



HOTĂRĂRE

referitoare la aprobarea Devizului General privind cheltuielile necesare obiectivului
„Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada
George Enescu, nr. 1, etapa I”

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința
extraordinară de îndată din data de 13.01.2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr 1700/11.01.2021 al domnului Viceprimar Mușat Gabriel;
- Referatul de specialitate al Direcției Tehnice - Compartimentul Investiții și Lucrări
Publice înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 1383/11.01.2021;
- Documentația tehnico-economică – faza studiu de fezabilitate întocmită de SC
PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA;
- Rapoartele de avizare ale Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Comisiei
Economico-Financiare din cadrul Consiliului Local Slobozia;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-
cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții
finanțate din fonduri publice, actualizată; Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției
Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea
Guvernului nr. 962/2001 privind Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a
prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr.
273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b) coroborat cu alin. (4) lit. d), , respectiv art.
139 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Devizul General privind cheltuielile necesare obiectivului „Locuințe
pentru tineri destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada George Enescu,
nr. 1, etapa I”, conform Anexei la prezenta hotărâre.

Art.2- Se aprobă valoarea totală a investiției în sumă de 12.910.208,24 lei, inclusiv TVA,
din care valoarea C+M va fi în sumă de 10.407.951,65 lei, inclusiv TVA.

Art.3 – Se aprobă cheltuielile necesare racordurilor la utilități, în sumă de 773.500,00 lei,
inclusiv TVA, din care valoarea C+M este de 773.500,00, inclusiv TVA, care se va finanța din
bugetul local.

Art.4 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Tehnică -
Compartimentul Investiții, Lucrări Publice.

Art.5 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al
Municipiului Slobozia, Direcției Tehnice și Direcției Economice, Primarului și Instituției
Prefectului Județului Ialomița.

Art.6 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul
Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziaiil.ro.



DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

de amenajare a terenului pentru terenul destinat construcției pentru tineri destinate închirierii, județ Ialomița, municipiul Slobozia, str. George Enescu nr.1 etapa I

Nr. crt.	Descrierea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	FINANȚARE BUGETUL LOCAL				FINANȚARE BUGETUL DE STAT PRIN ANL				VALOARE TOTALA					
		Valoare fara TVA		Valoarea (incl. TVA)		Valoare fara TVA		Valoarea (incl. TVA)		Valoare fara TVA		TVA		Valoarea (incl. TVA)	
		lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei	lei
CAPITOLUL 1															
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului															
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total cap.1.1.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sistemizarea verticală și terasamente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total cap.1.2.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.	Amenajări p. prot. mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.1 Amenajare spații verzi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Platforma gospodărească		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total cap.1.3.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea /protecția utilitatilor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total cap.1.4.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 1		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2															
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii															
2.1	Realizarea racordurilor la utilitati	650,000.00	123,500.00	773,500.00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,000.00	123,500.00	773,500.00	0,00	0,00	773,500.00
TOTAL CAPITOLUL 2		650,000.00	123,500.00	773,500.00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,000.00	123,500.00	773,500.00	0,00	0,00	773,500.00
CAPITOLUL 3															
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică															
3.1.	Studii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.1 Studii teren		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2.	Doc-suport al chelt. ptr. obla de arhiv, acord, și autorizații	0,00	0,00	0,00	0,00	71,500.00	13,585.00	85,085.00	0,00	71,500.00	13,585.00	85,085.00	0,00	0,00	85,085.00
3.2.1. Intocm. și aviz. dos. prelim. Inst. gaze nat.		0,00	0,00	0,00	0,00	33,800.00	6,422.00	40,222.00	0,00	33,800.00	6,422.00	40,222.00	0,00	0,00	40,222.00
3.2.2. Intocm. și aviz. dos. prelim. Inst. energie electrică		0,00	0,00	0,00	0,00	37,700.00	7,163.00	44,863.00	0,00	37,700.00	7,163.00	44,863.00	0,00	0,00	44,863.00
Total cap.3.2.		0,00	0,00	0,00	0,00	71,500.00	13,585.00	85,085.00	0,00	71,500.00	13,585.00	85,085.00	0,00	0,00	85,085.00
3.3.	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4.	Cert. perform. energ. și auditul energ. al cladir.	0,00	0,00	0,00	0,00	13,000.00	2,470.00	15,470.00	0,00	13,000.00	2,470.00	15,470.00	0,00	0,00	15,470.00
3.5.	Proiectare	0,00	0,00	0,00	0,00	246,383.21	46,622.81	292,006.02	0,00	246,383.21	46,622.81	292,006.02	0,00	0,00	292,006.02
3.5.1 Tema de proiectare		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5.2 Studiul de fezabilitate		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5.3 St. de fezab./doc. de avizare a lucr. de intervenție și DG		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5.4 Doc.tehnic.necesare obt. avizelor/acord. autorizatiilor		0,00	0,00	0,00	0,00	24,538.32	4,862.28	29,200.60	0,00	24,538.32	4,862.28	29,200.60	0,00	0,00	29,200.60
TOTAL CAPITOLUL 3		0,00	0,00	0,00	0,00	246,383.21	46,622.81	292,006.02	0,00	246,383.21	46,622.81	292,006.02	0,00	0,00	292,006.02

3.5.5. Verific. tehn. de calit. a PT si DE	0.00	0.00	0.00	0.00	12,269.16	2,331.14	14,600.30	12,269.16	2,331.14	14,600.30
3.5.6. PT si DE	0.00	0.00	0.00	0.00	208,575.73	39,629.39	248,205.12	208,575.73	39,629.39	248,205.12
3.6. Organizare procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00	0.00	4,600.00	865.00	5,365.00	4,600.00	865.00	5,365.00
3.7. Consultanta	0.00	0.00	0.00	0.00	19,450.00	3,695.50	23,145.50	19,450.00	3,695.50	23,145.50
3.7.1. Managementul de proiect pentru ob. de investitii	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7.3. Consultanta SSM	0.00	0.00	0.00	0.00	19,450.00	3,695.50	23,145.50	19,450.00	3,695.50	23,145.50
3.8. Asistenta tehnica (1,5% din cap.4)	0.00	0.00	0.00	0.00	122,891.50	29,311.40	146,009.01	122,891.50	29,311.40	146,009.01
3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00	0.00	61,345.80	11,655.70	73,001.50	61,345.80	11,655.70	73,001.50
3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00	0.00	33,740.19	6,410.64	40,150.83	33,740.19	6,410.64	40,150.83
3.8.1.2. pentru particip. proiect. la fazele progr. de contr.	0.00	0.00	0.00	0.00	27,605.61	5,245.07	32,650.68	27,605.61	5,245.07	32,650.68
3.8.2. Dirijarea de santier	0.00	0.00	0.00	0.00	61,345.80	11,655.70	73,001.50	61,345.80	11,655.70	73,001.50
TOTAL CAPITOL 3	0.00	0.00	0.00	0.00	478,524.61	90,539.71	567,064.53	478,524.61	90,539.71	567,064.53

CAPITOLUL 4

Cheletuiri pentru investitia de baza

4.1. Construcii si instalatii	0.00	0.00	0.00	0.00	7,953,984.31	1,511,257.02	9,465,241.33	7,953,984.31	1,511,257.02	9,465,241.33
4.2. Montaj utilitaj tehnologic	0.00	0.00	0.00	0.00	22,545.60	4,283.66	26,829.26	22,545.60	4,283.66	26,829.26
Total cap. 4.1+4.2	0.00	0.00	0.00	0.00	7,976,529.91	1,515,540.68	9,492,070.59	7,976,529.91	1,515,540.68	9,492,070.59
4.3. Utilitaje, echipamente tehnol. si funct. cu montaj	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4. Utilitaj fara montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00	0.00	202,910.41	38,552.96	241,463.39	202,910.41	38,552.96	241,463.39
4.5. Dobari	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6. Active necorporate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total cap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0.00	0.00	0.00	0.00	202,910.41	38,552.96	241,463.39	202,910.41	38,552.96	241,463.39
TOTAL CAPITOL 4	0.00	0.00	0.00	0.00	8,179,440.32	1,554,093.66	9,733,533.98	8,179,440.32	1,554,093.66	9,733,533.98

CAPITOLUL 5

Alte cheltuieli

5.1. Organizare de santier	0.00	0.00	0.00	0.00	199,413.26	37,888.52	237,301.78	199,413.26	37,888.52	237,301.78
5.1.1. Lucrari de constructii si instal. aferente org. de santier	0.00	0.00	0.00	0.00	119,647.95	22,733.11	142,381.06	119,647.95	22,733.11	142,381.06
5.1.2. cheltuieli pentru organizarea santierului	0.00	0.00	0.00	0.00	79,765.30	15,155.41	94,920.71	79,765.30	15,155.41	94,920.71
5.2. Comisiunea, org. lucr. constructii	0.00	0.00	0.00	0.00	101,569.66	0.00	101,569.66	101,569.66	0.00	101,569.66
5.2.1. Comisiunile si doboranzile aferente creditului lucr. in constructii	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.2. ISC 0,5% ptr. contr. calitatii lucr.	0.00	0.00	0.00	0.00	48,168.03	0.00	48,168.03	48,168.03	0.00	48,168.03
5.2.3. ISC 0,1% ptr. controlul stabilit	0.00	0.00	0.00	0.00	9,233.61	0.00	9,233.61	9,233.61	0.00	9,233.61
5.2.4. cota aferenta CSC	0.00	0.00	0.00	0.00	48,168.03	0.00	48,168.03	48,168.03	0.00	48,168.03
5.2.5. Taxa pt. acordul, avizul si autoriz. de demolare/ destinatare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3. Chelt. diverse si neprevazute	0.00	0.00	0.00	0.00	854,751.51	162,402.79	1,017,154.30	854,751.51	162,402.79	1,017,154.30
5.4. Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.5. Cheltuieli cu investitii	0.00	0.00	0.00	0.00	480,083.99	0.00	480,083.99	480,083.99	0.00	480,083.99
TOTAL CAPITOL 5	0.00	0.00	0.00	0.00	1,535,818.42	200,291.30	1,736,109.73	1,535,818.42	200,291.30	1,736,109.73

TOTAL GENERAL	650,000.00	123,500.00	773,500.00	10,291,783.56	1,844,924.68	12,136,708.24	10,941,793.56	1,968,424.68	12,910,208.24
din care: C+M	650,000.00	123,500.00	773,500.00	8,096,177.86	1,538,273.79	9,634,451.65	8,746,177.86	1,961,773.79	10,407,951.65

CAPITOLUL 6

Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste de predare la beneficiar

6.1 Pregătirea personalului de exploatare, instruire personal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2 Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL	650,000.00	123,500.00	773,500.00	10,291,783.56	1,844,924.68	12,136,708.24	10,941,793.56	1,968,424.68	12,910,208.24
din care: C+M	650,000.00	123,500.00	773,500.00	8,096,177.86	1,538,273.79	9,634,451.65	8,746,177.86	1,661,773.79	10,407,951.65

PRIMĂRIA MUNICIPIUL SLOBOZIA
PRIMAR,
SOARE DRAGOS

PROIECTANT
S.C. PRORENT DESIGN S.R.L.
Marian GAVRIL



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre referitor la aprobarea Devizului General privind cheltuielile necesare obiectivului „Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada George Enescu, nr. 1, etapa I”

Supunem spre aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma referatului de specialitate al Direcției Tehnice – Compartiment Investiții și Lucrări Publice.

