

HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea tarifelor pentru închirierea spațiilor din incinta „Bussines
Centre Sud Craiova”

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2017;

Având în vedere raportul nr.116858/2017 al Direcției Patrimoniu prin care se propune aprobarea tarifelor pentru închirierea spațiilor din incinta „Bussines Centre Sud Craiova”;

În conformitate cu prevederile Legii nr.51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, modificată prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.13/2008 și Ordonanței Guvernului nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, modificată și completată;

În temeiul art.36 alin. 2 lit. d coroborat cu alin.6 lit. a pct.19, art.45 alin.1, art.61 alin.2 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă tariful pentru închirierea spațiilor cu destinația de birouri din incinta „Bussines Centre Sud Craiova”, în cuantum de 8 euro/mp./lună.

Art.2. Se aprobă tariful pentru închirierea spațiilor cu destinația de sală de conferință din incinta „Bussines Centre Sud Craiova”, în cuantum de 10 euro/oră.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcției Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU

AVIZAT,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL PATRIMONIU

Nr. 116858/28.08.2017

**SE APROBĂ,
PRIMAR**

Mihail Genoiu

RAPORT

Municipiul Craiova și-a stabilit priorități care vizează dezvoltarea infrastructurii locale de afaceri, printr-o serie de proiecte care să asigure înființarea de structuri de sprijinire a afacerilor locale, regionale și chiar transfrontaliere.

Proiectul **"Business Center Sud Craiova"** a fost finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007 – 2013, Axa prioritară 1 – Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere, Domeniul major de intervenție 1.1 – Planuri integrate de dezvoltare urbană, Sub-domeniul: Poli de creștere, în baza contractului de finanțare nr. 3516/29.10.2012.

Obiectivul general al proiectului a constat în îmbunătățirea infrastructurii și sistemului de sprijinire a afacerilor prin asigurarea condițiilor optime necesare dezvoltării firmelor care activează în domeniul Tehnologiei informației și comunicațiilor (TIC) cu potențial de a constitui o aglomerație de firme de tip cluster inovativ la nivelul zonei metropolitane Craiova.

"Business Center Sud Craiova,, se încadrează în obiectivul strategic care reprezintă creșterea competitivității economice pe termen lung și acordarea de sprijin pentru dezvoltarea mediului de afaceri al Polului de Creștere Craiova, alături de alte două proiecte de infrastructură de afaceri, Centrul de Sprijin IMM și Centrul de Excelență.

Investiția a constat în construirea unei clădiri în regim de înălțime P+1 care are suprafața construită de 1028,75mp, și care are toate dotările necesare desfășurării activității. "Business Center Sud Craiova,, a fost proiectat ca fiind un centru de informare și de consultanță pentru micii întreprinzători și potențiali investitori, dar și ca un spațiu expozițional pentru producători și comercianți, pentru firme de cercetare și centru logistic. **Din acest motiv, construcția are spații pentru închiriere cu destinație de birouri, inclusiv spații anexe, grupuri sanitare spații tehnice, sala de conferințe și hol recepție.** Printre indicatorii care urmează să fie atinși și care vor fi monitorizați în cadrul proiectului, sunt locurile de muncă care se previzionează că vor fi create în cadrul și de către firmele ce vor fi găzduite în clădirea **Business Center**.

Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat prin HCL nr.210/2017 asocierea între Municipiul Craiova prin Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, în vederea administrării în comun a "Business Center Sud Craiova" și pentru punerea în aplicare a fost încheiat Contractul de asociere nr.14271/10.08.2017.

În cadrul art.6.1 al contractului de asociere mai sus menționat este precizat faptul că RAADPFL Craiova în calitatea sa de asociat administrator, are obligația să asigure administrarea și exploatarea imobilului în conformitate cu prevederile contractuale și

prevederile legale în vigoare și pentru realizarea acestui scop a fost necesară predarea către RAADPFL Craiova a investiției. Având în vedere obligațiile contractuale asumate, prin adresa înregistrată la nr.115860/2017, R.A.AD.P.F.L.Craiova transmite **Hotărârea nr.129/2017 a Consiliului de Administrație** privind propunerea de aprobare a tarifului de închiriere a spațiilor cu destinația de birouri și a sălii de conferințe din interiorul Business Center. Administratorul dorește să practice o politică de pret rezonabilă care pe de o parte să asigure sustenabilitatea proiectului din perspectiva cheltuielilor de operare, iar pe de o altă parte să asigure obiectivul general al proiectului. Se va practica un singur tarif de închiriere de 8,00 euro/mp/lună pentru toate cele 13 birouri (parter și etaj) care va include : închirierea spațiului, utilitățile consumate în comun, servicii de pază, servicii de curățenie, servicii de întreținere a clădirii, parcare

. Nota de Fundamentare 14591/2017 întocmită de către RAADPFL Craiova menționează faptul că propunerea tariful de închiriere pentru spațiile cu destinația de birouri din interiorul Business Center, **este de 8,00 euro/mp/lună iar** tariful de închiriere a spațiul cu destinația de sală de conferințe din incinta "Business Center Sud Craiova,, **este de 10 euro/oră.**

Prin adresa cu nr. 116683/2017 a fost solicitată analizarea de către Directia Elaborare și Implementare Proiecte a notei de fundamentare/studiu a RAADPFL, în vederea stabilirii dacă tarifele nu influențează în mod negativ indicatorii economico-financiari din cadrul analizei cost beneficiu și ai planului de afaceri anexă la contractul de finanțare nr. 3516/29.10.2012, pentru a putea supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova aceste tarife. În răspunsul transmis de DEIP se face precizarea că tarifele de inchiriere ce vor fi supuse spre aprobare, la nivelul de **8 euro/mp/lună** pentru spațiile cu destinația de birouri **și de 10 euro/oră** pentru spațiul cu destinația de sală de conferințe, respectă cele menționate la cap.3.3 din analiza cost beneficiu.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile Legii nr.51/2006 republicată, privind serviciile comunitare de utilități publice, și Ordonanței Guvernului nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, modificată și completată,și cu prevederile art.36 alin. 2 lit. d coroborat cu alin.6 lit. a pct.14, din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, propunem spre aprobare Consiliul Local al Municipiului Craiova :

