

STANDARD DE COST

SCOST – 03

Cladiri rezidentiale

Elaborator	Obiectiv	Indicativ: SCOST – 03
	STANDARD DE COST	

I. Preambul

- Standardul de cost constituie documentul de referință, cu rol de ghidare în promovarea obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice.
- Standardul de cost se referă la cheltuielile cuprinse în cap. 4 "Cheltuieli pentru investiția de bază" din Metodologia privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru ale documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.
- La elaborarea prezentului standard de cost s-au avut în vedere:
 - studiu parametric pentru clădiri civile cu diferite destinații, capacități, configurații arhitectural - structurale și sisteme tehnice/echipamente
 - stabilirea de costuri unitare pe categorii de lucrări de construcții/installații pentru tipul de clădire rezidențială/nerezidențială, inclusiv pentru cele care utilizează energie din surse regenerabile, general aplicabil la realizarea de obiective de investiții finanțate din fonduri publice;
 - stabilirea de costuri unitare pentru categorii de lucrări de construcții/installații, inclusiv utilaje, echipamente cu/fără montaj și/sau dotări necesare pentru punerea în funcțiune a obiectivului (daca este cazul), astfel încât să poată fi determinate, defalcate, cheltuielile pentru investiția de bază, precum și cheltuielile detaliate pe structura devizului pe obiect (clădire rezidențială/nerezidențială), cu respectarea prevederilor cap.4 din devizul general aprobat prin HG nr. 907/2016;
 - stabilirea de niveluri maxime de costuri unitare/cheltuieli pentru obiectul de construcții, în funcție de destinație/capacitate/amplasament/geometrie/configurație arhitectural-structurală/caracteristici volumetrice - gabaritice/soluții tehnice/utilități/sisteme tehnice/echipamente/dotări/spații anexe (daca este cazul), pe baza categoriilor de lucrări de construcții/installații;
 - estimarea costurilor unitare pentru fiecare tip de clădire rezidențială/nerezidențială pe baza destinației, capacității, configurației arhitectural-structurale și sistemelor tehnice/echipamentelor analizate;
 - evidentierea concluziilor studiului cuprinde o descriere tehnică detaliată a elementelor constitutive ale acestora, cu încadrările aferente.

- La stabilirea costului investiției de bază s-au avut în vedere:
 - salariu mediu brut pe ramură comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul mediei anului 2016;
 - contribuții asupra salariilor pe care le suportă angajatorul și le include în costuri (C.A.S., C.A.S.S., ajutor șomaj, CCI., Fond de garantare: cotele în vigoare conform Legii bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2016, nr. 156/2016; pentru accidente de muncă, boli profesionale: cotele în vigoare conform Legii nr. 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
 - cota de cheltuieli indirecte și profit: procentul de 10% și, respectiv, de 5%;
 - distanțe de transport: transport de materiale 25 km/10 km.
 - cursul valutar care se ia în calcul este cel utilizat la fundamentarea bugetului pentru anul 2017.

II. Domeniu de aplicare

Prezentul standard de cost se adresează beneficiarilor/investitorilor/propietarilor /administratorilor de clădiri, proiectanților, executanților de lucrări de construcții/installații și autorităților administrației publice locale pentru:

- fundamentarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivelor noi de investiții finanțate din fonduri publice;
- fundamentarea necesarului de fonduri publice pentru finanțarea programelor de investiții în condiții de eficiență economică;
- elaborarea ofertelor de către operatorii economici în vederea contractării lucrărilor de construcții.