În Municipiul Slobozia, în momentul de față, sunt multe familii care sunt lipsite de o locuință individuală decentă, cererile în acest sens sunt numeroase, iar în întâmpinarea și rezolvarea acestor probleme sociale, s-a stabilit realizarea a trei blocuri tip ANL, prin programele principale de construcții de locuințe derulate la nivel național.

Obiectivul general al proiectului propus îl constituie realizarea în prima etapă, în zona de nord a Municipiului Slobozia, pe strada George Enescu, a 52 de unități locative, concretizată prin construirea de locuințe cu chirie, destinate tinerilor cărora resursele de venit nu le permit achiziționarea unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, asigurându-se totodată și stabilirea tinerilor specialiști, prin crearea unor condiții de locuit convenabile.

Obiectivul specific al proiectului constă în realizarea a 3 (trei) tronsoane de bloc cuplate, 2 (două) tronsoane de capăt cu câte 16 unități locative, având un regim de înălțime Ct+P+3E și un tronson de mijloc cu 20 unități locative, având un regim de înălțime Ct+P+3E+M. Se realizează astfel, 42 de unități locative cu 1 cameră și 10 de unități locative cu 2 camere.

Documentația tehnico-economică situată în faza studiului de fezabilitate are ca obiectiv analizarea variantelor existente și de a selecta cea mai bună opțiune, astfel încât să fie posibilă construcția unor clădiri care să îndeplinească normativele de proiectare în vigoare.

Valoarea totală a obiectivului de investiții este de 12.910.208,24 lei (inclusiv TVA), din care C+M 10.407.951,65 lei (inclusiv TVA) și a fost determinată pe structura devizului general elaborat conform prevederilor Hotărârii guvernului nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice. Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 32 de luni.

Sursele de finanțare ale investiției constau, în conformitate cu legislația în vigoare, din fonduri de la bugetul de stat (prin M.L.P D A.) și din fonduri proprii (buget local), valoarea totală cu TVA fiind repartizată astfel:

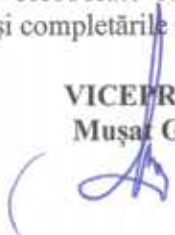
1. buget de stat: 12.136.708,24 lei
2. buget local : 773.500,00 lei

Față de cele precizate mai sus, vă rugăm să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea Devizului General privind cheltuielile necesare obiectivului „Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada George Enescu, nr. 1, etapa I”.

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- 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, actualizată;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției naționale pentru locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin. (2) lit. b) și d) coroborate cu alin. (4) lit. d) și alin. (7) lit. q) din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**VICEPRIMAR,
Mușat Gabriel**





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziaiil.ro e-mail:
office@municipiulslobozia.ro



Directia tehnica
Serviciul Investitii Lucrari Publice, Achizitii Publice si Concesiuni
Nr. 1383/11.01.2021

APROB,
primar,

Dragoș Soare

REFERAT

Referitor la obiectivul de investiții "Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. George Enescu nr.1, etapa I," vă aduc la cunoștință faptul că, în conformitate cu solicitările transmise de Agenția Națională pentru Locuințe prin adresa nr.4368/27.02.2020 înregistrată la municipiul Slobozia sub nr.34136 din 27.02.2020, au fost aduse completări ale documentației tehnico-economice inițiale, care au condus la modificări ale Devizului general al investiției și respectiv ale Studiului de fezabilitate aprobate prin HCL nr.175/27.09.2018.

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

- a) valoarea totală a investiției (lei cu TVA): **12.910.208,24 lei**
din care C+M (lei cu TVA): **10.407.951,65 lei**
valoarea totală a a investiției (lei fără TVA): **10.941.783,56 lei**
din care C+M (lei fără TVA): **8.746.177,86 lei**
- b) indicatori 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;

Indicatori fizici

Prin această investiție se va realiza un total de **52 de apartamente**, din care:

- 42 de apartamente vor fi cu 1 cameră
- 10 apartamente vor fi cu 2 camere

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

32 de luni

(din care 24 de luni reprezintă perioada de realizare a construcției)

d) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Cheltuieli pentru investiția de bază (CAPITOLUL 4 din devizul general)

Valoare cu TVA : **9.733.533,98 lei**

Valoare fără TVA : **8.179.440,32 lei**

Sursele de finanțare a investiției constau, în conformitate cu legislația în vigoare, din fonduri proprii (buget local) și fonduri de la bugetul de stat (prin M.L.P D A.), **valoarea totală cu TVA** fiind repartizată astfel:

1. **buget local , 773.500,00 lei**
2. **buget de stat, 12.136.708,24 lei**

Valoarea totală a obiectivului de investiții a fost determinată pe structura devizului general elaborat conform prevederilor HG nr.907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Față de cele prezentate anterior, *vă supunem spre aprobare* în ședința Consiliului Local, *devizul general actualizat și indicatorii tehnico- economici aferenți obiectivului de investiții "Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, str.George Enescu nr.1, etapa I - faza Studiu de fezabilitate, precum și aprobarea valorii cofinanțării de la bugetul local.*

În sprijinul celor enunțate anterior, se anexează

În sprijinul celor enunțate anterior anexez prezentei:

- studiul de fezabilitate elaborat de S.C. PRORENT DESIGN SRL., revizuit
- devizul general al investiției, revizuit
- adresa ANL nr. 4368/27.02.2020;
- HCL nr.175/27.09.2018

Direcția tehnică,

Iorga Drăguța

Anghel Cornelia





Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea Devizului General privind cheltuielile necesare obiectivului „Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada George Enescu, nr. 1, etapa I”

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, întrunită în ședință în data de ____ ianuarie 2021, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare nr 1700/11.01.2021 aL domnului Viceprimar Mușat Gabriel;
- Referatul de specialitate al Direcției Tehnice - Compartimentul Investiții și Lucrări Publice înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 1383/11.01.2021;
- Documentația tehnico-economică – faza studiu de fezabilitate întocmită de SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Viceprimar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, actualizată; Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. (2) lit.b coroborat cu alin. (4) lit. d), , respectiv art. 139 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Urbanism și Amenajarea teritoriului, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT

.....
.....
.....
.....

PREȘEDINTE,
Potor Dănuț-Alexandru

SECRETAR,
Gradea Rudolf



Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea Devizului General privind cheltuielile necesare obiectivului „Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada George Enescu, nr. 1, etapa I”

Comisia Economico-Financiară, întrunită în ședință în data de ____ ianuarie 2021, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare nr 1700/11.01.2021 aL domnului Viceprimar Mușat Gabriel;
- Referatul de specialitate al Direcției Tehnice - Compartimentul Investiții și Lucrări Publice înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 1383/11.01.2021;
- Documentația tehnico-economică – faza studiu de fezabilitate întocmită de SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Viceprimar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, actualizată; Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. (2) lit.b coroborat cu alin. (4) lit. d), , respectiv art. 139 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Economico-Financiară, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT

.....
.....
.....
.....

PREȘEDINTE,
Ioniță Gabriel

SECRETAR,
Telehuz Anca



SOCIETATEA COMERCIALA
PRORENT DESIGN SRL

Slobozia
Fax:

B-dul Chimiei nr2
jud. Ialomita

Tel: 0721271812
0722206809
cod postal 920036

CONT : RO82 BACX 0000 0012 3396 3001 CONT : RO86 TREZ 3915 069X XX00 7299
EMAIL : gavril_marian@yahoo.com



C: 42081/2018

**Titlu proiect : LOCUINTE PENTRU TINERI , DESTINATE INCHIRIERII ,
, JUDETUL IALOMITA , MUNICIPIUL SLOBOZIA ,
Str. GEORGE ENESCU nr.1 ETAPA I
Beneficiar : MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Faza : STUDIU DE FEZABILITATE

Sef proiect : arh. dipl. Marian Gavril



Administratori ,

arh. dipl. Marian Gavril

ing.c. Constantinescu Emil



- iulie 2018 -



SOCIETATEA COMERCIALA
PRORENT DESIGN S.R.L.

C : 42081/2018

Titlu pr: LOCUINTE PENTRU TINERI , DESTINATE INCHIRIERII
Jud. IALOMITA , Municipiul. SLOBOZIA , str. GEORGE
ENESCU nr. 1 , ETAPA - I -

Benef: PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Faza : S.F.

COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA – proiectant :	- arh. Marian Gavril
REZISTENTA	- ing. Sambotin Dan
ISTALATII SANITARE	- ing. c. Constantinescu Emil
INSRALATII TERMICE SI ELECTRICE	- ing. Ivan Iulian
STUDIU GEOTEHNIC	- ing. Petrescu Eugen
RIDICARE TOPOGRAFICA	- ing. Dinu Alexandru

Professional stamps and signatures of the design team members. The stamps include the company seal of SOCIETATEA COMERCIALA PRORENT DESIGN S.R.L. (CUI 35333865) and the official stamp of the ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA (6246) for Marian GAVRIL, Architect with the right to sign. Handwritten signatures are present for each team member.

SEF PROIECT : arh. dipl. Marian Gavril

Professional stamps and signature of the project leader. It includes the company seal of SOCIETATEA COMERCIALA PRORENT DESIGN S.R.L. (CUI 35333865) and the official stamp of the ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA (6246) for Marian GAVRIL, Architect with the right to sign. A handwritten signature of Marian Gavril is also present.

CUPRINS STUDIU DE FEZABILITATE

Conform Hotararii guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice

A: PIESE SCRISE

(1)Date generale

- 1.Denumirea obiectivului de investitii
- 2.Amplasamentul
- 3.Titularul investitiei
- 4.Beneficiarul investitiei
- 5.Elaboratorul studiului

(2)Informatii generale privind proiectul

- 1.Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului
- 2.Descrierea investitiei
- 3.Date tehnice ale investitiei
- 4.Durata de realizare si etapele principale; graficul de realizare a investitiei

(3)Costurile estimative ale investitiei

- 1.Valoarea totala cu detaliera pe structura devizului general
- 2.Esalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investitiei

(4)Analiza cost-beneficiu

- 1.Identificarea investitiei si definirea obiectivelor, specificarea perioadei de referinta
- 2.Analiza optiunilor
- 3.Analiza financiara, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta financiara
- 4.Analiza economica, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta economica:
- 5.Analiza de senzitivitate
- 6.Analiza de risc

(5)Sursele de finantare a investitiei

(6)Estimari privind forta de munca ocupata prin realizarea investitiei

- 1.Numar de locuri de munca create in faza de executie
- 2.Numar de locuri de munca create in faza de operare

(7)Principalii indicatori tehnico-economici ai investitiei

- 1.Valoarea totala (INV), inclusiv TVA
- 2.Esalonarea investitiei (INV/C+M)
- 3.Durata de realizare (luni)
- 4.Capacitati (in unitati fizice si valorice)
- 5.Alti indicatori specifici domeniului de activitate in care este realizata investitia

(8)Avize si acorduri de principiu

- 1.Avizul beneficiarului de investitie privind necesitatea si oportunitatea investitiei
- 2.Certificatul de urbanism
- 3.Avize de principiu privind asigurarea utilitatilor
- 4.Acordul de mediu
- 5.Alte avize si acorduri de principiu specifice

CAPITOLUL B: Piese desenate:

- 1.Plan de amplasare in zona
- 2.Plan de situatie
- 3.Planuri si sectiuni generale de arhitectura, rezistenta, instalatii
- 4.Planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, dupa caz

(1) DATE GENERALE

1. **Denumirea obiectivului de investitii:** LOCUINTE PENTRU TINERI , DESTINATE INCHIRIERII , etapa -I

2. **Amplasamentul (judetul, localitatea, strada, numarul):**

Judetul Ialomita, municipiul Slobozia, str. George Enescu nr 1, zona nord

3. **Titularul investitiei:**

Municipiul Slobozia

4. **Beneficiarul investitiei:**

Municipiul Slobozia, judetul Ialomita

5. **Elaboratorul studiului:**

S.C. PRORENT DESIGN SRL. Slobozia - Ialomita

(2) INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

1. Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului

In momentul de fata, multe familii din oraş şi judeţ sunt lipsite de o locuinţă individuală decentă, cererile în acest sens sunt numeroase şi realizarea acestor blocuri vine în întâmpinarea şi rezolvarea unora din problemele menţionate.