-Aprobarea tariful de închiriere a spațiilor cu destinația de birouri din incinta **"Business Center Sud Craiova,, în cuantum de 8 euro/mp/ lună.**

-Aprobarea tariful de închiriere a spațiului cu destinația de sală de conferințe din incinta **"Business Center Sud Craiova,, în cuantum de 10 euro/oră.**

DIRECTOR EXECUTIV

Cristian Ionuț Gâlea

Sef serviciu,

Madlen Voicinovski

Întocmit,

Exp. Madlen Chiriac

Vizat de legalitate,

Cons.jur. Alexandra Beldea

**CONTRACT DE ASOCIERE
ÎNCHEIAT ÎNTRE
MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA,
ȘI REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC
ȘI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA**

Nr. 4271 din 10 09 2017

Cap.I – PĂRȚILE

Între:

MUNICIPIUL CRAIOVA, prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, județul Dolj, cod fiscal 4417214, tel 416235, reprezentat legal prin Primarul Municipiului Craiova, dl. Mihail Genoiu, *denumit în continuare asociat participant*

și

R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA, cu sediul în municipiul Craiova, str. Breștei, nr. 129 prin reprezentatul său legal dna. Aurelia Filip director general , *denumit în continuare asociat administrator*

a intervenit, în temeiul art. 866 și următoarele din Noul Cod civil, al art.123 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prezentul contract de asociere.

Cap. II -OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 -Obiectul prezentului contract îl reprezintă administrarea și exploatarea în comun a **Business Center Sud Craiova**, situat în Craiova, str Popoveni nr.3C.

Cap.III - DURATA CONTRACTULUI.

Art.2- Prezentul contract se încheie pe o perioada de 5 ani începând cu data semnării sale, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților prin act adițional.

Cap. IV - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3.Drepturile Municipiului Craiova sunt următoarele:

3.1- să ceară, în cazul expirării duratei contractului sau a rezilierii acestuia din orice cauză, restituirea folosinței bunului cu care a contribuit la asociere;

3.2- să fie informat cu privire la beneficii și pierderi, prin Direcția Economico – Financiară a Municipiului Craiova;

3.3- să-i fie adusă la cunoștință, în cazul în care va solicita, evidența veniturilor și a cheltuielilor aferente asocierii, prin Direcția Economico – Financiară a Municipiului Craiova;

3.4- să verifice starea imobilului și modul de aplicare a derulării prezentului contract de asociere în privința angajamentelor asumate, prin Direcția Patrimoniu.

Art.4.Obligațiile Municipiului Craiova sunt următoarele:

4.1.- să pună la dispoziția asociatului administrator folosința imobilului, în vederea desfășurării activității prevăzute în contractul de finanțare;

4.2- să asigure folosința utilă și netulburată a imobilului în vederea desfășurării activităților prevăzute în contractul de finanțare.

4.3- să suporte contravaloarea cheltuielilor rezultate din întreținerea (consum de energie electrică, energie termică, apă și canalizare, salubritate, telefon etc.), reparațiile rezultate din uzura normală a imobilului, asigurarea bunului

4.4 - să asigure încheierea contractelor cu furnizorii de utilități și să se îngrijească de menținerea valabilă a acestora prin Direcția Patrimoniu.

Art.5. Drepturile RAADPFL Craiova sunt următoarele:

5.1.- să ia în mod liber orice măsuri pentru buna și legala funcționare a activității, cu respectarea prezentului contract, inclusiv stabilirea tarifelor de exploatare a imobilului, în conformitate cu politica de pret stabilită în cererea de finanțare; tariful de închiriere ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova va avea ca fundamentare un studiu privind stabilirea tarifului optim de închiriere a birourilor care să nu influențeze în mod negativ indicatorii economico – financiari stabiliți în cadrul analizei cost – beneficiu și planului de afaceri anexă la contractul de finanțare nr. 3516/29.10.2012

5.2.- să încaseze contravaloarea chiriei rezultată din contractele încheiate cu terții beneficiari conform destinației imobilului

5.3- să încheie contracte de închiriere a spațiilor cu destinația birouri create în cadrul **Business Center Sud Craiova** firmelor cu profil corespunzător Centrului, firme care dețin potențial pentru excelență în afaceri

5.4 - să monitorizeze performanțele firmelor locatate în promovarea excelenței în afaceri.

Art.6. Obligațiile RAADPFL Craiova sunt următoarele:

6.1.- Să asigure administrarea curentă și exploatarea imobilului în

conformitate cu prevederile contractuale și cu prevederile legale în vigoare

6.2. În vederea realizării scopului prevăzut la art. 6.1 din acest contract, asociatul administrator va asigura:

- a) personalul calificat;
- b) îndeplinirea procedurilor prealabile de atragere și selectarea a firmelor
- c) încheierea contractelor de închiriere a spațiilor cu destinația birouri, a spațiului multifuncțional inclusiv spațiilor anexe, grupurilor sanitare, spații tehnice, sala de conferințe, create în cadrul **Business Center Sud Craiova**, cu stabilirea modalității de împărțire în comun între firmele locatate a spațiului și cu repartizarea echitabilă a costurilor utilităților pe firmele locatate.

d) să organizeze campanii de promovare a **Business Center Sud Craiova** în vederea identificării firmelor interesate de închirierea de spații de birouri;

e) orice altă activitate rentabilă convenită de părți prin acte adiționale.