III. Obiectiv de referință

III.1. Prezentare generală

Destinație: construcție clădire rezidențială;

Funcțiune: locuințe colective;

Lista orientativă a spațiilor interioare:

Ds: subsol tehnic cu înălțime redusă pentru rețele tehnico-sanitare;

P: acces imobil, casa scării, 6 apartamente de 2 camere;

E1: casa scării, 4 apartamente de 2 camere și 2 apartamente de 3 camere;

E2: casa scării, 4 apartamente de 2 camere și 2 apartamente de 3 camere;

E3: casa scării, 4 apartamente de 2 camere și 2 apartamente de 3 camere;

III.2. Date tehnice orientative

Capacitate: 50-60 persoane

Număr de unități: 1

Categorie de importanță: „C” – Normală

Clasa de importanță: III

Regim de înălțime: Ds + P +3E

Dimensiuni în plan de 37,90 x 22,27m

Infrastructura: de tip fundații continue din beton armat, sub și de stalpi. Fundațiile - dispuse pe direcție longitudinală și transversală. În zona subsolului tehnic va fi realizată o fundație generală.

Suprastructura: de tip cadre cu planșee din beton armat. Peretii din zidărie pentru compartimentare și închidere.

Tip înveliș: șarpanta simplă, alcatuită din panee și capriori din lemn, înveliș din țigla metalică profilată

Suprafață construită: 506,00mp

Suprafață desfășurată (inclusiv demisol): 2024,00 mp (subsolul tehnic nu este inclus în aria construită desfășurată).

Arhitectura: configuratie generala - 2 tronsoane S+P+3E+pod

Inchiderile exterioare se realizeaza cu pereti de 30 cm grosime din zidarie si placare cu polistiren de 10.0 cm grosime, asigurandu-se rezistenta termica necesara. Compartimentarile interioare se realizeaza cu pereti din zidarie / gips-carton cu rezistenta la foc. La interior finisajele sunt pardoseli din parchet trafic intens in spatiile destinate salilor de clasa si gresie antiderapanta in holuri si incaperile umede: grupuri sanitare, depozitari si spatii tehnice. Peretii vor fi zugraviti cu solutii lavabile, iar in spatiile conexe si grupurile sanitare, cu faianta, iar pe restul peretilor si tavanelor - zugraveli lavabile. Tavanele - zugravite cu solutii lavabile in toate spatiile. Tamplaria exterioara - din PVC cu geam termoizolant. Tamplarie interioara - usi simple din placaj furniruite.

III.3. Caracteristici esențiale de calcul

Categoria de importanta a constructiei, conform HGR 766/1997, este "C" – constructie de importanta normala.

Seismicitatea zonei, conform P100-1/2013 este caracterizata pentru un cutremur avand durata de revenire $IMR=225$ ani si prezinta urmatoarele caracteristici: $a_g = 0.20g$, $T_C = 0.7$ sec.

Clasa de importanta a constructiei este III.

III.4. Planuri și secțiuni caracteristice

Plan parter

Plan nivel curent

Plan sarpanta

Plan invelitoare

Secțiune caracteristică - longitudinala

Secțiune caracteristică - transversala

IV. Cost investiție de bază

IV.1. Cost total

Tabel IV.1 (valori informative)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	Valoare (fără TVA)
		Lei	Euro
1	2	3	4
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații	4,266,387	956,589
4.1.1	INFRASTRUCTURA	682,349	152,993
4.1.2	SUPRASTRUCTURA	1,221,321	273,839
4.1.3	ARHITECTURA	1,831,849	410,728
4.1.4	INSTALATII (sanitare, termice, electrice, HVAC, PSI)	490,519	109,982
4.1.5	INSTALATII (sisteme regenerabile)	40,349	9,047
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	32,850	7,365
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	225,795	50,627
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0	0
4.5	Dotari	0	0
4.6	Active necorporale	0	0
	TOTAL	4,525,032	1,014,581

*) 1 euro = 4,46 lei

**) Lista de utilaje si echipamente tehnologice cu montaj:

- instalații electrice: tablouri electrice;

- instalații termice: 2 centrale termice, stație de dedurizare, pompa recirculare ACM, pompe de circulație, pompe de evacuare apă, cos fum, repartitoare de costuri, boilere, filtre apă;

- echipamente pentru producere energie regenerabilă: kit instalații panouri solare;

Precizare

La stabilirea costului total s-au luat în calcul:

Costul investiției de bază se stabilește în funcție de:

- prețuri exprimate la nivelul lunii decembrie 2016 pe bază de liste cu cantități pe categorii de lucrări, inclusiv pentru materiale, utilaje și transport;

- salariu mediu brut pe ramură comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul mediei anului 2016 (2.885 Lei);

- contribuții asupra salariilor pe care le suportă angajatorul și le include în costuri (C.A.S., C.A.S.S., ajutor șomaj, CCI., Fond de garantare: cotele în vigoare conform Legii bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2016, nr. 156/2016; pentru accidente de muncă, boli profesionale: cotele în vigoare conform Legii nr. 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

- cota de cheltuieli indirecte și profit: procentul de 10% și, respectiv, de 5%;

- distanțe de transport: transport de materiale 25 km/10 km.

Cursul valutar care se ia în calcul este cel utilizat la fundamentarea bugetului pentru anul 2017 (1 euro = 4,46 lei).

IV.2. Cost unitar

Tabel IV.2 (valori de referință)

COST UNITAR	Cost unitar (exclusiv TVA)	
	Lei/mp ACD	Euro/mp ACD
Investitie de baza	2,236	501
Constructii si instalatii (Cap. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4)	2,236	501

*) 1 euro = 4,46 lei (curs luat în calcul la fundamentarea bugetului pentru anul 2017).

NOTE:

1. Standardul de cost nu cuprinde cheltuielile aferente următoarelor capitole din structura devizului general al investiției, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 907/2016:

- CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului;
- CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții;
- CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică;
- CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli;
- CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste.

2. Pentru eficientizarea cheltuielilor din fonduri publice, pentru următoarele capitole/subcapitole de cheltuieli se recomanda a se lua în considerare următoarele niveluri maxime de cheltuieli, exprimate în procente raportate la investitia de baza (constructii si instalatii, conf. Cap.4.1, 4.2, 4.3, 4.4), astfel:

Cap. 3.1 Studii – 1,00%

3.1.1. Studii de teren – 0,45%

3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului – 0,15%

3.1.3. Alte studii specifice – 0,40%

Cap. 3.2 Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații* – 0,10%

Cap. 3.3 Expertizare tehnică – 0,50%

Cap. 3.4 Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor – 0,20%

Cap. 3.5 Proiectare – 6,60%

3.5.1. Temă de proiectare – 0,10%

3.5.2. Studiu de fezabilitate – 0,50%

3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general – 1,50%

3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor ** – 2,00%

3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție – 0,50%

3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție – 2,00%

Cap. 3.6 Organizarea procedurilor de achiziție – 0,10%

Cap. 3.7 Consultanta – 1,50%

3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții – 1,35%

3.7.2. Auditul financiar – 0,15%

Cap. 3.8 Asistență tehnică – 1,50%

3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului – 0,30%

3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor – 0,20%

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 – 0,10%

3.8.2. Dirigenție de șantier – 1,20%

Cap. 5.1 Organizare de șantier – 2,5%

Cap. 5.3 Cheltuieli diverse și neprevăzute – 10% (se stabilește conform prevederilor anexei nr. 6 "Metodologie privind elaborarea devizului general și a devizului pe obiect" la HG nr. 907/2016).

** Taxele pentru obținerea avizelor și autorizațiilor aferente nu sunt incluse în Cap. 3.2, ci în Cap. 5.2.5 - Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare – conform HG907/2016.*

*** Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor – cuprind întocmirea proiectului faza DTAC conform Legii 50 / 1991 cu modificările și completările ulterioare.*

3. Creșterea costului unitar, datorată influenței zonei seismice și climatice de calcul a amplasamentului investiției, precum și/sau caracteristicilor geomorfologice ale terenului de fundare, diferite de caracteristicile investiției de referință, se justifică distinct în documentația pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai investiției.

4. Caracteristicile arhitecturale, structurale și instalațiile obiectului de referință sunt cu caracter orientativ și nu sunt obligatorii, acestea având scop de ghidare în estimările financiare maxime pentru fundamentarea prezentului standard de cost.