In acest context, Agenţia Naţională pentru Locuinţe, infiintata în baza Legii nr. 152/1998 pentru dezvoltarea construcţiei de locuinţe la nivel naţional, desfasurandu-si activitatea sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale, Administraţiei Publice şi Fondurilor Europene, derulează la nivel naţional patru programe principale de construcţii de locuinţe:

- Programul Locuinţe prin credit ipotecar
- Programul Locuinţe pentru tineri, destinate închirierii
- Renaşterea satului românesc
- Locuinţe sociale pentru comunităţile de romi

Prezentul proiect se adreseaza Programului Locuinţe pentru tineri, care vizeaza construirea de locuinte cu chirie, destinate tinerilor căroră sursele de venit nu le permit achizitionarea unei locuinte în proprietate sau închirierea unei locuinte în condițiile pietei si asigurarea stabilității tinerilor specialişti, prin crearea unor condiții de locuit convenabile.

Proiectul isi propune realizarea, in etapa I, a 52 unitati locative.

2. Descrierea investitiei

a) Concluziile studiului de fezabilitate sau ale planului detaliat de investitii pe termen lung (in cazul in care au fost elaborate in prealabil) privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii investitiei, precum si scenariul tehnico-economic selectat

Nu este cazul

b) Scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse (in cazul in care, anterior studiului de fezabilitate, nu a fost elaborat un studiu de fezabilitate sau un plan detaliat de investitii pe termen lung):

- scenariu propuse (minimum doua);
- scenariul recomandat de catre elaborator;
- avantajele scenariului recomandat.

b.1) scenarii propuse:

S-au luat in considerare doua variante de realizare a investitiei, dupa cum urmeaza:

b.1.1) Regim de inaltime P + 3 + M cu canal tehnic

b.1.2) Regim de inaltime P + 3 + M (partial cu subsol implicit spatiu ALA)

Nr. crt.	Criterii de analiza si selectie alternative	P+3+M partial cu subsol implicit spatiu ALA	P+3+M Cu canal tehnic
1.	Durata la punerea in opera pana la darea in functiune <u>mica/mare</u> (5/1)	<u>5</u>	4
2.	Valoarea investitiei <u>mica/mare</u> (5/1)	4	5
3.	Suprafata desfasurata <u>mare/mica</u> (5/1)	<u>5</u>	2
4.	Cheltuieli de intretinere <u>mici/mari</u> (5/1)	<u>5</u>	4
5.	Cheltuieli de personal <u>mici/mari</u> (5/1)	<u>5</u>	5
	TOTAL	<u>24</u>	20

Punctaj realizat: - Regim de inaltime P+3+M cu canal tehnic = 24 puncte

- Regim de inaltime P+3+M partial cu subsol implicit spatiu ALA = 20 puncte

b.2) scenariul recomandat de elaborator:

Fata de punctajul maxim-minim, care este 25 – 5, Regimul de inaltime P+3+M cu canal tehnic, avand **24** puncte, fata de Regimul de inaltime P+3+M partial cu subsol implicit ALA , care a obtinut doar **20** puncte.

b.3). avantajele scenariului recomandat

Analiza multicriteriala a variantelor de alcatuire a comparat avantajele si dezavantajele Regimului de inaltime P+3+M cu canal tehnic in raport cu P+3+M partial cu subsol implicit spatiu ALA.

Avantajele si dezavantajele realizarii variantei selectate se pot explica dupa cum urmeaza:

Avantajele Regimului de inaltime P+3+M cu canal tehnic:

- Suprafata construita desfasurata mai mica;
- obtinerea unui raport bun intre suprafata construita si teren;
- durata pana la darea in functiune este mai mica;
- constructia este mai economica;

Dezavantajele Regimului de inaltime P+3+M partial cu subsol implicit spatiu ALA :

- valoare de investitie mai mare.

c) Descrierea constructiva, functionala si tehnologica, dupa caz

Obiectivele ce fac subiectul prezentei documentatii reprezintă 3 (trei) tronsoane de bloc cuplate, 2 (doua) tronsoane de capat cu cate 16 unitati locative, cu regim de înălțime P+3E cu canal tehnic si un tronson de mijloc cu 20 unitati locative, cu regim de inaltime P+3E+M cu canal tehnic.

Se realizează 42 unitati locative cu 1 cameră și 10 unitati locative cu 2 camere.

Unitatile locative vor fi prevăzute cu centrală termică cu functionare pe combustibil gazos.

Suprafața totală a terenului pus la dispoziția A.N.L. este de 9.145,00 mp, aceasta fiind necesară pentru amenajarea incintelor, căilor de acces, amplasării macaralelor, etc. privind organizarea de șantier.

Structura de rezistență propusă se compune din cadre de beton armat și planșee monolite din beton armat.

Compartimentările interioare sunt realizate din zidărie de BCA în grosime de 15 cm, cărămida de 37,5 cm grosime la casa scării și 7,5 cm la ghene. Închiderile exterioare se vor realiza cu zidărie din cărămidă tip GVP de 37,5 cm + polistiren în grosime de 10 cm conform prevederilor normativului C107/1-2010 "Normativ privind calculul coeficienților globali de izolare termică la clădirile de locuit".

Toate tipurile de unități locative sunt de comandate.

Blocurile au canale tehnice (h liber = 1,75 m), care se aerisesc în mod natural prin goluri de ventilație, cu dimensiunea de 40 x 20 cm.

Accesul în canalele tehnice se face printr-o scară de beton armat, în două rampe.

Sub placa de peste canalul tehnic s-a prevăzut termoizolație din polistiren de 10 cm grosime.

Clădirile sunt acoperite cu șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă metalică profilată.

Accesul în pod, se realizează prin intermediul unui chepeng și a unei scări metalice.

Podurile se luminează și se ventilează natural, cu ajutorul unor lucarne. Termoizolația din pod se va realiza din polistiren (15 cm) protejat de o șapă de mortar, de 3 - 4 cm grosime.

3. Date tehnice ale investiției

a) Zona și amplasamentul

a.1.) zona

Investiția este amplasată în Județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. George Enescu, nr. 1 zona nord.

Municipiul Slobozia este reședința județului Ialomița și este situat în Câmpia Bărăganului, la o altitudine de 45-50 metri, pe cursul râului Ialomița, la aproximativ 120 km est de București și 130 km vest de Constanța. În prezent municipiul Slobozia are aproximativ 45.000 locuitori.

a.2.) amplasamentul

Cele trei tronsoane de bloc cuplate cu 52 unități locative, cu regim de înălțime P+3E+M (parțial), constituie etapa I din ansamblul de locuințe cu 124 unități locative, propus să se realizeze în zona nord a municipiului Slobozia, pe strada George Enescu nr.1, urmând ca în etapa II să se realizeze 4 tronsoane de bloc cuplate cu un număr de 72 unități locative, regim de înălțime P+3E+M cu canal tehnic vizitabil.

Obiectivul de investiție se va realiza pe un teren, în suprafața totală de 9.154,00 mp, aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, în intravilanul localității, conform PUG și PUZ aprobat.

b) Statutul juridic al terenului care urmează să fie ocupat

Terenul pe care se propune realizarea investiției este situat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia și este proprietatea orașului, conform Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public, întocmit conform legislației în vigoare privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, atestat prin Hotărâre a Guvernului și publicat în Monitorul Oficial al României.

Terenul pe care se propune amplasarea imobilelor este proprietatea Primăriei Slobozia și a fost pus la dispoziția Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea cuprinderii în planul de investiție și finanțare pentru realizare, conform Convenției, încheiate între Consiliul Local al municipiului Slobozia și Agenția Națională pentru Locuințe.

Terenul este în prezent liber de orice sarcini.

c) Situația ocupărilor definitive de teren: suprafața totală, reprezentând terenuri din intravilan/extravilan

Suprafața totală a terenului este de 9.145,00 mp. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Slobozia și este inclusă în intravilanul orașului.

d) Studii de teren:

- Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național

Ridicarea topografică s-a realizat cu scopul delimitării și determinării amplasamentului terenului aflat în intravilanul localității Slobozia, cu suprafața totală de 9.145 mp și întocmirii planului de situație necesar proiectării obiectivului de investiții.

Măsurătorile s-au efectuat în sistem de proiecție stereografică 1970, iar din punct de vedere altimetric, în sistem de referință cote Marea Neagră:

- realizarea rețelei de sprijin și de ridicare, formată din două puncte de stație în sistem de proiecție stereografică 1970, punctele de stație fiind indicate în documentația aferentă;
- achiziționarea punctelor de detaliu (limita parcelă, detalii edilitare, limite drum și alei, limite garduri împrejmuitoare, construcții) prin măsurători cu stația GPS, utilizând ca bază punctele din rețeaua de sprijin;
- compensarea măsurătorilor (metoda măsurătorilor indirecte) privind punctele de stație și punctele de detaliu – rezultând coordonatele absolute ale punctelor de stație și a celor de ridicare;
- calculul cotelor punctelor de detaliu în sistem de referință cote Marea Neagră;
- întocmirea, desenarea și redactarea planului de situație a parcelei scară 1:500
- întocmirea planului de situație cu reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zonă, densitatea punctelor cotate fiind executată din 10 în 10 m.

Planul topografic a fost întocmit de proiectantul de specialitate al achizitorului.

- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fiselor complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări

Caracteristicile geofizice

- încărcare seismică: Zona de seismicitate
Perioada de colț $T_c = 1,00$ sec. ; $a_g = 0,25$
- zona climatică : adâncimea de îngheț - 80 cm
încărcare la vânt : 0.6 KPa
încărcare zăpadă : 2,5 KN/mp
- nivelul apelor freatice – zona are condiții dificile de fundare datorită nivelului ridicat al orizontului freatic (-1,50 m cu variații în perioadele cu precipitații prelungite), cu agresivitate moderată sulfatică și prezența pamanturilor cu compresibilitate mare și foarte mare.
- presiunea convențională – 200 KP – pentru gruparea fundamentală
- natura terenului de fundare – conform studiului geo, se compune din următoarele straturi:
 - 0,00 m – 0,30 m – sol vegetal și umplutura
 - 0,30 m – 1,50 m – praf nisipos cafeniu roscat
 - 1,50 m – 6,00 m – praf argilos cafeniu galbui

În continuare se detaliază suprafețele pe fiecare tip de apartament și încăpere.