6.3.- să utilizeze imobilul ce face obiectul prezentului contract potrivit destinației stabilite prin contractul de finanțare nr.3516/29.10.2012;

6.4.- să efectueze reparațiile apărute din vina sa și din exploatare cu excepția celor apărute ca urmare a uzurii normale a imobilului și să asigure curățenia și paza imobilului;

6.5.- să restituie folosința bunului, la expirarea contractului sau la rezilierea acestuia, investițiile realizate revenind de plin drept asociatului;

6.6.- sa asigure organizarea si conducerea evidentelor contabile; contabilitatea costurilor și încasărilor

6.7.-să determine venitul net/pierdere obținută în cadrul asociației, precum și distribuirea venitului net/pierderi pe asociați;

6.8.- să asigure implementarea corectă și în termenele stabilite prin contractul de finanțare nr.3516/29.10.2012 , a Proiectului intitulat **Business Center Sud Craiova**, care presupune și obligația de a asigura un management eficient al Proiectului inclusiv prin asigurarea resurselor umane și materiale necesare

6.9.- să-i achite anual, asociatului cota de 50% din profitul net, conform prevederilor prezentului contract, obligație a cărei îndeplinire va fi urmărită de Direcția Economico Financiară a Municipiului Craiova.

Cap. V. - MENȚINEREA OBIECTULUI ASOCIERII.

Art.7. Părțile convin că vor acționa și vor depune toate diligențele necesare pentru realizarea și menținerea obiectului prezentului contract de asociere, respectiv pentru administrarea și exploatarea în comun a **Business Center Sud Craiova** în conformitate cu prevederile contractului de finanțare nr.3516/29.10.2012. Situația bunurilor care au rezultat din implementarea proiectului **Business Center Sud Craiova** se regăsește în anexele la prezentul contract.

Cap.VI. CONDIȚII DE ADMINISTRARE

Art.8. (1)Indicatorii ce trebuie atinși pentru proiectul **Business Center Sud**

Craiova și care urmează să fie monitorizați pe perioada de 5 ani de la finalizarea proiectului, cad în sarcina asociatului administrator și constau în

- creerea la un an de la finalizarea implementării proiectului, în cadrul și de către entitățile ce vor fi găzduite în clădirea **Business Center Sud Craiova**, a unui număr de 15 locuri de muncă(7 pentru bărbați și 8 pentru femei)

(2) Conform planului de afaceri, anexa la contractul de finantare nr. 3516/ 29.10.2012 **Business Center Sud Craiova** este un spatiu de birouri care vor fi inchiriate microîntreprinderilor și firmelor de mici dimensiuni care sunt capabile sa se adapteze rapid la modificarile de la nivelul pietei si a cererii diferite, prin colaborare si utilizarea de tehnologii noi.

Art.9. Realizarea indicatorilor proiectului, asigurarea costurilor de operare a **Business Center Sud Craiova** si obtinerea veniturilor in urma închirierii spațiilor cu destinația birouri firmelor cu profil, reprezintă principalele responsabilitati ale structurii de administrare.

Cap.VII. EVIDENȚA CONTABILĂ

Art. 10. Evidența contabilă a asociației în participațiune va fi ținută centralizat și distinct de către asociatul administrator, respectiv de către RAADPFL Craiova, această contabilitate fiind ținută autonom de propria activitate.

Cap.VIII. MODALITATEA DE ÎMPĂRȚIRE A REZULTATELOR ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE COMUNE DESFĂȘURATE

Art. 11. Împărțirea rezultatelor financiare (profit/pierderi) se va face astfel:

- 50% pentru asociatul administrator;
- 50% pentru asociatul participant.

Cap.IX. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

Art. 12. În relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile comerciale asumate revine părții care s-a obligat.

Art. 13. Prezentul înscris servește interesul comun al părților care se obligă să-l execute întocmai și întrutotul cu bună credință, sinceritate și seriozitate.

Art. 14. Ambele părți se obligă să urmărească și să se informeze reciproc asupra derulării acestui contract.

Art. 15 Asociatul administrator va prezenta anual Consiliului Local al Municipiului Craiova un raport de activitate privind administrarea **Business Center Sud Craiova** cu privire la gradul de ocupare a Centrului, situația cheltuielilor și veniturilor obținute, gradul de îndeplinire a indicatorilor proiectului, respectiv număr de firme locatate și locuri de muncă nou create de către aceștia.

Art. 16. Nicio parte nu poate modifica unilateral prezentul contract. Modificarea poate interveni numai prin acordul de voință exprimat al părților prin

act adițional încheiat în formă scrisă.

Art. 17. Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor comerciale asumate în acest contract partea în culpă suportă daune.

Art. 18. Municipiul Craiova, în calitate de Asociat participant, va monitoriza activitatea desfășurată de Asociatul administrator, prin direcțiile de specialitate astfel:

- îndeplinirea indicatorilor proiectului prin Direcția Elaborare și Implementare Proiecte, sens în care Asociatul administrator va înainta acesteia, semestrial, un raport;
- situația cheltuielilor și veniturilor obținute prin Direcția Economico Financiară, sens în care Asociatul administrator va înainta acesteia, trimestrial, un raport;
- situația contractelor încheiate cu furnizorii de utilități prin direcția Patrimoniu, sens în care Asociatul administrator va înainta acesteia, anual, un raport;
- situația privind starea tehnică și funcțională a Centrului prin Direcția Patrimoniu, sens în care Asociatul administrator va înainta acesteia, anual sau ori de câte ori este nevoie, un raport;

Cap.X. ALTE CLAUCZE

Art. 19. Aderarea unor terțe persoane fizice sau juridice la prezentul contract de asociere se poate face numai cu acordul ambilor asociați.

