



UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**Managementul costurilor la obiectele
social-culturale**

Masterand: Gasparianț-Moraru Daria

gr. MPC 2306-M

Conducător: Vascan Grigore

conf. univ. dr.ing.

CHIȘINĂU 2025

REZUMAT

Teza de mastre a fost executată de către studenta grupei MPC 2306-M, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Daria Gasparianț-Moraru, avînd tema ”Managementul costurilor la obiectele social-culturale”.

Tema selectată înglobează o examinare laconică a studiilor teoretice, cît și practice în ceea ce privește administrarea surselor financiare atribuite pentru realizarea obiectelor de construcții.

Scopul tezei de master constă în studiul costurilor în construcțiile social-culturale din țara noastră, abordarea strategică și tactică în gestionarea proiectelor din această industrie, dezvoltarea infrastructurii și sistemului urban, dar și eficientizarea costurilor prin minimizarea riscurilor și îmbunătățirea execuției lucrărilor de construcție.

În lucrare sunt determinate următoarele sarcini de cercetare: calcularea și formarea costurilor; conținutul documentației pentru deviz, întocmirea devizelor locale pentru lucrările de construcții-montaj prin metoda de resurse pentru studiul de caz.

Teza este structurată în 4 articole, fiecare fiind însoțite de o serie de subiecte precum, conceptul de management al proiectelor de construcții, principii și practici de planificare, implementare și finalizare cu succes a proiectelor cu abordare pe înțelegerea conceptelor cheie și exploatarea celor mai eficiente metode, dar și evaluarea corectă a costurilor și planificarea bugetelor considerate fiind esențiale pentru toți cei implicați în procesul de construcții, de la ingineri și arhitecți pînă la manageri de proiect și execuții lucrărilor. Totodată, cu prioritate s-a acordat atenție, însăși noțiunii de cost în construcții. Mai exact, asupra bazei legislative și normative de deviz, dar și importanța controlului costului de execuție și timpului în proiectele de construcții.

Studiul de caz a remarcat necesitatea de a aplica principiile de gestionarea a proiectelor de construcții, elucidînd soluții specifice obiectului descris și a finalizat cercetarea prin evidențierea totalului costului general, precum devizele pe obiecte, devizele locale și calculele pe tipuri de cheltuieli aplicate investiției obiectului construit.

Ca bază informațională pentru teză au servit legislația normativă, datele statistice a Biroul Național de Statistică și a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Tehnică din Republica Moldova, manuale în domeniu, broșuri, monografii, dar și documentația de deviz și proiect pusă la dispoziție de compania de proiectare,,S.A.D-PROIECT” SRL.

SUMMARY

The master's thesis was performed by the student of the MPC 2306-M group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Daria Gasparianț-Moraru, with the theme "Cost management for social-cultural objects".

The selected theme encompasses a laconic examination of theoretical and practical studies regarding the management of financial sources assigned for the construction of construction objects.

The purpose of the master's thesis is to study the costs in social-cultural constructions in our country, the strategic and tactical approach to project management in this industry, the development of infrastructure and the urban system, as well as cost efficiency by minimizing risks and improving the execution of construction works.

The following research tasks are determined in the work: calculation and formation of costs; content of documentation for the estimate, drawing up local estimates for construction-assembly works using the resource method for the case study.

The thesis is structured in 4 articles, each accompanied by a series of topics such as the concept of construction project management, principles and practices of planning, implementation and successful completion of projects with an approach based on understanding key concepts and exploring the most efficient methods, as well as the correct evaluation of costs and budget planning considered essential for all those involved in the construction process, from engineers and architects to project managers and construction workers. At the same time, priority was given to the very notion of cost in construction. More specifically, to the legislative and normative basis of estimates, but also the importance of controlling the cost of execution and time in construction projects.

The case study noted the need to apply the principles of construction project management, elucidating solutions specific to the object described and completed the research by highlighting the total general cost, such as estimates per object, local estimates and calculations by type of expenses applied to the investment of the constructed object.

The informational basis for the thesis was the normative legislation, statistical data of the National Bureau of Statistics and the State Inspectorate for Technical Supervision of the Republic of Moldova, manuals in the field, brochures, monographs, as well as the estimate and project documentation provided by the design company ".S.A.D-PROIECT" SRL.