* Apartament 1 camera tip I - Au = 39,80 mp.

- camera de zi - 19,57 mp. - baie - 5,69 mp.
- bucatarie - 8,54 mp. - hol - 6,00 mp.

* Apartament 1 camera tip II - Au = 40,60 mp.

- camera de zi - 19,57 mp. - baie - 5,69 mp.
- bucatarie - 8,54 mp. - hol - 6,80 mp.

* Apartament 2 camera tip II - Au = 56,92 mp.

- camera de zi - 19,57 mp. - baie - 5,69 mp.
- bucatarie - 8,54 mp. - hol - 10,30 mp.
- dormitor - 12,82 mp.

FINISAJE INTERIOARE

- pardoseli:
 - camere de locuit - parchet laminat
 - bucatarii, bai, holuri - gresie
 - circulatii verticale si spatii comune – gresie trafic intens
 - pardoseli canale tehnice – ciment sclivisit
- pereti si tavane:
 - camere de locuit - zugraveli lavabile
 - bucatărie - faianta h = 1,50 m (front de lucru), rest zugraveli lavabile
 - baie - faianta h = 2,10 m (perimetral), tavan zugraveli lavabile
- tâmplărie interioara: - usi din lemn furniruite

FINISAJE EXTERIOARE

Se vor folosi tencuieli driscuite cu zugraveli lavabile (alb- ocru).

Tâmplăria exterioară se va realiza din lemn stratificat sau PVC, cu geam termoizolant clar, iar intrările în bloc se vor realiza din tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolant clar.

STRUCTURA CONSTRUCTIVA PENTRU CLADIRI

- Structura de rezistenta - pereti si grinzi din beton armat
 - Plansee - monolite din beton armat
 - Fundatii - continui din beton armat, sub peretii constructiilor, așezate pe pernă de balast pe teren îmbunătățit. Fundațiile se vor proteja cu hidroizolații pe toată suprafața subsolului, pentru a bloca pătrunderea apei subterane.
- Protectia hidroizolatiei infrastructurii se va executa cu caramida plina.
- Acoperis - tip sarpanta de lemn, cu invelitoare din tigla.
 - Inchideri - zidarie de caramida tip GVP, marca 75, format 240 x 115 x 88, cu mortar marca 50 - 37,5 cm grosime
 - Compartimentari - zidarie de caramida tip GVP, marca 75, format 240 x 115 x 88, cu mortar marca 50 - 25 cm grosime
 - zidarie din BCA -15 cm

Descrierea structurii

Reglementari tehnice utilizate:

- CR 0-2012 Cod de proiectare.Bazele proiectarii structurilor.
- CR 1-1-4 / 2012 Cod de proiectare .Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor
- CR 1-1-3 / 2012 Cod de proiectare .Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor
- NP 112-14 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa
- P 100-1 / 2013 Normativ pentru proiectarea antiseismica a cladirilor

- NE 012-1/2007 "Cod de practica pentru executarea lucrarilor din beton, beton armat si beton precomprimat" ;
- "Actiuni in constructii. Clasificarea si gruparea actiunilor" *Colectia de standarde SR EN 1991.*
- SR EN 1992-1-2004 -Reguli generale pentru proiectarea structurilor din beton
- SR EN 1993-1-2006- Reguli generale pentru proiectarea structurilor din otel

Date privind constructia:

Cladirile au regim de inaltime P+3E +M cu canal tehnic, cu dimensiunile in plan de 21,85 x 12,70 m .

Structura de rezistenta propusa este din pereti si grinzi din beton armat, cu plansee din beton armat cu grosimea suficient de mare, respectiv o pondere a golurilor suficient de mica, pentru asigurarea efectului de saiba rigida.

La cotele +11,40 m pentru regim de inaltime P+3E cu canal ethnic si 12,85 m (pentru regim de inaltime P+3E+M cu canal tehnic se vor realiza sarpante din lemn peste planseele din beton armat ale ultimelor nivele. Sarpantele sunt de tip "pe scaune" din lemn ecarisat de rasinoase.

Fundatiile vor fi de tip continue sub peretii cu talpa de 1,00 m pentru a putea prelua momentele de la baza stalpilor.

Accesul intre etaje se va face prin intermediul unor scari din beton armat care sprijina pe planseele aferente.

S-a luat in calcul o presiune conventionala de 200 kPa in gruparea de incarcari centrice. Pentru protejarea terenului de fundare de sub fundatii se vor realiza trotuare din beton armat ce vor dirija apa pluviala cat mai departe de fundatii.

Materiale utilizate

- Beton simplu: C8/10
- Beton armat: C20/25
- Lemn sarpanta: C16

Calculul și verificarea structurii

Calculul și verificarea structurii s-au efectuat având la bază următoarele date de intrare:

- incarcari permanente rezultate din greutatea proprie;
- incarcari tehnologice
- incarcari meteorologice (vant, zapada)
- solicitarea accidentala din actiunea seismica, calculată pentru $a_g=0.25g$, $\beta(T)$ pentru $T_c=1.00$ sec , $\lambda=0.85$, $\gamma_l=1.0$., si $q=5,75$ corespunzator DCM.

Precizări conform legii nr. 10/1995

Confectia metalica se incadrează in categoria de importantă C, conform HGR nr.766/1997.

Confectia aparține clasei de importantă III conform normativ P100-1/2013, caracterizată prin coeficientul de importanta $\gamma_l=1.00$. Documentatia va fi verificata la cerinta A1.

Controlul executării corecte pe șantier a golurilor pentru instalații revine proiectanților de specialitate pentru instalații.

La execuția lucrărilor de construcții și arhitectură se vor folosi numai materiale (betoane, armături, mortare, profile metalice etc.) însoțite de certificate de calitate care să ateste condițiile de calitate cerute prin proiect și de normativele in vigoare.

Pentru beneficiar, va urmări lucrările și va semna procesele verbale un diriginte de șantier autorizat de Inspectoratul de Stat în Construcții , iar pentru constructor lucrarile vor fi verificate calitativ de un responsabil cu executia atestat MLPTL.

Convocarea proiectantului de către constructor pentru verificarea unor etape ale execuției, sau în cazul unor lucrări neprevăzute, va fi făcută în scris cu cel puțin 2 zile înainte.

În cazul când proiectantul nu este convocat să participe la verificări și soluționări ale neconformităților, se consideră că beneficiarul și constructorul își asumă integral răspunderea calității lucrărilor.

Lucrările cuprinse în prezenta documentație nu se vor executa decât, după obținerea autorizației de construire.

Urmărirea comportării în timp a construcției revine beneficiarului și se face în conformitate cu prevederile „Regulamentului privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiilor în timp și postutilizarea construcției” aprobat prin HGR 766/1997 și a Normativului P 130-88 „Norme metodologice privind urmărirea comportării construcțiilor, inclusiv supravegherea curentă a stării tehnice a acestora”.

Urmărirea comportării în timp a construcției este de tip – curent.

Urmărirea curentă se realizează prin examinarea vizuală directă și cu ajutorul unor mijloace simple de măsurare.

Rezultatul supravegherii curente a stării tehnice (urmărirea curentă) se înscrie în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției.

Beneficiarul are obligația verificării comportării o dată pe trimestru, precum și după orice eveniment deosebit (cutremur, inundație, ploi torențiale, căderi masive de zăpadă, supraincărcări accidentale cu materiale, explozii, incendii, etc.)

Urmărirea curentă se face la obiectivele construite, analizându-se:

- situația terenului de fundare (tasare, umplere, umezire avansată, alunecare).
- fundații (fisurare, deplasare, tasare)
- structura de rezistență (fisurare, deplasare)
- pereți exteriori, interiori, finisaje
- disconfort (hidrotermic, acustic)
- instalații

Pentru orice modificare în destinație va fi informat proiectantul în vederea luării acceptului acestuia, ținând cont de sarcinile care au stat la baza dimensionării elementelor structurale ale clădirii.

Blocurile sunt prevăzute cu canal tehnic având înălțimea liberă de 1.75 m.

Nivelul pânzei freatice este situat la adâncimea de 1,50 m și prezintă sensibilitate la umezire a orizontului de praf nisipos și argilos până la 4,00 m.

Principalele utilaje de dotare a construcțiilor

Documentația de față conține Listele cu utilajele de dotare necesare.

II. INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR

1. Instalații electrice interioare

Instalațiile electrice aferente acestor blocului de locuințe, vor cuprinde următoarele secțiuni:

- a - Instalații electrice interioare de iluminat și prize;
- b - Instalații electrice de iluminat casa scării și canal tehnic;
- c - Coloane electrice principale, secundare și tablouri electrice de distribuție;
- e - Priza de pământ generală;
- f - Incercări, verificări, probe

Instalațiile electrice aferente proiectului " LOCUINȚE PENTRU TINERI , DESTINATE INCHIRIERII , ETAPA I " din județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada George Enescu nr 1, vor cuprinde următoarele secțiuni:

- a - instalații electrice interioare de iluminat și prize;
- b - instalații electrice interioare de iluminat casa scării și subsol;
- d - coloane electrice secundare;
- e - priza de pământ generală;
- f - încercări, verificări, probe instalații electrice

La baza elaborării documentației de instalații electrice vor sta în principal următoarele acte normative:

- I7 / 2011 – privind proiectarea ,executarea și exploatarea instalațiilor electrice la clădiri
- Normativ NTE 007/ 08 /00 privind proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice
- Normativ PE 132/2003 privind proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică
- STAS 234-1986 - Coloane electrice
- STAS 2612-1987 - Protecția împotriva electrocutărilor. Limite admise
- STAS 551 - Tuburi pentru instalații electrice
- STAS 6646/1 - Iluminat artificial la construcții
- SR-CEI 60364 - 1998 - Alegerea și montarea echipamentelor electrice.

De asemenea se vor avea în vedere și datele de temă furnizate de beneficiar.

Alimentarea generală cu energie electrică a blocului va fi realizată de către furnizorul de energie electrică.

Proiectarea alimentării generale cu energie electrică se va realiza având la bază documentația cu datele tehnice energetice privind puterea instalată și puterea cerută– maxim simultan absorbită conform I.7/2011 și PE 132/2003 pentru cele 3 scări de bloc.

Această documentație va fi întocmită de către proiectantul general – pe specialitatea instalații electrice.

Amplasamentul firidei generale de bransament (FB) și firidei de distribuție cu contori de (FDCP-17) va fi stabilit de comun acord cu proiectantul racordului general de alimentare cu energie electrică.

Instalațiile electrice interioare de iluminat și prize vor fi realizate cu conducte de cupru tip FY de secțiune corespunzătoare pentru fiecare circuit în parte.

Conductoarele electrice vor fi introduse în tuburi PVC(IPY), ce vor fi montate în sistem îngropat în tencuieli pereți și pardoseli.

Iluminatul la subsol va fi de tip incandescent și va fi realizat (circuitul electric) în cablu de cupru narmat tip CYY în montaj aparent.

Corpurile de iluminat pentru subsol vor fi de tip armătură badt impermeabil, indicativ IEP-60 și vor fi alimentate la tensiune redusă (24 V).

Pentru utilizarea lămpilor portative în diverse situații va fi prevăzut și un circuit de prize monofazice ce va fi alimentat de asemenea la tensiunea de 24 V.