Art. 20. Cesiunea acestui contract este posibilă numai pe baza acordului expres al părților contractante consemnat în act adițional.

Art. 21. Cheltuielile făcute de asociatul administrator trebuie să aibă la bază actele legale doveditoare.

Cap.XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI.

Art. 22. Prezentul contract poate fi modificat de către părți numai prin act adițional scris la acesta, semnat de către reprezentanții autorizați ai acestora.

Cap.XII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Art.23. Prezentul contract încetează în următoarele condiții:

- (a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul;
- (b) prin acordul scris al părților.

Cap. XIII. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT.

Art.24. În înțelesul prezentului contract, forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Art.25. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin

prezentul contract.

Art.26. Surveniența forței majore și a cazului fortuit vor fi comunicate celeilalte părți în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data la care partea împiedicată să execute corespunzător obligația putea face comunicarea în condițiile date.

Art.27. Părțile răspund pentru prejudiciul material cauzat celorlalte părți printr-o faptă săvârșită cu intenție sau din culpă.

Cap. XIV. LITIGIILE-INSTANȚA.

Art. 28. Litigiile născute din interpretarea sau executarea prezentului contract se vor soluționa de către instanțele de judecată competente din Craiova.

Cap.XV. NOTIFICĂRI ȘI COMUNICĂRI.

Art. 29. Notificările sau comunicările dintre părți se vor face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele acestora menționate în introducerea contractului, prin fax, e-mail la numerele menționate în contract.

Art. 30. Notificările sau comunicările dintre părți cu caracter litigios, respectiv cele care se referă la o dispută de orice fel între părți ori la neexecutarea obligațiilor/executarea neconformă a obligațiilor din acest contract, se vor face exclusiv prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Art. 31. Fiecare parte poate, prin notificarea celeilalte părți cu cel puțin 10 (zece) zile înainte, să își schimbe adresa precizată anterior.

Art. 32. Prezentul contract de asociere este asimilat actului administrativ conform Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ cu modificările și completările ulterioare și s-a încheiat astăzi _____ 2017, în 2 (două) exemplare originale, având aceeași forță de drept, asigurându-se câte un exemplar pentru fiecare parte.

**MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA
reprezentat prin
PRIMARUL MUNICIPIULUI
CRAIOVA
MIHAIL GENOIU**

**DIRECȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ
DIRECTOR EXECUTIV
LUCIA ȘTEFAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV
IONUȚ CRISTIAN GALEA**

**REGIA AUTONOMĂ DE
ADMINISTRARE A DOMENIULUI
PUBLIC ȘI FONDULUI LOCATIV
CRAIOVA
reprezentat prin
DIRECTOR GENERAL,
AURELIA FILIP**

**DIRECTOR TEHNIC
ANGHEL GABRIEL**

INTRĂRI BUNURI INVENTAR DOMENIU PUBLIC - BUSINESS CENTER SUD CRAIOVA -

ANEXA NR.1

Nr. crt.	DENUMIRE	UM	CANT	COD CLASIFICARE	DURATA NORMALA FUNCTIONARE	ELEMENTE DE IDENTIFICARE (VECIUNI, S.V.)				VALOARE	VALOARE TOTALA	
1	BUSINESS CENTER SUD - SPATII VERZI	MP	2356							75.306,58	78679,40	
2	BUSINESS CENTER SUD - PLATFORMA BETONATA CILERE SI POST TRAFU	MP	20	1.1.5.1						4041,08	4041,08	
3	BUSINESS CENTER SUD - BRANSAMENT ELECTRIC	BUC	1	1.7.1.3						24.994,87	24994,87	
4	BUSINESS CENTER SUD - REȚELE ILUMINAT EXTERIOR (15 STALPI, 15 CORPURI ILUMINAT, 15 LAMP)	BUC	1	1.7.1.3						19.377,62	19377,62	
5	BUSINESS CENTER SUD - REȚEA GAZE NATURALE	BUC	1	1.9.3						10.752,89	10752,89	
6	BUSINESS CENTER SUD - BRANSAMENT APA Ø40	BUC	1	1.8.4						2.726,33	2726,33	
7	BUSINESS CENTER SUD - ALEE ACCES CAROSABIL, SPATII PARCARI AFERENTE IMOBIL	MP	1227	1.3.7.2						117.808,91	117808,91	
8	BUSINESS CENTER SUD - REȚEA APA INCINTA	BUC	1	1.8.4						5.999,40	5999,40	
9	BUSINESS CENTER SUD - REȚEA CANALIZARE Ø 200-250	BUC	1	1.8.4						11.202,54	11202,54	
10	BUSINESS CENTER SUD - REȚEA CANALIZARE INCINTA Ø 200	BUC	1	1.8.4						41579,82	41579,82	
11	BUSINESS CENTER SUD - CIADIRE CU SUPRAFATA DESFASURATA DE 1028,75MP	BUC	1	1.5.1						2.268.949,63	2268949,63	
12	BUSINESS CENTER SUD - INSTALATII ELECTRICE INTERIOARE	BUC	1	1.7.1.3						102.632,37	102632,37	
13	BUSINESS CENTER SUD - INSTALATII UTILIZARE GAZE NATURALE	BUC	1	1.9.3						10.040,31	10040,31	
14	BUSINESS CENTER SUD - ECHIPAMENTE CCTV (SUPRAVEGHIERE VIDEO 4Buc - Cameră video de interior/exterior cu IR; 4 Buc -Cameră video de tip dome de interior;Digital video recorder, HDD 1000 GB este inclus în DVR-UI; Monitor color LCD, 19", intrare VGA + intrare BNC; Alimentator 12V/10A Sursă neîntreruptibilă de tensiune)	BUC	1	3.3.5						8.713,20	8713,20	

