energetic și Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții, investiția cuprinde, în principal, lucrări de reabilitare termică a anvelopei clădirii, lucrări de desfacere, reparare și refacere a elementelor afectate, înlocuirea tâmplăriei exterioare, termoizolarea pereților exteriori, a balcoanelor și a planșeului-terasă, modernizarea iluminatului din spațiile comune, realizarea unui sistem fotovoltaic pentru producerea energiei electrice din surse regenerabile, precum și realizarea instalațiilor de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu.

Conform Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții și devizului general aferent obiectivului de investiții, valoarea totală a investiției este de 7.820.030,15 lei, inclusiv TVA, din care valoare nerambursabilă: 7.525.052,60 lei, inclusiv TVA;

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 12 luni.

Finanțarea proiectului se va asigura din fondurile aferente Programului Regional Nord-Est 2021–2027 și din contribuțiile aferente proiectului, stabilite în conformitate cu prevederile Ghidului Solicitantului, bugetul cererii de finanțare și legislația aplicabilă.

Municipiul Roman va asigura contribuția proprie aferentă cheltuielilor eligibile, precum și sumele care îi revin pentru implementarea proiectului, în conformitate cu prevederile Ghidului Solicitantului, documentația tehnico-economică, bugetul proiectului și regimul juridic al proprietăților asupra cărora se realizează intervențiile.

Având în vedere faptul că investiția se realizează asupra unei clădiri rezidențiale multifamiliale, este necesară reglementarea raporturilor dintre Municipiul Roman și Asociația de Proprietari nr. 12B, în vederea pregătirii, depunerii, contractării și implementării proiectului. În acest sens, se propune aprobarea Contractului cadru de mandat ce urmează a fi încheiat între Municipiul Roman și Asociația de Proprietari nr. 12B.

Față de cele prezentate și ținând seama de oportunitatea atragerii fondurilor nerambursabile disponibile prin Programul Regional Nord-Est 2021–2027 pentru creșterea performanței energetice a clădirilor rezidențiale, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului, a documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a cheltuielilor aferente proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”.

Consider acest apel de proiecte în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021-2027 – Prioritatea 3. Nord-Est - O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, o oportunitate deosebită și de aceea, propun, avizarea favorabilă.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția Tehnică de Investiții / Serviciul Managementul Proiectelor în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele ce preced, rog domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Inițiator,
Primarul Municipiului Roman
Laurențiu-Dan LEOREANU



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

Emitent: Direcția Tehnică și de Investiții - Serviciul Managementul Proiectelor
Nr. 71968 din 09.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului, a documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a cheltuielilor aferente proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”, în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul

Analizând referatul de aprobare nr. 71833 din 09.09.2026 și proiectul de hotărâre nr. 71748 din 09.09.2026 înaintate de către dnul Laurențiu Dan Leoreanu - Primarul Municipiului Roman, precizăm următoarele:

Din punct de vedere al oportunității:

Programul Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectivul specific RSO2.1 – Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, sprijină realizarea investițiilor destinate creșterii performanței energetice a clădirilor rezidențiale.

În cadrul apelului de proiecte PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiență energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M, Municipiul Roman intenționează să depună spre finanțare proiectul „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 150/25.06.2026 a fost aprobată inițierea demersurilor în vederea obținerii finanțării pentru realizarea investiției.

În vederea pregătirii cererii de finanțare a fost elaborată Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), care fundamentează soluțiile tehnice propuse, indicatorii tehnico-economici și valoarea investiției.

Date privind obiectivul de investiții și regimul juridic al proprietăților

Imobilul care face obiectul proiectului este situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3. Terenul aferent imobilului, în suprafață de 1.290,00 mp,

aparține domeniului privat al Municipiului Roman. Clădirea are regimul de înălțime P+M+4E, este alcătuită din patru tronsoane și cuprinde 48 de apartamente, dispuse pe cele patru niveluri destinate locuirii. La nivelul parterului și al mezaninului funcționează spații comerciale/spații cu altă destinație, care nu fac obiectul prezentului proiect. Apartamentele, împreună cu cotele-părți indivize aferente proprietății comune din condominiu, se află în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice, după caz, administrarea părților comune ale imobilului fiind asigurată de Asociația de Proprietari nr. 12B.

Având în vedere regimul juridic distinct al unor proprietăți, cheltuielile aferente intervențiilor realizate asupra proprietăților individuale și asupra cotelor-părți indivize corespunzătoare din proprietatea comună vor fi evidențiate și tratate în conformitate cu prevederile Ghidului Solicitantului, documentația tehnico-economică, regimul de eligibilitate al cheltuielilor și legislația aplicabilă.

Investiția este necesară în vederea creșterii performanței energetice a clădirii rezidențiale multifamiliale, prin realizarea unor intervenții integrate asupra anvelopei și instalațiilor aferente acesteia.

Prin implementarea proiectului se urmăresc reducerea consumului de energie, diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră, utilizarea energiei din surse regenerabile și îmbunătățirea condițiilor de confort pentru utilizatorii clădirii.

Principalele intervenții propuse

În conformitate cu expertiza tehnică, auditul energetic și Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții, proiectul prevede realizarea, în principal, a următoarelor categorii de lucrări:

- lucrări pregătitoare, de desfacere, reparare și refacere a elementelor construcției afectate de intervenții;
- lucrări de reabilitare termică a anvelopei clădirii, inclusiv termoizolarea pereților exteriori, a parapetelor balcoanelor, a planșeului-terasă și tratarea punților termice;
- înlocuirea tâmplăriei exterioare existente cu tâmplărie performantă energetic și închiderea balcoanelor semicirculare;
- lucrări de refacere și finisare a zonelor afectate de intervenții;
- modernizarea instalației de iluminat din spațiile comune prin utilizarea corpurilor de iluminat cu tehnologie LED;
- realizarea unui sistem fotovoltaic On-Grid, cu puterea instalată de 3,00 kW, inclusiv sistem de stocare cu capacitatea de 5 kWh;
- realizarea instalațiilor de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu;
- lucrări conexe necesare realizării și punerii în funcțiune a investiției.