Comanda iluminatului pe casa scării se va realiza cu comutatoare de scară montate pe fiecare nivel.

Circuitele de iluminat pentru casa scării și subsol vor fi alimentate cu energie electrică din TUC (tablou electric utilități comune)

Coloanele electrice secundare de alimentare cu energie electrică a tablourilor de apartament tip bloc electric vor fi cu plecare din firida de distribuție cu contori de palier (FDCP-17) și vor fi realizate cu conductoare de cupru dimensionate corespunzător puterilor instalate și puterilor maxime simultan absorbite conf. I.7/2011 și PE 132/2003.

Conductoarele de cupru vor fi introduse în tuburi de protecție PVC (IPY) cu diametre corespunzătoare numărului de conducte. Tuburile vor fi montate aparent pe diafragme de beton și vor fi protejate în plinte de rigips pe traseul vertical, iar pe traseul orizontal (ramificațiile la tablourile de apartamente) vor fi protejate în plintă PVC.

Din tablourile electrice tip bloc electric de apartament vor fi alimentate cu energie electrică circuitele de iluminat normal, prizele monofazice normale, centralele termice, aparatele de climatizare, robotii de bucătărie, cuptoarele cu microunde etc.

Coloana electrică pentru alimentarea cu energie electrică a tabloului electric pentru utilități comune (TUC) va fi cu plecare din FDCP și va fi realizată cu conductoare de cupru introduse în tuburi IPY (PVC) montate în sistem îngropat.

Tablourile electrice de distribuție aferente apartamentelor cu una și două camere vor fi de tip bloc electric, echipate cu întrerupătoare diferențiale automate pentru protecția la scurtcircuit și suprasarcină.

Priza de pământ generală va fi o priză de fundație (naturală), realizată din bare OB \varnothing 12 mm introduse în armătura fundației – separat de barele armăturii.

La această priză se vor lega prin bandă OL Zn și piese de separație fiecare masă metalică (tablouri electrice, firide, etc.).

Priza de pământ va avea o rezistență de dispersie sub 4Ω .

Pentru protecție împotriva electrocutărilor s-a prevăzut legarea la nulul de protecție și suplimentar la priza de pământ generală.

Verificarea lucrărilor de instalații electrice se va face pe tot parcursul execuției, atât în faza preliminară cât și în faza definitivă conform Normativ I.7/2011 – art. 81 ÷ 8.5.

Exploatarea instalațiilor electrice se va face conform aceluiași normativ cap.9 art. 9.1. ÷ 9.4. dar și conform specificațiilor din cărțile tehnice ale utilajelor (centrala termică electrică)

Materialele folosite pentru executarea circuitelor (cabluri tip CYY, canale LKO-PVC) sunt de tip cu propagare întârziată a flăcării.

Alegerea materialelor și aparatelor electrice necesare, precum și a modului lor de montaj se va face ținând cont de prevederile normativelor menționate la început, astfel încât să fie evitat orice pericol de electrocutare și incendiu.

2. Instalații sanitare interioare

Fiecare apartament este echipat cu câte o încăpere cu destinația baie, ce are obiectele sanitare necesare: cada baie, lavoar, vas WC, etc.

La bucatării există câte o chiuveta cu cuva necesară preparării hranei și spălării vaselor.

Conductele de alimentare cu apă rece și caldă vor fi realizate din polipropilena, iar conductele de canalizarea menajera din conducte PVC.

~~Toate conductele se vor monta într-o gheană de instalații închisă cu pereți din zidărie caramida de 7,5 cm.~~

Se fac următoarele precizări cu privire la instalațiile sanitare interioare.

Punctele de folosință și consum apă rece, apă caldă menajera și canalizare menajera sunt concentrate în zonele grupurilor sanitare și zonele tehnice (bucătărie).

Prepararea apei calde menajere și încălzirea, se face cu centrale termice murale cu funcționare pe gaze naturale.

Instalațiile sanitare, alimentare cu apă rece, apă caldă menajera și canalizare menajeră interioară, sunt formate din obiecte sanitare (instalații WC, lavoare, spalatoare, sifoane de pardoseală), conducte din polipropilenă și PVC, dimensionate corespunzător folosintelor.

Lucrările propuse în cadrul Studiului de fezabilitate vor sta la baza întocmirii documentațiilor de execuție a lucrărilor pentru instalațiile sanitare interioare și rețele exterioare ale viitorului bloc de locuințe.

3. Instalații termice interioare

Ținând cont de particularitățile arhitecturale ale clădirii a fost ales sistemul de încălzire cu distribuție bitubulară cu circulație prin pompare, distribuție inferioară orizontală ramificată și corpuri de încălzire statice de tip radiator din otel cu alimentare prin pardoseală. Conductele ce alcătuiesc distribuția vor fi din teava de polietilena reticulară.

Instalatia de productie si distributie a energiei termice se va face din centrala termica cu functionare pe gaze natural, montata in fiecare apartament in bucatarii.

Proiectul a fost intocmit in conformitate standardele si normativele tehnice in vigoare, precum si cu datele de tema furnizate.

Pentru instalatia de incalzire a fost adoptata o solutie eficienta atat sub aspectul confortului termic ce trebuie asigurat, cat si al costurilor echipamentelor si materialelor.

Se propune realizarea unui sistem de incalzire cu corpuri statice, agentul termic fiind preparat intr-o centrala proprie fiecarui apartament, cu reglarea electronica a temperaturii prin comanda automata cu termostat de ambient. Centralele vor produce agent termic pentru incalzirea si apa calda, la temperatura 85°C/65°C.

Centralele vor avea puterea termica de 24 KW pentru apartamentele cu 1 camera si 2 camere si vor dispune de echipament complet: vas de expansiune, pompa de circulatie, sisteme de siguranta, circuit de comanda automat.

In vederea asigurarii unei functionari eficiente si asigurarii temperaturii dorite la diferite momente ale zilei, in incaperea cea mai dezavantajata din punct de vedere termic se va monta un termostat de ambienta. Acesta se va amplasa pe un perete interior, opus celui pe care se afla radiatoarele, dar nu in imediata apropiere a unei usi sau expus radiatiei solare.

Pe conducta de alimentare cu apa a cazanului se va monta un filtru magnetic anticalcar, iar pe conducta de intoarcere a agentului termic la cazan un filtru separator de impuritati.

In grupurile sanitare se vor monta radiatoare din otel tip portprosop. Corpurile de incalzire se vor sustine cu suportii metalici recomandati de producatorul acestora.

Conductele ce alcatuiesc distributia orizontala si legaturile la corpurile de incalzire se vor executa din teava de polietilena reticulata, imbinata cu fittinguri din alama prin presare la rece, cu inel de presare-etansare. Conductele ce alcatuiesc distributia se vor monta in stratul suport al pardoselii (sapa) in varianta tub in tub. Conducta ce transporta agentul termic va fi introdusa intr-o alta conducta de tip copex, ale carei caracteristici fizico-mecanice ii pot asigura integritatea si conservarea in timp. Sistemul permite totodata, ca la expirarea timpului de exploatare, conductele ce transporta agentul termic sa poata fi schimbate fara a afecta sapa de egalizare si structurile complementare ale pardoselii. Curbele ce fac legatura intre portiunile orizontale ale distributiei si racordurile verticale ale corpurilor de incalzire se vor proteja cu piese speciale. Nu se admit imbinari pe portiunile ingropate ale conductei.

Eliminarea aerului din instalatie se va face prin ventilele automate de aerisire cu care este echipat distribuitorul-colector amplasat in holul apartamentelor si prin ventile manuale de aerisire de la fiecare corp de incalzire, iar golirea instalatiei se face la sifonul de pardoseala din grupul sanitar.

Conductele de distributie si conductele de legatura la radiatoare se vor monta cu panta normala de 3% in sensul de curgere al fluidului, conform Normativului I 13.

Controlul temperaturii agentului termic primar (pentru incalzire) este realizat printr-un dispozitiv de comanda la distanta (termostat de ambienta) care asigura functionarea pe diferite nivele de temperatura. Amplasarea acestuia se face in spatiul cel mai reprezentativ din punct de vedere termic, pe perete, la inaltimea de 1.70 m.

La proiectarea instalatiilor termice se vor respecta prevederile normativelor in vigoare.

- dimensionarea instalatiilor asigura un regim hidraulic stabil, cu evitarea aparitiei socurilor termice si hidraulice. Se folosesc conducte din materiale rezistente si fiabile si se prevad puncte organizate de golire a instalatiei. Deasemenea se prevad piese de trecere si bucle de compensarea conductelor pentru evitarea crearii de tensiuni in elementele de constructie (plansee, ziduri).

- asigurarea rezistentei mecanice a instalatiilor la presiunile maxime in exploatare prin materialele folosite si modul de punere in opera a acestora precum si prin respectarea prevederilor normativului I-13 si I-9.

- verificarea soluțiilor adoptate pentru prinderea (fixarea) instalațiilor pe elemente de construcție astfel încât acestea să nu afecteze rezistența, stabilitatea și arhitectura construcției;
- limitarea transmiterii vibrațiilor produse de utilaje și echipamente susceptibile de a intra în rezonanță.

Se vor lua măsurile necesare asigurării condițiilor normate de exploatare a centralei termice.

La instalații se vor respecta următoarele condiții:

Se va asigura prin instalațiile de reglaj o supraveghere automată a funcționării utilajelor și echipamentelor.

Se va asigura rezistența mecanică a elementelor instalației, console și dispozitive de fixare pe elementele de construcție la eforturile exercitate în cursul utilizării;

Izolații termice, hidrofuge și pentru economia de energie.

Pentru asigurarea unui confort termic față de exterior, vor fi utilizate materialele confirmate de instituțiile abilitate, dimensionate corespunzător pentru asigurarea confortului termic și economiei de energie.

La instalația de încălzire sunt folosite materiale termo și hidroizolante eficiente, moderne și utilaje cu randament ridicat echipate cu dispozitive de reglaj automat. Se va asigura izolarea termică a conductelor care asigură pierderi minime de temperatură și economie de combustibil (cochilii de vată minerală protejate cu folie de aluminiu).

Asigurarea etanșezării conductelor pentru transportul agentului termic și folosirea unor armături și echipamente de calitate astfel încât să prevină pierderile.

Reducerea consumurilor de energie se realizează prin respectarea valorilor prescrise privind temperatura apei calde (85/65°C) și a unei izolații corespunzătoare a conductelor.

Prin verificări periodice ale conductelor de distribuție se vor înlătura pierderile de apă din instalație.

Limitarea nivelului de zgomot datorat funcționării instalațiilor s-a realizat prin:

- dimensionarea conductelor la viteze de circulație a apei sub 1,5 m/s
- asigurarea caracteristicilor funcționale debit - presiune a armăturilor
- se realizează prin: alegerea unor utilaje performante cu nivel de zgomot redus, prin prevederea de dispozitive antivibrație la postamentele utilajelor cu piese în mișcare, prevederea de racorduri elastice la utilaje și conducte

Igiena, sănătate și mediu înconjurător se asigură prin:

- dotarea cu grupuri sanitare ventilate și echipate corespunzător
- crearea unui microclimat corespunzător; vor fi respectate normele privind temperaturile interioare și pe fețele interioare ale închiderilor exterioare, iluminare, acustice, purificarea aerului conform Normativ I13.

Clădirea, prin funcțiunile sale nu pune probleme deosebite de protecție a mediului înconjurător.