Bunuri aparținând domeniului privat
„Business Center Sud Craiova,,

Anexa nr.2

Nr. crt.	Denumire	U.M.	Can titat e	Valoare cu TVA	Valoare avize + cheltuieli cu proiectare, asistența tehnică și dirigenție de sanțier de repartizat	Valoare totală	Încadrare HG 2139/2014	Durată funcționare
1	Grup electrogen automat capotat 60 KWA	buc.	1	43,400.00	1682.35	45082.35	2.1.16.1.2.2	9-15 ani
2	Echipament încălzire-răcire (2 Cazan+arzător pe gaze naturale presiune joasă, în condensatie 75KW-con; Coș de fum inox cu 2 canale evacuare gaze arse 2x DN 200mm, H=8m ; 2 Pompă circulație cazan butelie 3.2 mc/h, 2,5 mCA;Pompă circulație ventiloconvector 4,6 mc /h 6 mCA; Pompă circulație 1mc/h 3,5 m CA, calorifere; 5 Boiler electric 30 l; Stație dedurizare 600l/h; 2 Vas de expansiune)	buc.	1	217,183.52	8418.87	225602.39		
							2.1.17.3.1	4-6 ani

3	Echipament climatizare (Centrală de tratare aer montată în plafon fals, cu recuperare de căldură; 24 Ventilatoare convectoare orizontale montate în plafonul fals, în sistem de 4 țevi; 88 Difuz. elicoid. pt. plafon fals, cu jet turb., 600x600, incl. reg. de reglaj și plenum - parter și etaj; 48 Grile pentru evacuare aer, cu simplă de flexie, inclusiv plenum - parter și etaj; 2 Ventilatoare convectoare orizontale plafon fals, sistem 4 țevi, ech cu PC. vana 3 cai; Qr:5800W, Qc:2200W)	buc.	1	110,129.68	4269.05	114398.73	2.1.17.3.1	4-6 ani
4	Instalație semnalizare efracție și control acces (Centrală detecție și avertizare în caz de efracție ATS 2099; 3 tastatură; 14 Detector de mișcare; Expandor 8 intrări; 2 Modul extensie 8 zone; 6 Contact magnetic; 10 Detector de geam spart; 2 Sirenă de interior-exterior; 10 Acumulator; 2 sursă; 6 Controler 4 cititoare; 21 Cititor de proximitate; 17 Buton de deschidere; 18 Yală electromagnetice îngropată)	buc.	1	45,661.20	1770.00	47431.20		cod 3.3.5 durată 8-12 ani
5	Instalație TV(Amplificator semnal TV H - 202 G; 2 prize TV)	buc.	1	388.80	15.07	403.87	obiect inventar	
6	Instalație de transmisie Voce date (Rack 47U floor standing complet echipat; server; 6 Pach panel 24 porturi; 7 Organizatoare; 2 Switch 48 porturi; Centrală telefonică + 2 acumulatori; Sursă neîntreruptibilă 1500 VA)	buc.	1	45,009.60	1744.75	46754.35	2.1.22.5.3	5-9 ani
7	Scaun rotitor pe șină pentru persoane cu dizabilități	buc.	1	66,960.00	2595.63	69555.63	2.3.6.4.1	7-11 ani
8	Echipament sonorizare	buc.	1	30,423.60	1179.34	31602.94	2.1.22.5.3	5-9 ani

Către,
DIRECȚIA PATRIMONIU

Urmare adresei dvs. nr. 116683/25.08.2017, prin care ne solicitați să analizăm dacă tariful propus de RAADPFL Craiova pentru închirierea spațiilor de birouri din Business Center Sud Craiova influențează în mod negativ indicatorii economico-financiari din cadrul proiectului, vă comunicăm următoarele:

- *Tariful propus spre aprobare de RAADPFL Craiova* este de:
 - 8 euro/mp/lună – tarif unic ce include costurile cu chiria și utilitățile pentru spațiile cu destinația de birouri;
 - 10 euro/oră pentru sala de conferințe, tarif ce include chiria și utilitățile.

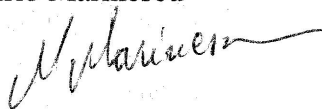
Conform cap. 3.3 din Analiza cost-beneficiu, anexă la contractul de finanțare nr. 3516/29.10.2012, tarifele propuse sunt următoarele:

- pentru închirierea spațiilor de birouri este de 5 euro/mp/lună
- pentru asigurarea utilităților necesare este de 3 euro/mp/lună
- pentru închiriere sală de conferință este de 10 euro/oră.

Menționăm că tarifele de mai sus nu conțin TVA întrucât, în conformitate cu prevederile Codului fiscal, activitățile de închirieri imobile sunt scutite de la plata TVA.

Anexăm alăturat pagina 48 din Analiza cost-beneficiu, anexă la contractul de finanțare nr. 3516/29.10.2012, în care sunt enumerate tarifele menționate mai sus.

Director executiv,
Mario Marinescu



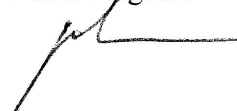
Manager Proiect,
Alina Roșca



Manager financiar,
Ramona Zegheanu



Manager tehnic,
Alisa Grigorie



3.3. Evoluția prezumată a veniturilor

Din punct de vedere financiar unele proiecte pot genera venituri proprii din vânzările sau închirierile de bunuri/spații și servicii. Aceste venituri se determină în baza estimărilor:

- cantităților/suprafețelor pentru respectivele bunuri/spații și servicii;
- prețurilor și tarifelor anticipate pentru acele bunuri/spații și servicii.