Soluțiile privind reabilitarea termică sunt detaliate în documentația tehnico-economică, inclusiv termoizolarea cu vată minerală bazaltică, înlocuirea tâmplăriei, intervențiile asupra balcoanelor și termoizolarea terasei. Sistemul fotovoltaic și instalațiile electrice aferente sunt, de asemenea, prevăzute în documentație.

Conform Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții și devizului general aferent obiectivului de investiții, valoarea totală a investiției este de 7.820.030,15 lei, inclusiv TVA, structurată astfel:

Componentă	Valoare inclusiv TVA
Valoare totală proiect	7.820.030,15 lei
Valoare nerambursabilă	7.525.052,96 lei
C+M total	5.436.651,00 lei

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de **12 luni**.

Finanțarea proiectului se va realiza din fondurile nerambursabile aferente Programului Regional Nord-Est 2021–2027 și din contribuțiile aferente proiectului, în conformitate cu prevederile Ghidului Solicitantului, bugetul cererii de finanțare și contractul de finanțare.

Municipiul Roman va asigura contribuția proprie aferentă cheltuielilor eligibile ale proiectului, în procentul și cuantumul stabilite potrivit condițiilor de finanțare aplicabile.

Având în vedere regimul juridic al imobilului și faptul că investiția vizează o clădire rezidențială multifamilială, este necesară reglementarea raporturilor dintre Municipiul Roman și Asociația de Proprietari nr. 12B, în vederea pregătirii, depunerii, contractării, implementării și asigurării durabilității proiectului. În acest sens, prin proiectul de hotărâre se propune aprobarea Contractului cadru de mandat care urmează a fi încheiat între Municipiul Roman și Asociația de Proprietari nr. 12B.

Prin contractul de mandat sunt stabilite drepturile și obligațiile părților referitoare la pregătirea și depunerea cererii de finanțare, furnizarea documentelor și acordurilor necesare, implementarea investiției, accesul pentru realizarea lucrărilor, monitorizarea proiectului și respectarea obligațiilor aferente perioadei de durabilitate.

Cheltuielile care, potrivit documentelor proiectului și regimului juridic aplicabil, sunt aferente unei anumite proprietăți individuale nu vor fi repartizate celorlalți proprietari din condominiu.

Pentru depunerea și contractarea proiectului în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027 este necesară adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local prin care să fie aprobate elementele necesare susținerii cererii de finanțare și implementării investiției.

Din punct de vedere al legalității:

- Programul Regional Nord-Est 2021–2027, Prioritatea 3 – Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul, Obiectiv specific RSO2.1 – Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră;
- prevederile Ghidului Solicitantului de finanțare aferent apelului de proiecte PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiență energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M, cu modificările și completările ulterioare;
- REGULAMENTUL (UE) 1058/2021 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 24 iunie 2021 privind Fondul european de dezvoltare regională și Fondul de coeziune;
- Hotărârea Guvernului nr. 873/2022 pentru stabilirea cadrului legal privind eligibilitatea cheltuielilor efectuate de beneficiari în cadrul operațiunilor finanțate în perioada de programare 2021-2027 prin Fondul european de dezvoltare

regională, Fondul social european Plus, Fondul de coeziune și Fondul pentru o tranziție justă;

- 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 Local al Municipiului Roman nr. 150 din 25.06.2026 privind aprobarea inițierii demersurilor privind obținerea finanțării obiectivului de investiții „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3” în cadrul apelului de proiecte PRNE/871/PRNE_P3/OP2/RSO2.1/PRNE_A15 - PR/NE/2026/3/RSO2.1/1/Eficiența energetică Clădiri rezidențiale MRJ+M.

Prin proiectul de hotărâre supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Roman se propune:

- aprobarea proiectului „CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE din Municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl. 3”;
- aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți investiției, faza Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI);
- aprobarea valorii totale a proiectului și a cheltuielilor nerambursabile;
- asigurarea resurselor financiare necesare implementării proiectului, în condițiile prevăzute de documentele programului de finanțare;
- aprobarea Contractului cadru de mandat ce urmează a fi încheiat cu Asociația de Proprietari nr. 12B;
- împuternicirea Primarului Municipiului Roman pentru semnarea documentelor necesare depunerii, contractării și implementării proiectului, în limitele competențelor stabilite prin hotărârea Consiliului Local și legislația aplicabilă.

Având în vedere cele prezentate, necesitatea și oportunitatea realizării investiției, prevederile Ghidului Solicitantului aferent apelului de proiecte, precum și necesitatea îndeplinirii condițiilor pentru depunerea și contractarea proiectului în cadrul Programului Regional Nord-Est 2021–2027, considerăm necesară aprobarea proiectului, a documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici, a cheltuielilor aferente proiectului și a celorlalte elemente prevăzute în proiectul de hotărâre.

Față de cele expuse, apreciem că proiectul de hotărâre întrunește toate elementele legale și se poate aviza pentru a fi supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Roman.

**Director DTI,
Ovidiu BOJESCU**

**Șef Serviciu Managementul proiectelor
Nadia CÎRCU**