După încheierea ciclului de viață, materialele ce alcătuiesc instalația termică vor fi reciclate.

4. Telefonie - Se va realiza instalație de telefonie (16 posturi).

5. Instalație Tv – se va instala instalație TV pentru 16 de posturi.

f) Situația existentă a utilitatilor și analiza de consum

- necesarul de utilități pentru varianta propusă promovării;
- soluții tehnice de asigurare cu utilități

1. Situația existentă

În zona amplasamentului pe care se propune realizarea celor 3 scări de bloc cu 52 unitati locative - etapa I, exista retea de canalizare menajera cu diametru de 200 mm pe strada Ionel Perlea, intersectie cu str. George Enescu nr.1 si pe str. Gheorghe Dima.

Reteaua de alimentare cu apa existenta in zona amplasamentului este pozata pe str. George Enescu, polipropilena Dn 110 mm si str. Nordului, polipropilena Dn 160 mm.

2. Situația propusă

Documentatie propune retele de alimentare cu apa si canalizare menajera care fac legatura cu retelele existente si asigura utilitatile imobilelor propuse.

Punctele de bransament ale utilitatilor se vor realiza la retelele stradale existente in zona de amplasament.

Se vor folosi tevi din polipropilena cu diametre corespunzatoare dimensionate in conformitate cu debitele vehiculate, pentru apa si tevi din PVC pentru canalizare.

Se propun camine de racord pentru apa la care sa aiba acces personalul de specialitate al furnizorului, in care se vor monta contoare pentru inregistrarea debitelor de apa consumate si camine de canalizare, acolo unde este necesar.

Apele pluviale de pe aleile pietonale si platformele destinate parcarilor vor fi evacuate la spatiile verzi existente in zona amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua existenta in zonă, prin intermediul unui post de transformare existent.

Proiectul de alimentare cu energie electrică se va realiza de o unitate specializata si acreditata.

Alimentarea cu apă rece se face prin legatura la reseaua de alimentare cu apă a municipiului Slobozia, punctul de bransament fiind in partea de est a imobilelor propuse, pe strada George Enescu nr.1, bransamentele facandu-se prin intermediul unor camine in care se vor monta contoare pentru inregistrarea debitelor de apa consumate si vane pentru sistarea furnizarii in eventualitatea unor avarii la instalatiile sanitare interioare.

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua existenta printr-o conductă din polipropilenă, montată îngropat în șanț executat manual, la 90 cm adâncime, masurati de la generatoarea superioara a conductei.

Canalizare - apele uzate menajere provenite de la punctele de folosinta si consum prevazute sa se execute in imobilele propuse, vor fi evacuate prin conducte din PVC, evacuarea facandu-se la retelele stradale existente in zona amplasamentului. Sunt prevazute cămine la ieșirile din fiecare scara de bloc.

Deversarea apelor menajere se va face la reseaua stradala existenta, camin aflat la intersectia strazilor Gheorghe Dima cu strada Ionel Perlea, retelele exterioare de canalizare menajera avand in componenta conducte cu evacuare gravitacionala, statie de pompare ape menajere si conducta de refulare.

Conductele vor fi montate la adâncimi mai mari de 1,50 m. Pentru executie transeele vor fi sprijinite cu dulapi fag verticali, pentru adancimi mai mari de 1,20 m.

Resturile menajere se vor colecta și depozita pe platforma de gunoi amenajată în imediata vecinatate a constructiilor, de unde vor fi ridicate si transportate la platforma de gunoi a municipiului Slobozia de unitatea specializata cu care primaria are contract.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei pe str. George Enescu, nr. 1 bransament pentru fiecare dintre cele trei blocuri cu posturi de reglare a presiunii individuale și instalație de utilizare.

Documentațiile se vor întocmi de unitate specializată și autorizată.

Documentația de față conține memoriile tehnice pentru fiecare specialitate, memoriile care detaliază lucrările prevăzute să se execute.

Costurile utilităților aferente ansamblului cu 52 unități locative vor fi asigurate din bugetul local, conf. Convenției încheiată între Consiliul Local al municipiului Slobozia cu Agenția Națională pentru Locuințe București.

g). Concluziile evaluării impactului asupra mediului

La realizarea investiției se vor avea în vedere următoarele aspecte:

→ un consum rațional al resurselor naturale (energie electrică, apă, gaze naturale, carburant/combustibil) și materialelor

→ utilizarea de echipamente și tehnologii de montaj care protejează mediul

→ curățarea și deblocarea căilor de acces, a locurilor de muncă și a fronturilor de lucru prin înălțarea deșeurilor rezultate din activitatea proprie

→ deșeurile generate din activitatea de montaj: ambalaje de hârtie și carton, de materiale plastice și de lemn (provenite din ambalajele echipamentelor), deșuri metalice și nemetalice, deșuri menajere, vor fi colectate și sortate pe categorii, vor fi depozitate în recipiente separate, iar evacuarea lor se va face periodic, prin grija beneficiarului, la rampa ecologică sau conform contractului cu firma de salubritate

→ se va avea în vedere ca materialele daunătoare mediului (vopseluri, diluanți, acizi, etc.) rămase în urma lucrărilor să nu fie deversate la canalizare sau să nu fie aruncate pe pământ

→ echipamentele consumatoare de combustibil vor fi verificate din punct de vedere al noxelor cu ocazia autorizării funcționării lor. Aparatele care folosesc freoni nu vor fi lăsate în funcționare în cazul depistării unor eventuale neetanseități. În cazul în care este necesară golirea traseelor frigorifice de freoni, nu se va permite degajarea lor în atmosferă, ci se vor recupera în recipiente corespunzătoare.

Depozitarea gunoierului menajer, pe perioada de utilizare a investiției, se va face pe o platformă betonată în recipiente cu capac care vor fi transportate la platforma de gunoi a localității, conform contract cu firma de salubritate.

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții

*Locuințe pentru tineri , destinate inchirierii , județul Ialomița, Municipiul Slobozia, str. George Enescu nr1 ,
etapa I*

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu 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 utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților	650.000,00	123.500,00	773.500,00
2.2		0,00	0,00	0,00
2.3		0,00	0,00	0,00
Total capitol 2		650.000,00	123.500,00	773.500,00
CAPITOLUL 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
	3.1.2. 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	71.500,00	13.585,00	85.085,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	13.000,00	2.470,00	15.470,00
3.5	Proiectare	245.383,21	46.622,81	292.006,02
	3.5.1. Temă 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	24.538,00	4.662,28	29.200,60

	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	12.269,15	2.331,14	14.600,30
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	208.575,73	39.629,39	248.205,12
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	4.500,00	855,00	5.355,00
3.7	Consultanță	19.450,00	3.695,50	23.145,50
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	122.691,00	23.311,40	146.003,01
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	61.345,80	11.655,70	73.001,50
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	33.740,19	6.410,64	40.150,83
	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	27.605,61	5.245,07	32.850,68
	3.8.2. Dirigenție de șantier	61.345,80	11.655,70	73.001,50
Total capitol 3		476.524,00	90.539,71	567.064,53
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	7.953.984,31	1.511.257,02	9.485.241,33
4.1.1	Clădire blocuri	7.953.984,31	1.511.257,02	9.485.241,33
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	22.545,60	4.283,66	26.829,26
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	202.910,41	38.552,98	241.463,39
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		8.179.440,32	1.554.093,66	9.733.533,98
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	199.413,25	37.888,52	237.301,76
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	119.647,95	22.733,11	142.381,06
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	79.765,30	15.155,41	94.920,71
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	101.569,66	0,00	101.569,66
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	46.168,03	0,00	46.168,03
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	9.233,61	0,00	9.233,61
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	46.168,03	0,00	46.168,03
	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	854.751,51	162.402,79	1.017.154,30
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00	0,00

5.5	Cheltuieli pentru informare și publicitate	480.083,99	0,00	480.083,99
Total capitol 5		1.635.818,42	200.291,30	1.836.109,73
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
TOTAL GENERAL		10.941.783,56	1.968.424,68	12.910.208,24
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		8.746.177,86	1.661.773,79	10.407.951,65

Proiectant,
S.C. PRORENT DESIGN S.R.L.

1				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1.1	Obținerea terenului		0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului		0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială		0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților		0,00	0,00
				0,00

3.1				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
3.1.1.	Studii de teren		1,00	0,00
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului		0,00	0,00
3.1.3.	Alte studii specifice		1,00	0,00
				0,00

3.2				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1.	Certificat de urbanism		0,00	0,00
2.	Autorizație de construcție		0,00	0,00
3.	Avize și acorduri branșamente		1,00	200,00
4.	Acord de mediu și autorizație mediu		1,00	1000,00
5.	Aviz DSP, DSV		1,00	250,00
6.	Altele		1,00	8200,00
				9650,00

3.3				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1	Expertizare tehnică		1,00	0,00
				0,00

3.4				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		1,00	13000,00
				13000,00

3.5				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
3.5.1.	Temă de proiectare		0,00	0,00

3.5.2.	Studiu de fezabilitate		0,00	0,00
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general		1,00	0,00

3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor		1,00	24538,32
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție		1,00	12269,16
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție		1,00	208575,73

245383,21

3.6				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1.	Întocmirea documentației de licitație		1,00	4500,00
2.	Publicitate (Mof., ziare)		1,00	0,00
3.	Cheltuieli comisie (onorarii, transport, cazare și diurna)		1,00	0,00
4.	Multiplicări/editări documentație (exceptând caietul de sarcini)		0,00	0,00

4500,00

3.7				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții		1,00	0,00
3.7.2.	Auditul financiar			0,00
3.7.3.	Consultanța SSM		1,00	19450,00

19450,00

3.8				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului		1	61345,80
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor		1	33740,19
3.8.1.2.	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către		1	27605,61
3.8.2.	Diriginte de șantier		1	61345,80

122691,60

5.1				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
5.1.1.	Lucrări de construcții		7.976.529,91	119.647,95
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului		7.976.529,91	79.765,30

199.413,25

5.2.1.1 Costul creditului

	Cheltuieli		Dobanda /comision	Valoare -LEI-
1.	Dobanda băncii finanțatoare		0,00%	0,00
2.	Comisionul băncii finanțatoare		0,00%	0,00
	0,00			

	Cheltuieli	U.M.	Cota procentuala	Valoare -LEI-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	%	0,50%	46168,03
5.2.3.	Cotă aferentă Ibl pentru contrblul statului in amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	%	0,10%	9233,61
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor -CSC	%	0,50%	46168,03
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	%	0,00%	0,00

101569,66

5.4				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
	Cheltuieli pentru informare și publicitate		0,00	0,00

0,00

6.1.				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1.	Pregătire personal de execuție	om zi	0,00	0,00
2.	Pregătire manageriala dezvoltare durabila	om zi	0,00	0,00

0,00

6.2.				
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate	Valoare -LEI-
1.	Apa	mc	0,00	0,00
2.	Energie	KWh	0,00	0,00