În cadrul analizei financiare ele sunt considerate venituri operaționale și se iau în considerare cele care revin proprietarului investiției.

Principalele venituri generate de investiția ce face obiectul prezentului studiu de fezabilitate sunt **veniturile din închirierea spațiilor cu destinație de birouri, veniturile din asigurarea utilitatilor necesare, precum și veniturile din închirierea sălii de conferințe.**

1. În dimensionarea acestor venituri au fost formulate ipoteze în legătură cu:

- **Venituri din închirierea spațiilor cu destinație de birouri:**

- * **Suprafața construită totală utilă** ce va fi destinată închirierii spațiilor de birouri, este de **398,25 mp**;
- * **Nivelul tarifului** practicat pentru serviciile de închiriere este de 5€/mp/lună, exclusiv costuri cu utilități, din care:

- 0,91 €/mp reprezintă cheltuieli materiale;
- 3,54 €/mp reprezintă ajustări de valoare privind imobilizările corporale achiziționate și realizate prin implementarea investiției (amortizarea);
- 0,40 €/mp reprezintă alte cheltuieli de exploatare;
- 0,15 €/mp reprezintă profit.

Venituri anuale din servicii de închiriere = Suprafață totală utilă x Tarif practicat/mp/an;

2. **Venituri din asigurarea utilităților necesare (energie electrică, agent termic, apă, canal, curățenie spații comune):**

- * **Suprafața construită totală utilă** ce va fi destinată închirierii, este de **398,25 mp**;
- * **Nivelul tarifului** practicat pentru asigurarea utilitatilor necesare este de 3€/mp/lună, din care:

- 1,00 €/mp reprezintă cheltuieli pentru consumul de energie termica;
- 1,50 €/mp reprezintă cheltuieli pentru consumul de energie electrica, apa si canal;
- 0,50 €/mp reprezintă cheltuieli pentru servicii curățenie spații comune.

Venituri anuale din servicii de asigurare utilitati = Suprafata totala utila destinata inchirierii x Tarif practicat/mp/an.

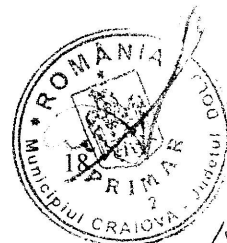
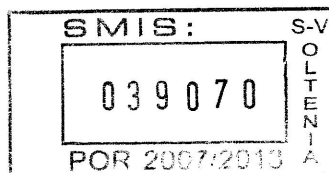
3. **Venituri din servicii inchiriere sala de conferinta:**

- Numarul de ore de inchiriere estimat pe an: 350 in primul an de operare;
- Tariful mediu/ora 10€;

Venituri anuale din servicii de inchiriere sala de conferinte = Numarul mediu de ore /an x Tarif practicat/ora.

Ca atare veniturile anuale asteptate, începând din primul an de operare al orizontului de prognoză (după finalizarea implementarii investiției) pot fi calculate după următoarea formulă:

000235





Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
 Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel.: 0251411214; 0251418973; Fax: 0251414205
 CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

Nr. 15958 / 21.08.2017

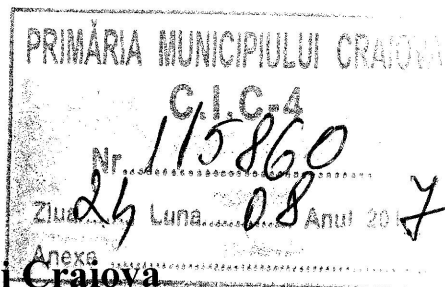
[Handwritten signature]

Ivo VOICINOVSKI
 28.08.17

Catre,

Primăria Municipiului Craiova

Directia Patrimoniu

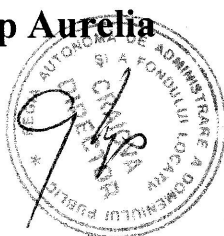


Va facem cunoscut ca in sedinta Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova, din luna august, s-a dispus inaintarea hotărâri nr.129/17.08.2017 catre Consiliul Local al Municipiului Craiova, privind propunerea tarifelor de inchiriere a spatiilor cu destinatie de birouri din interiorul „Business Center Sud Craiova” si a notei de fundamentare nr.14591/17.08.2017.

Va multumim pentru colaborare!

Director General,

Filip Aurelia



Secretar Consiliu de Administratie,

Dobre-Mazilu Viorel-Drăgos

[Handwritten signature]

HOTĂRÂREA NR. 129/17.08.2017

Consiliul de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA, numit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.93/30.03.2017, conform OUG nr.109/2011, completata si modificata prin Legea nr.111/2016, precum si H.G. nr.722/2016 si Codul Civil, întrunit în ședința ordinară din data de 17 august 2017.

Având în vedere nota de fundamentare nr.14591/17.08.2017, privind propunerea tarifului de inchiriere al spatiilor cu destinatie de birouri si al salii de conferinte din interiorul „Business Center Sud Craiova”.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Avizeaza tarifului de inchiriere al spatiilor cu destinatie de birouri si al salii de conferinte din interiorul „Business Center Sud Craiova”.

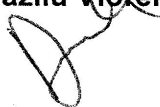
Art. 2 Se transmite catre Consiliul Local al Municipiului Craiova propunerea privind tarifului de inchiriere al spatiilor cu destinatie de birouri si al salii de conferinte din interiorul „Business Center Sud Craiova”, conform notei de fundamentare nr.14591 din 17.08.2017, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 Directorul General si Managerul Centrului Multifunctional Craiova vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE SEDINTA,
Mateita Ovidiu Constantin



SECRETAR,
Dobre-Mazilu Viorel-Drăgos



VIZAT LEGALITATE,

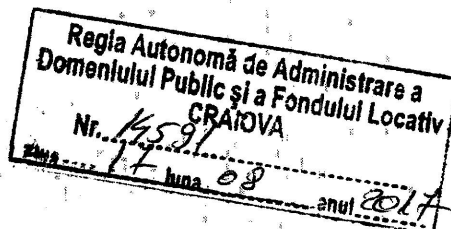
CJ- HLADIN RADU DANIEL



Nr. Raadpfl 14531/14.08.2017 (F*)

9

Vicele
Pirjol.