CUPRINS:

INTRODUCERE.....	8
1.CONCEPTE FUNDAMENTALE PRIVIND MANAGMENTUL PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII.....	10
1.1.Definirea, elemente generale, clasificarea construcțiilor.....	16
1.2.Principii și practici de planificare, implementare și finalizare cu succes a proiectelor. Ciclu de viață a construcțiilor.....	20
1.3.Bazele normative al managmentului de construcții.....	23
2.DEZVOLTAREA SECTORULUI CONSTRUCȚIILOR ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	24
2.1.Analiza macro-statistică pe trimestre a construcțiilor social-culturale din țară (investiții și reparația obiectivelor pentru anii 2021-2024).....	30
3.MANAGMENTUL COSTURILOR LA OBIECTELE SOCIAL- CULTURALE.....	31
3.1.Documentația de deviz.....	35
3.2.Determinarea costurilor de execuție prin metoda de resurse urmînd cadrul legal.....	37
3.3.Strategii de micșorare a costurilor construcțiilor în procesul de execuție, urmărirea periodică a execuției obiectivului în construcție.....	46
4.STUDIU DE CAZ.....	47
4.1.Derularea proiectului de la proiectare pînă la impelmentare a obiectivului în construcție.....	67
CONCLUZIE.....	69
BIBLIOGRAFIE.....	70

INTRODUCERE

Ramura construcțiilor este esențială pentru dezvoltarea economică și socială, având un rol major în crearea de locuințe, facilități de afaceri, servicii publice și infrastructuri necesare funcționării societății. Aceasta implică diverse etape, de la concepția proiectului (proiectare și inginerie), execuție (lucrări efective de construcție) până la finisaje și mentenanță. În economia Republicii Moldova, procesul de construcție joacă un rol important și reprezintă un sector esențial pentru dezvoltarea infrastructurii, creșterea economică și crearea locurilor de muncă. Acesta contribuie la modernizarea și extinderea infrastructurii naționale, inclusiv drumuri, clădiri publice, locuințe și facilități industriale.

Iată câteva aspecte cheie ale rolului procesului de construcție, în economia țării noastre:

1. Contribuția la PIB: Sectorul construcțiilor contribuie semnificativ la produsul intern brut (PIB) al țării. Dezvoltarea imobiliară și infrastructurală stimulează atât cererea internă, cât și crearea de bunuri și servicii.

2. Crearea locurilor de muncă: Construcțiile oferă un număr semnificativ de locuri de muncă. Angajarea în acest sector reduce rata șomajului și crește veniturile populației.

3. Modernizarea infrastructurii: Sectorul construcțiilor este esențial pentru dezvoltarea infrastructurii publice și private, inclusiv drumuri, poduri, clădiri guvernamentale, spitale și școli. Dezvoltarea infrastructurii contribuie la îmbunătățirea condițiilor de trai și la atragerea de investiții străine.

4. Impactul asupra altor sectoare: Construcțiile stimulează alte industrii conexe, precum cea a materialelor de construcții, transportului și sectorului energetic. O dezvoltare în sectorul construcțiilor generează cerere pentru produse și servicii din diverse domenii economice.

5. Investiții și dezvoltare regională: Investițiile în infrastructură și construcții contribuie la dezvoltarea regiunilor rurale, reducând disparitățile economice între mediul urban și rural.

Cu toate acestea, sectorul construcțiilor se confruntă și cu provocări, precum lipsa forței de muncă calificate, fluctuațiile economice și reglementările complexe. Ajustarea legislației, managementul efectiv și atragerea investițiilor sunt esențiale pentru un sector al construcțiilor sustenabil și competitiv. Adevărat este faptul că, managementul costurilor are ca scop principal dirijarea cheltuielilor în construcții. Această practică implică planificarea, monitorizarea și controlul costurilor pe parcursul unui proiect pentru a se asigura că bugetul alocat este respectat și că resursele sunt utilizate în mod eficient. Metoda resurselor de determinare a costului în construcții este o abordare detaliată și sistematică utilizată pentru a estima și calcula costurile unui proiect de construcții pe baza resurselor necesare pentru realizarea acestuia. Această metodă presupune identificarea și evaluarea tuturor resurselor implicate, cum ar fi materialele, forța de

muncă, echipamentele și alte cheltuieli directe și indirecte. Deși poate fi complexă și consumatoare de timp această metodă oferă o precizie ridicată și un control sporit asupra bugetului proiectului. Cu toate acestea, metoda este eficientă doar dacă datele colectate și calculele inițiale sunt precise. Orice eroare în estimarea cantităților sau a prețurilor unitare poate duce la devieri semnificative de la buget.