0,00

Proiectant,

SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA

Devizul obiectuluiClădire
blocuri

Ob. 1 _

Nr. Crt.	Denumire	Valoare fără TVA	TVA
		lei	lei
1	2	3	4
Cap. 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza			
4.1.	Constructii si instalatii		
4.1.1.	Terasamente, sistematizare pe verticala si amenajări exterioare	1.760.483,00	334.491,77
4.1.2.	Rezistenta	2.640.724,00	501.737,56
4.1.3.	Arhitectura	3.520.965,00	668.983,35
4.1.4.	Instalatii	880.241,00	167.245,79
4.1.5.	Lift	97.968,03	18.613,93
TOTAL 1 - subcap. 4.1		8.900.380,03	1.672.458,47
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	237.000,00	45.030,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00
4.6.	Active necorporal	0,00	0,00
TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6		237.000,00	45.030,00
Total deviz pe obiect (Total 1 + Total II + Total III)		9.137.380,03	1.736.102,21

Proiectant,

SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA

Devizul obiectului

Ob. 2

Nr. Crt.	Denumire	Valoare fără TVA	TVA
		lei	lei
1	2	3	4
Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de baza			
4.1.	Constructii si instalatii		
4.1.1.	Terasamente, sistematizare pe verticala și amenajări exterioare	0,00	0,00
4.1.2.	Rezistenta	0,00	0,00
4.1.3.	Arhitectura	0,00	0,00
4.1.4.	Instalatii	0,00	0,00
TOTAL 1 - subcap. 4.1		0,00	0,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si funcționale	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale care necesita montaj	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale care nu necesita montaj si prhipampntp Hp transprt	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00
4.6.	Active necorporal	0,00	0,00
TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6		0,00	0,00
Total deviz pe obiect (Total 1 + Total II + Total III)		0,00	0,00

Proiectant,

SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA

Devizul obiectului

Ob. 3

Nr. Crt.	Denumire	Valoare fără TVA	TVA
		lei	lei
1	2	3	4
Cap. 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza			
4.1.	Constructii si instalatii		
4.1.1.	Terasamente, sistematizare pe verticala si amenajări exterioare	0,00	0,00
4.1.2.	Rezistenta	0,00	0,00
4.1.3.	Arhitectura	0,00	0,00
4.1.4.	Instalatii	0,00	0,00
TOTALI - subcap. 4.1		0,00	0,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00
TOTALII-subcap. 4.2		0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00
4.6.	Active necorporal	0,00	0,00
TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6		0,00	0,00
Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)		0,00	0,00

Proiectant,

SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA

1			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
1.1	Obținerea terenului		0,00
1.2	Amenajarea terenului		0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială		0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților		0,00

3.1			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
3.1.1.	Studii de teren		1,00
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului		0,00
3.1.3.	Alte studii specifice		1,00

3.2			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
1.	Certificat de urbanism		0,00
2.	Autorizație de construcție		0,00
3.	Avize și acorduri branșamente		1,00
4.	Acord de mediu și autorizație mediu		1,00
5.	Aviz DSP, DSV		1,00
6.	Altele		1,00

3.3			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
1	Expertizare tehnică		1,00

3.4			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate

1	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		0,00
---	---	--	------

3.5			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
3.5.1.	Temă de proiectare		0,00
3.5.2.	Studiu de fezabilitate		0,00
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general		1,00
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor		1,00

3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție		1,00
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție		1,00

3.6			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
1.	Întocmirea documentației de licitație		1,00
2.	Publicitate (Mof., ziare)		1,00
3.	Cheltuieli comisie (onorarii, transport, cazare si diurna)		1,00
4.	Multiplicări/editări documentație (exceptând caietul de sarcini)		0,00

3.7			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții		1,00
3.7.2.	Auditul financiar		

3.8			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului		
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor		1
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		1
3.8.2.	Dirigenție de șantier		1

Page 23 of 51

5.1			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
5.1.1.	Lucrări de construcții		9.212.380,03
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului		9212380,03

5.2.1.			
	Cheltuieli		Dobanda /comision
1.	Dobanda băncii finanțatoare		0,00%
2.	Comisionul băncii finanțatoare		0,00%

	Cheltuieli	U.M.	Cota procentuala
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	%	0,50%
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	%	0,10%
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	%	0,50%
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	%	0,00%

5.3

5.4			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
	Cheltuieli pentru informare și publicitate		0,00

6.1.			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
1.	Pregătire personal de execuție	om zi	0,00

Page 24 of 51

2.	Pregătire manageriala dezvoltare durabila	om zi	0,00
----	---	-------	------

6.2.			
Nr. Crt.	Cheltuieli	U.M.	Cantitate
1.	Apa	mc	0,00
2.	Energie	KWh	0,00

Proiectant,

SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA

Devizul obiectului

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului

Nr. Crt.	Denumire	Valoare fără TVA	TVA
	lei	lei	
1	2	3	4
Cap. 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza			
4.1.	Constructii si instalatii		
4.1.1.	Terasamente, sistematizare pe verticala și amenajări exterioare	0,00	0,00
4.1.2.	Rezistenta	0,00	0,00
4.1.3.	Arhitectura	0,00	0,00
4.1.4.	Instalatii	650.000,00	123.500,00
TOTAL 1 - subcap. 4.1		650.000,00	123.500,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si funcționale	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale care necesita montaj	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale care nu necesita montaj si echipamente de transport	75.000,00	14.250,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00
4.6.	Active necorporal	0,00	0,00
TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6		75.000,00	14.250,00
Total deviz pe obiect (Total 1 + Total II + Total III)		725.000,00	137.750,00

Page 25 of 51

Proiectant,

SC PRORENT DESIGN SRL SLOBOZIA

Devizul obiectuluiClădire
blocuri

Ob. 1

Nr. Crt.	Denumire	Valoare fără TVA	TVA
	lei	lei	
1	2	3	4
Cap. 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza			
4.1.	Constructii si instalatii		
4.1.1.	Terasamente, sistematizare pe verticala și amenajări exterioare	1.760.483,00	334.491,77
4.1.2.	Rezistenta	2.640.724,00	501.737,56
4.1.3.	Arhitectura	3.520.965,00	668.983,35
4.1.4.	Instalatii	880.241,00	167.245,79
4.1.4	Lift exterior	97.968,03	18.613,93
TOTAL 1 - subcap. 4.1		8.900.380,03	1.672.458,47
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si funcționale	0,00	0,00
TOTAL 11 - subcap. 4.2		0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale care necesita montaj	237.000,00	45.030,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si funcționale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00
4.6.	Active necorporal	0,00	0,00
TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6		237.000,00	45.030,00
Total deviz pe obiect (Total 1 + Total II + Total III)		9.137.380,03	1.736.102,21

4) ANALIZA COST-BENEFICIU

Prezenta analiza cost-beneficiu a fost realizata pe baza indicatiilor prevazute in urmatoarele documente suport:

- a) Regulamentul nr. 1083/2006 (Council Regulation no. 1083/2006)
- b) Documentul de lucru nr. 4 al Comisiei Europene: "Orientari privind metodologia de Realizare a Analizei Costuri-Beneficii - Noua perioada de programare 2007-2013", Comisia Europeana, Directia Generala Politica Regionala, Dezvoltare tematica, impact, evaluare si actiuni inovatoare; Evaluare si aditionalitate – august 2006
- c) Ghidul Comisiei Europene pentru Analiza Cost-Beneficiu a proiectelor de investitii (EC Guide for Cost-Benefit Analysis of investment projects), Comisia Europeana, Directia Generala Politica Regionala – varianta actualizata publicata la 16.06.2008
- d) H.G. nr. 28 din 9 ianuarie 2008 privind aprobarea continutului-cadru al documentatiei tehnico-economice aferente investitiilor publice, precum si a structurii si metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investitii si lucrari de interventii.

4.1. identificarea investitiei si definirea obiectivelor, inclusiv specificarea perioadei de referinta

Proiectul isi propune construirea, de catre ANL, a unui bloc cu 52 apartamente (dintre care 42 cu o camera si 10 cu doua camere), cu regim de înălțime, P+3E cu canal tehnic, P+3E+M cu canal tehnic.

Principalele beneficii ale realizarii investitiei sunt:

- ↻ crearea locuintelor pentru tinerii orasului;
- ↻ dezvoltarea infrastructurii locale;
- ↻ cresterea investitiilor in localitate;
- ↻ cresterea veniturilor la bugetul local;
- ↻ mentinerea locurilor de munca pentru persoanele implicate in faza de executie lucrari, furnizare bunuri si prestari servicii;
- ↻ cresterea gradului de ocupare a fortei de munca locale;
- ↻ cresterea valorii terenurilor in zona.

4.2. analiza optiunilor¹⁾;

Fezabilitatea si viabilitatea proiectului sunt evaluate sub doua scenarii separate:

- **scenariul „fara proiect”** – caz in care ar aparea urmatoarele efecte negative:

- ↻ stagnarea in ceea ce priveste conditiile de locuit din oras
- ↻ cresterea discrepantelor privind calitatea vietii, comparativ cu alte orase din tara si din strainatate;

- **scenariul cu proiect** – ofera persoanelor tinere care un dispun de o locuinta sa poata desfasura o viata independenta din punct de vedere al spatiului de locuit, in conditii optime de confort si siguranta.

4.3. analiza financiara, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta financiara: fluxul cumulat, valoarea actuala neta, rata interna de rentabilitate si raportul cost-beneficiu;

Obiectivul acestui sub-capitol este acela de a stabili prezumtiile de la care se va porni in prognozarea indicatorilor macro – economici pe termen mediu si lung, respectiv a premizelor care au sta la baza intocmirii analizei financiare:

- a) Anii de referinta pentru previziuni se bazeaza in mare parte pe seria de date disponibile pentru anii 2015 – 2017
- b) Previziunile socio-economice iau in considerare prognoza oficiala a Comisiei Nationale de Prognoza pentru perioada 2018-2022 (editia mai 2018),

- c) Recomandarile din “Ghidul pentru Analiza cost-beneficiu a proiectelor de investitii – instrument de analiza economica pentru Politica de Coeziune 2014-2020” (versiunea decembrie 2016) de pe site-ul oficial al CE, si estimarile si rationamentul profesional ale Consultantului;
- d) Anul 2018 este considerat anul de referinta al proiectului.
- e) Implementarea proiectului se va realiza pe o perioada de 30 de luni;
- f) Realizarea analizei financiare a proiectului s-a realizat preturi constante si a respectat metoda incrementala. In perioada de analiza, in scenariul “BAU”, nu se inregistreaza costuri deoarece investitia analizata va fi nou construita.
- g) Metodologia fluxului de numerar actualizat se bazeaza pe fluxuri de numerar efective, fiind eliminate fluxurile nonmonetare cum ar fi amortizarea si provizioanele.
- h) Perioada de analiza = 33 ani (3 ani implementare + 30 ani operare)
- i) urata de viata economica utila a investitiei = 60 ani
- j) S-a folosit o rata de 4% (RON) pentru actualizarea fluxurilor de numerar anuale. Rata de actualizare utilizata este rata reala recomandata de Comisia Europeana de 4% pentru perioada de programare 2014-2020.