CA
96



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel.: 0251411214; 0251418973; Fax: 0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com



Centrul Multifunctional Craiova; str. Targului, nr. 26, Tel.: 0351/408305
RAIFFEISEN BANK: RO48RZBR 0000 0600 1650 7862
E-mail: centrulmultifunctional.craiova@gmail.com

Nr. 1096/14.08.2017

Manager
Centrul Multifunctional
Badoi Daniel Mircea



Nota de fundamentare

privind propunerea tarifului de inchiriere a
spatiilor cu destinatia de birouri din interiorul

"Business Center Sud Craiova"

Business Center Sud Craiova este un centru de informare si consultanta pentru mici intreprinzatori si potentiali investitori, care se adreseaza cu precadere firmelor de mici dimensiuni din sectorul servicii prestate intreprinderilor, mai precis firmelor ce presteaza activitati ce necesita un inalt grad de pregatire si care pun la dispozitia utilizatorilor cunostinte si competente specializate.

Obiectivul general al proiectului consta in imbunatatirea infrastructurii si sistemului de sprijinire a afacerilor prin asigurarea conditiilor optime necesare dezvoltarii culturii antreprenoriale la nivelul zonei metropolitane Craiova cu spatii de birouri adecvate, din punctul de vedere al amplasarii, dimensiunilor si echiparii, unde microintreprinderile sau firmele mici din municipiul Craiova sa-si poata desfasura activitatea intr-un mediu profesionist.

Business Center Sud Craiova face parte din Planul Integrat de Dezvoltare al Polului de Crestere Craiova, Obiectivul strategic 2 " Cresterea competitivitatii

economice pe termen lung si sprijin pentru dezvoltarea mediului de afaceri al Polului de Crestere Craiova”.

Proiectul contribuie si la atingerea unor obiective socio – economice importante :

- Cresterea competitivitatii mediului de afaceri din Municipiul Craiova, premisa pentru realizarea unei dezvoltari durabile a orasului;
- Promovarea culturii antreprenoriale in randul populatiei, cu precadere in segmentul tinerilor intreprinzatori;
- Sporirea si diversificarea ofertei locurilor de munca pe piata locala, cu impact asupra reducerii ratei somajului, ratei de emigrari si imbunatatirea standardului de viata prin ridicarea nivelului de salarizare.

Acest proiect se alatura spatial, dar si functional unor alte proiecte ale municipalitatii care se adreseaza direct mediului de afaceri, in special IMM-urilor si anume : Centrul Multifunctional Craiova – Pavilion Central; Centrul de Dezvoltare Tehnologica si Excelenta in Afaceri si Centrul de Sprijin al Imm-urilor si Institutelor de Cercetare si Inovare.

Din punct de vedere arhitectural, cladirea “Business Center Sud Craiova” are un regim de inaltime P+1, cu o suprafata construita desfasurata de 1028,75 mp, dintre care 398,25 mp este suprafata destinata inchirierii spatiilor de birouri si 91,80 mp este suprafata destinata inchirierii unei Sali de Conferinte.

Avand in vedere HCLM nr.210/25.05.2017, inregistrata la Centrul Multifunctional Craiova cu nr.1057/07.08.2017 prin care se aproba asocierea intre Municipiul Craiova, prin Consiliul Local al Municipiului Craiova si Regia Autonoma de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ Craiova, in vederea administrarii in comun a Business Center Sud Craiova propunem prin prezenta aprobarea tarifelor de inchiriere pentru spatiile existente in incinta acestui centru, respectiv:

Parter : 6 birouri

- | | |
|-----------|----------|
| - Birou 1 | 29,80 mp |
| - Birou 2 | 28,00 mp |
| - Birou 3 | 28,00 mp |
| - Birou 4 | 29,80 mp |
| - Birou 5 | 28,00 mp |

- Birou 6 27,00 mp

Etaj: 7 birouri

- Birou 7 32,10 mp
- Birou 8 28,80 mp
- Birou 9 47,60 mp
- Birou 10 32,15 mp
- Birou 11 28,90 mp
- Birou 12 27,90 mp
- Birou 13 30,20 mp

La stabilirea tarifelor s-a ținut cont de Analiza Cost-Beneficiu, parte integrantă în contractul de finanțare cu nr. 3516/29.10.2012. Astfel, la cap. 3.3 "Evoluția prezumată a veniturilor" se găsesc propunerile cu privire la stabilirea acestor tarife (se anexează în xerox copie pagina 47 din Analiza Cost-Beneficiu).

Metoda de stabilire a preturilor de închiriere, ca și în cazul majorității centrelor de sprijinire a afacerilor, s-a raportat la costul pe metrul pătrat de spațiu folosit/inchiriat și a avut în vedere și realizarea obiectivului general al proiectului, respectiv, asigurarea condițiilor optime necesare firmelor care își vor desfășura activitatea în interiorul clădirii. De asemenea, la stabilirea tarifelor propuse pentru închiriere s-a ținut cont de raportarea la prețurile practicate pe piața specifică locală, cuprinse între 9 și 12 euro/mp/lună (utilități incluse).