Scopul tezei de master constă în evidențierea avantajului includerii ingineriei costurilor în elaborarea și punerea în execuție a proiectelor pentru a oferi o imagine explicită beneficiarilor și constructorilor asupra intențiilor și concordanței dintre aspirațiile beneficiarului și produsul finit obținut. Aceasta permite justificarea mai temeinică a prețului construcțiilor, asigură o informare mai bună a beneficiarului pentru a-și orienta resursele, pentru a nu stagna lucrările de construcții și pentru a-și putea elabora planul de intenție asupra utilizării construcției proiectate. Controlul operațiunilor de proiectare, execuție a construcției, deși se bazează pe înalte cunoștințe tehnice și tehnologice, se realizează cu resurse economice de administrarea cărora inginerii sunt răspunzători. Problema ingineriei costurilor devine o adevărată știință și nu poate fi rezolvată decât de un inginer de cost deoarece problema este mult mai complexă ca în trecut și solicită cunoștințe vaste din domenii diferite, pentru că lucrările de construcții s-au complicat, s-au diversificat, s-au îmbunătățit materialele de construcții etc.

La baza activităților specifice ingineriei de cost se pornește de la cunoștințele tehnice și tehnologice specifice domeniului, dar elementul de constrângere pentru piață rămâne costul și de aceea sunt necesare și importante cunoștințele economice, deoarece activitățile tehnico-inginerești operează cu resurse, iar administrarea acestora ține de domeniul economic și modificările sistemului economic în timp.

Introducerea include argumentarea actualității temei de cercetare, sarcinile și scopul lucrării, obiectul lucrării și un rezumat al tezei.

În concluzii sunt evidențiate anumite dispoziții și perspective prin care autorul constată rezultatele obținute pe parcursul cercetărilor proprii în baza informațiilor elucidate în literatura de specialitate.

Ca bază informațională pentru teză au servit actele normative și datele statistice și Inspectoratului Național pentru Supravegherea Tehnică, Biroul Național de Statistică și publicațiile periodice în domeniu, manuale, broșuri, monografii și documentația de deviz și proiect pusă la dispoziție de compania de proiectări „S.A.D-PROIECT” SRL.

BIBLIOGRAFIE

1. ALBU, Svetlana., MARIAN, Maria-Liliana. Managementul patrimoniului construit În: Patrimoniu construit: aspecte tehnice, economice și juridice – probleme și propuneri. Chișinău: ED-COLOR, 2023, pp. 24-33. CZU: P44, ISBN 978-9975-45-981-5.
2. ALBU, Svetlana., MARIAN, Maria-Liliana. Particularitățile pieței imobilului comercial din Republica Moldova. În: Patrimoniu construit: aspecte tehnice, economice și juridice – probleme și propuneri. Chișinău: ED-COLOR, 2023, pp. 34-43. CZU: P44, ISBN 978-9975-45-981-5.
3. ALBU S. și MARIAN M.-L., The Applicability of the Maximum Global Utility Method in the Activity of the Real Estate Consulting Service, în Open Journal of Applied Sciences, vol. 12, pp. 1719-1729, 2022. ISSN 2165-3917
4. Bârgăoanu Alina ”Managementul proiectelor, ed. Comunicare, București, 2006.
5. COJUHARI A., MAMALIGA V., VASCAN G ș.a., Management industrial (tema 18), Ed. Tehnica-Info, Chișinău 2019. ISBN 978-9975-63-446-5.
6. MARIAN, Maria-Liliana., BULAT, Irina. Management strategic. Suport de curs- 2021 - URI: <http://repository.utm.md/handle/5014/17402>
7. MARIAN, Maria-Liliana. Management operațional 1. Suport de curs- 2019 - URI: <http://repository.utm.md/handle/5014/15247>
8. MARIAN, Maria-Liliana. Patrimoniul industrial al Republicii Moldova. În materialele seminarului științific national ”Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice”, 27-28 octombrie 2021, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2021, pp. 166-174. ISBN 978-9975-3464-3-6.
9. Opran Constantin, Bogdan Abaza, Sergiu Stan, Steluța Năstasă ”Managementul proiectelor”, comunicare.ro, București, 2002.
10. VASCAN G., ȘERBĂNOIU L, ȘERBĂNOIU A., Conceptul de cost global în construcții - conținut și aplicabilitate. Conferința Tehnico - Științifică Jubiliară "Tehnologii Moderne în Construcții". Voi. 2. - Chișinău, 2000.
11. VASCAN G. Remuneration of labor in construction and estimated planning of construction cost, Conferința tehnico-științifică cu participare internațională ”Energie, Eficiență, Ecologie și Educație” ediția 3, AIIRM, UTM, 2015.
12. VASCAN G., Considerații conceptuale privind performanță și eficiența energetică a clădirilor. Conferința Tehnico - Științifică Internațională „Probleme actuale ale urbanismului și amenajării teritoriului”, Culegere de articole, Volumul IV, Chișinău 2012.

13. VASCAN G., Oplata truda v stroitelistve – rînocinîi podhod. Respublicanscaia Naucino-practicescaia conferenția(c mejdunarodnim uciactiem), Benderschii politehniceschii filial PGU T.G. Șevcenco, Bender, 2011.
14. VASCAN G., DOHMILĂ I., Reguli de determinare a volumelor lucrărilor de construcții. Conferința Tehnico - Științifică Internațională „Probleme actuale ale urbanismului și amenajării teritoriului”, Culegeri de articole Volumul I, UTM, FUA, Chișinău, 2006.
15. VASCAN G., DOHMILĂ I., Costul și performanțele în construcții. Seminarul Științific cu Participare Internațională ”Eficiența Energetică a Clădirilor”, UTM, FUA, Chișinău 2006.
16. Evaluarea documentației de deviz. Link de accesare (<https://www.scribd.com/document/455817885/Evaluarea-documenta%C8%9Biei-de-deviz>)
17. Managementul costurilor de construcție. Set de manuale de instruire în managementul financiar pentru administrația publică locală. Manualul nr. 13
18. Managementul Proiect Construcții link de accesare (<https://www.scribd.com/document/95732016/Managementul-Proiect-Constructii>)
19. Legea nr.721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.
20. LEGE Nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.
21. Legea Nr. 835-XIII din 1996 a urbanismului și amenajării teritoriului.
22. Legea nr. 131 din 03.07.2015 privind achizițiile publice.
23. NCM E.01.02 – 2005. REGULAMENT PRIVIND STABILIREA CATEGORIILOR DE IMPORTANȚĂ A CONSTRUCȚIILOR, EDIȚIE OFICIALĂ.
24. Codul Urbanismului și Construcțiilor
25. NCM E.01.02 – 2005, EDIȚIE OFICIALĂ, REGULAMENT PRIVIND STABILIREA CATEGORIILOR DE IMPORTANȚĂ A CONSTRUCȚIILOR
26. CP C.04.06 – 2013 REGULAMENT PRIVIND EMITEREA AVIZULUI TEHNIC, CE ATESTĂ GRADUL DE EXECUTARE A CONSTRUCȚIEI ȘI CORESPUNDEREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII CU DOCUMENTAȚIA DE PROIECT
27. NCM A. 07.02-2012 „Instrucțiuni cu privire la procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții”
28. CPL 01.01.2012 Economia Construcțiilor. Instrucțiuni privind întocmirea devizelor pentru lucrări de construcții-montaj prin metoda de resurse
29. Instrucțiuni cu privire la calcularea cheltuielilor de regie la determinarea valorii obiectivelor CPL 01.03.2012
30. Legea Nr.847-XV din 14.02.2002R.M. al salarizării. M.O. nr. 50-52 din 11.04.2002.
31. statistica.gov.md

32. <https://lexecon.md/arhive/economie/dinamica-dezvoltarii-construciilor-in-republica-moldova/>
33. WWW.ZIUADEAZI.MD