Tariful de închiriere lunar a fost evaluat conform analizei prezentate, defalcat în două surse de venituri:

- A) Venituri din închirierea spațiilor cu destinație birouri: "nivelul tarifului practicat pentru serviciile de închiriere este de 5 euro/mp/lună exclusiv costurile cu utilități"
- B) Venituri din asigurarea utilitatilor necesare (energie electrică, agent termic, apă, curățenie, spații comune)- nivelul tarifului practicat pentru asigurarea utilitatilor necesare este de 3 euro/mp/lună.

Luând în considerare tarifele adoptate și practicate în prezent pentru celelalte trei centre de afaceri în ceea ce privește spațiile cu destinație de birouri, propunem un singur tarif de închiriere, în cuantum de 8 euro/mp/lună (tarif ce va include chiria și utilitățile).

Consideram ca tariful propus reprezinta un nivel rezonabil pentru firmele mici, in plin proces de dezvoltare, comparativ si cu oferta de pe piata craioveana.

In tariful propus sunt incluse :

- chiria spatiului;
- utilitatile consumate;
- servicii de paza;
- servicii de curatenie;
- servicii de intretinere a cladirii;
- locuri de parcare.

In ceea ce priveste tariful practicat pentru Sala de Conferinte situata la parterul cladirii, in suprafata de 91.80 mp propunem tariful mentionat in aceeaasi analiza cost-beneficiu, cap.3.3, xeroxata in anexa si anume, 10 euro/h (tarif ce include chirie si utilitati).

Astfel, Centrul Multifunctional Craiova propune Consiliului de Administratie al RAADPFL CRAIOVA avizarea tarifului de inchiriere pentru spatiile cu destinatie de birouri si pentru spatiul cu destinatie sala de conferinte din Centrul "Business Center Sud Craiova" conform cu planul de afaceri din contractul de finantare nr. 3516/29.10.2012 si cu analiza de piata, respectiv tariful de 8,00 euro/ mp/luna pentru spatiile de birouri si 10,00 euro/ora pentru Sala de Conferinte, in conditiile prezentate anterior. In acest fel, Centrul va practica o politica de pret rezonabila care, pe de o parte, sa asigure sustenabilitatea proiectului din perspectiva cheltuielilor de operare, iar pe de alta parte, sa atinga obiectivul general al proiectului, si anume : atragerea a 10 – 11 firme de mici dimensiuni, care sa ofere clientilor lor cunostinte si competente specializate.

Procedura de inchiriere va fi cea reglementata prin Regulamentul de inchiriere aplicabil si in cazul celorlalte centre de afaceri, care fac obiectul asocierii cu Primaria Municipiului Craiova, aflate in administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova.

Comp. Marketing


Valeria AGA-MARIA

Comp.
Financiar-Contabil



Juridic



3.3. Evoluția prezumată a veniturilor

Din punct de vedere financiar unele proiecte pot genera venituri proprii din vânzările sau închirierile de bunuri/spații și servicii. Aceste venituri se determină în baza estimărilor:

- cantităților/suprafețelor pentru respectivele bunuri/spații și servicii;
- prețurilor și tarifelor anticipate pentru acele bunuri/spații și servicii.

În cadrul analizei financiare ele sunt considerate venituri operaționale și se iau în considerare cele care revin proprietarului investiției.

Principalele venituri generate de investiția ce face obiectul prezentului studiu de fezabilitate sunt veniturile din închirierea spațiilor cu destinație de birouri, veniturile din asigurarea utilitatilor necesare, precum și veniturile din închirierea sălii de conferințe.

În dimensionarea acestor venituri au fost formulate ipoteze în legătură cu:

- **Venituri din închirierea spațiilor cu destinație de birouri:**
 - Suprafața construită totală utilă ce va fi destinată închirierii spațiilor de birouri, este de 398,25 mp;
 - Nivelul tarifului practicat pentru serviciile de închiriere este de 5€/mp/lună, excluzând costurile utilitatilor din care:
 - 0,91 €/mp reprezintă cheltuieli materiale;
 - 3,54 €/mp reprezintă ajustări de valoare privind imobilizările corporale achiziționate și realizate prin implementarea investiției (amortizarea);
 - 0,40 €/mp reprezintă alte cheltuieli de exploatare;
 - 0,15 €/mp reprezintă profit.

Venituri anuale din servicii de închiriere = Suprafața totală utilă x Tarif practicat/mp/an;

- **Venituri din asigurarea utilitatilor necesare (energie electrică, agent termic, apă, canal, curățenie spații comune):**

- Suprafața construită totală utilă ce va fi destinată închirierii, este de 398,25 mp;
- Nivelul tarifului practicat pentru asigurarea utilitatilor necesare este de 3€/mp/lună, din care:

- 1,00 €/mp reprezintă cheltuieli pentru consumul de energie termică;
- 1,50 €/mp reprezintă cheltuieli pentru consumul de energie electrică, apă și canal;
- 0,50 €/mp reprezintă cheltuieli pentru servicii curățenie spații comune.

Venituri anuale din servicii de asigurare utilitati = Suprafața totală utilă destinată închirierii x Tarif practicat/mp/an.

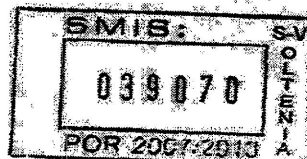
- **Venituri din servicii închiriere sala de conferințe:**

- Numarul de ore de închiriere estimat pe an: 350 în primul an de operare;
- Tariful mediu/ora: 10€.

Venituri anuale din servicii de închiriere sala de conferințe = Numarul mediu de ore /an x Tarif practicat/ora.

Ca atare veniturile anuale așteptate, începând din primul an de operare al orizontului de prognoză (după finalizarea implementării investiției) pot fi calculate după următoarea formulă:

000235



EVU 08 APR 2012