Principalele elemente componente avute in vedere la elaborarea fluxului financiar de numerar sunt:

- ✓ COSTUL INVESTITIONAL
- ✓ COSTURI DE INLOCUIRE
- ✓ VALOAREA REZIDUALA
- ✓ COSTURI DE FUNCTIONARE SI INTRETINERE
- ✓ VENITURI OPERATIONALE
- ✓ SURSE DE FINANTARE

4.3.1 Cadrul macroeconomic

In UE, cresterea PIB-ului real a cunoscut variatii considerabile atat in timp, cat si intre statele membre ale UE. Dupa o reducere observata in 2009 in toate statele membre, cu exceptia Poloniei, cresterea economica s-a reluat in 2010 in 23 de state membre, o situatie care s-a repetat in anul 2011. Cu toate acestea, in 2012 aceasta evolutie s-a inversat, intrucat doar mai putin de jumatate (13) dintre statele membre au raportat o expansiune economica. In 2013, a existat din nou situatia inregistrarii unei cresteri in majoritatea statelor membre, numarul celor care au inregistrat o rata pozitiva de variatie ajungand la 17 si crescand la 25 in 2014 si la 27 in 2015; singurul stat membru cu o rata negativa de variatie in 2015 a fost Grecia. In 2016, pentru prima data din 2007, niciunul dintre statele membre nu a raportat o scadere a PIB-ului, 27 au raportat o crestere, iar Grecia nu a inregistrat nicio schimbare.

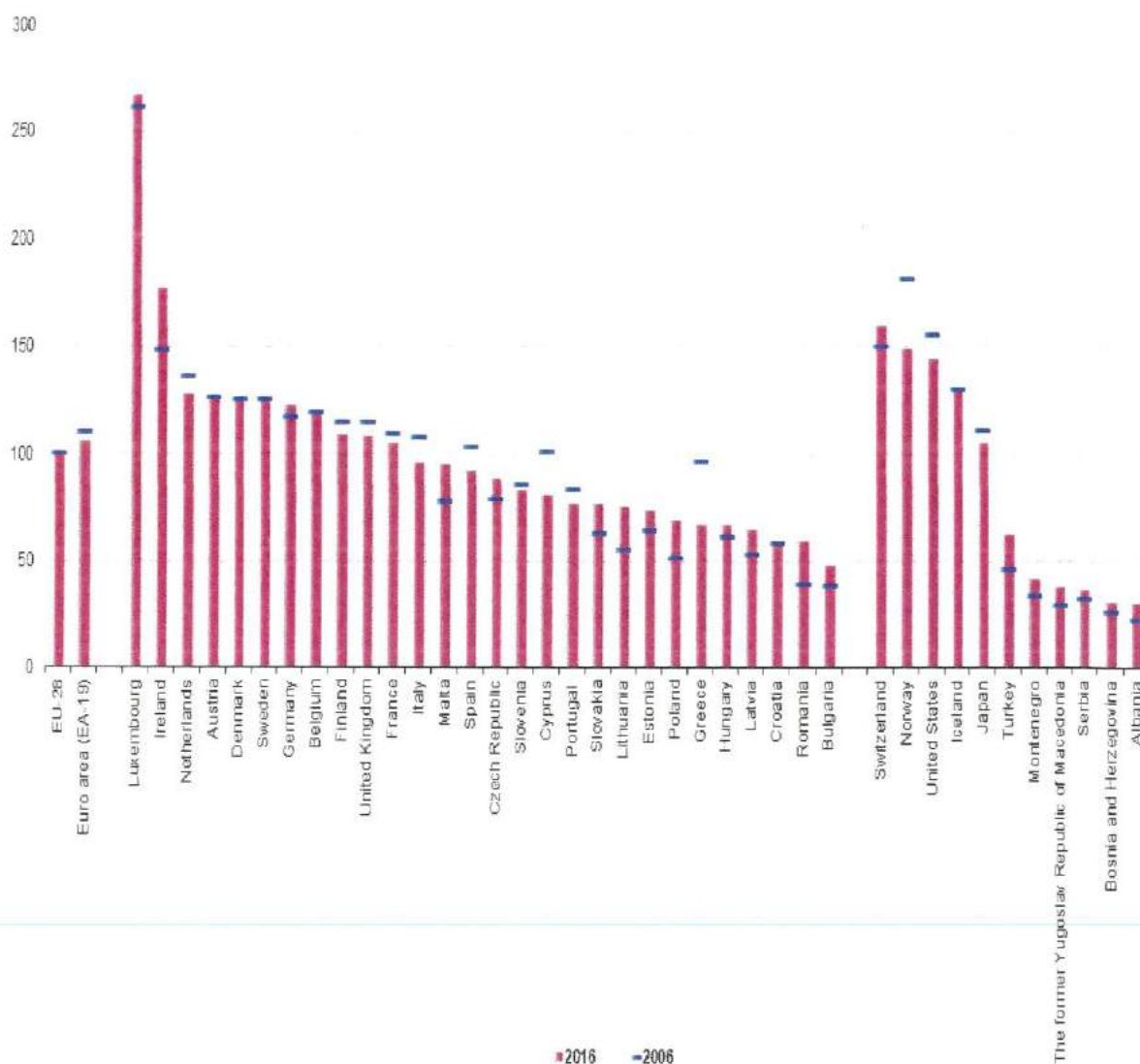
Efectele crizei economice si financiare globale au dus la scaderea performantei generale a economiilor statelor membre ale UE in ultimii zece ani. Ratele de crestere medii pentru UE-28 si pentru zona euro (ZE-19) in perioada 2006-2015 au fost de 0,7 % pe an si, respectiv, 0,5 % pe an.

Pentru a evalua nivelurile de trai se utilizeaza PIB-ul pe cap de locuitor, respectiv o cifra ajustata la dimensiunea unei economii din punctul de vedere al populatiei.

PIB-ul pe cap de locuitor la nivelul UE-28 in 2016 a fost de 26,9 mii EUR, fiind pentru al doilea an consecutiv peste valoarea maxima atinsa in 2008 (26,2 mii EUR), inainte sa se resimta efectele crizei financiare si economice globale. Pozitia relativa a tarilor individuale poate fi exprimata printr-o comparatie cu media UE-28, care este stabilita la 100.

Dintre statele membre ale UE, cea mai ridicata valoare s-a inregistrat in Luxemburg, unde PIB-ul pe cap de locuitor exprimat in SPC era de 2,7 ori mai mare fata de media UE-28 in 2016 (fapt explicat partial de numarul mare de lucratori transfrontalieri proveniti din Belgia, din Franta si din Germania). La polul opus, in Bulgaria, PIB-ul pe cap de locuitor exprimat in SPC s-a situat la sub jumatate din media UE-28. La nivelul UE28 Romania s-a clasat in anul 2016 pe penultimul loc in ceea ce priveste PIB pe cap de locuitor, cu o valoare de 56.6% din media UE28.

Figura 1 - PIB / locuitor la nivelul UE28 – preturi curente 2016



Note: 2016, provisional

Source: Eurostat (online data codes: naida_10_gdp, nama_10_pc and naida_10_pe), OECD and World Bank

Sursa: Eurostat

In ceea ce priveste formarea bruta de capital, Romania a inregistrat in anul 2016 progrese notabile, cu o pondere in PIB de 23%, peste media UE28 de 19%, plasandu-se astfel pe locul 7.

O analiza a PIB-ului in cadrul UE-28 din perspectiva venitului arata ca distributia intre factorii de productie ai venitului rezultat din procesul de productie a fost dominat de remunerarea angajatilor, care a reprezentat 47.5% din PIB in preturile curente ale pietei in 2016. Irlanda a avut cea mai mica pondere a compensatiei salariatilor din PIB (31.3%), urmata de Grecia (33.4%) si Romania (34.2%), in timp ce ponderi de peste 50,0% au fost inregistrate in trei state membre ale UE, ajungand la proportia maxima de 52.6% in Danemarca.

Rata de crestere a PIB va fi determinata de cererea interna, investitiile din sectorul privat si, mai ales, din domeniul infrastructurii, datorita atat investitiilor straine, cat si gradului de absorbtie a fondurilor structurale oferite de Uniunea Europeana.

Din punct de vedere al teritorialitatii, intre regiunile de dezvoltare din Romania exista diferente semnificative in ceea ce priveste densitatea activitatilor economice. Regiunea Bucuresti-Ilfov reprezinta o exceptie semnificativa, cu o medie a densitatii activitatilor economice de aproximativ 2.5. Patru regiuni – Nord – sunt grupate in jurul densitatii medii a activitatilor economice (de aproximativ 12 %). Totusi, trei regiuni – Nord-Est, Sud Muntenia si Sud-Vest Oltenia – au o densitate a activitatilor economice semnificativ sub medie (62%-70% din medie). Densitatea IMM-urilor inregistrate in zonele rurale este de 9.64 IMM-uri la 1000 de locuitori, mult mai mica decat media nationala, iar sectorul primar inregistreaza o pondere redusa de IMM-urilor din numarul total inregistrat la nivel national (doar 3.41%).

La fel ca alte tari fost socialiste, Romania a inceput procesul de tranzitie cu relativ putine disparitati regionale, comparativ cu economiile de piata consacrate, dar aceste diferente au crescut totusi rapid, in principal din cauza atractivitatii capitalei tarii pentru investitiile straine, a inchiderii celor mai multe intreprinderi din sectorul necompetitiv al industriei grele, inlocuit acum cu un sector IMM orientat spre piata, si din cauza migratiei masive a fortei de munca, afectand partile agricole ale tarii.

In consecinta, disparitatile inter-regionale raman mai departe reduse in marime absoluta, daca le comparam cu media UE, dar in marime relativa ele sunt comparabile cu cele din Republica Ceha, Ungaria si Germania.

Exista un caracter profund teritorial al activitatii economice din Romania. Cresterea pe parcursul ultimilor zece ani a fost mult inclinata in favoarea regiunii Bucuresti-Ilfov, care a devenit principala economie de piata functionala, cu un amestec de locuri de munca in industria prelucratoare si in servicii si cu un PIB pe cap de locuitor care depaseste media UE. Cu toate acestea, in celelalte sapte regiuni de dezvoltare cresterea si diversificarea activitatii economice sunt mult mai scazute, iar previziunile privind dezvoltarea intreprinderilor sunt mult mai pesimiste.

A. Cresterea PIB

Previziunea la nivel national a ratei de crestere PIB are la baza urmatoarele documente:

- prognozele oficiale emisa de catre Comisia Nationala de Prognoza pentru perioada 2018 - 2022 („Proiectia principalilor indicatori macroeconomici, 2018-2022”, editia din iulie 2018 si „Proiectia principalilor indicatori economico-sociali in profil teritorial pana in 2021” - mai 2018);
- recomandarile din "Ghidul pentru Analiza Cost Beneficiu a proiectelor de apa si apa uzata care urmeaza sa fie finantate de fondurile ESI in 2014 - 2020", elaborat de catre JASPERS;
- propriile estimari ale Consultantului.

Ratele de crestere a PIB-ului prezentate in aceste documente au fost folosite ca date pentru analiza financiara si economica si sunt detaliate pentru anii de referinta in tabelul urmator:

Tabel 1 - Rata reala de crestere a PIB, 2008-2048

An	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Crestere reala PIB % (valori inregistrate)	7.3	-6.6	-1.1	2.3	0.6	3.4	2.8	3.9	4.8
An	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 - 2048		
Crestere reala PIB % (valori estimate)	6.9	5.5	5.7	5.7	5.0	5.0	3.5		

Sursa: Comisia Nationala de Prognoza, estimari Consultant

Pentru perioada de dupa anul 2022 si pentru toti anii ramasi ai analizei, previziunile vor lua in considerare o medie stabila de 3.5% pe an, astfel cum este indicat in Anexa 1 a "Ghidului pentru

Analiza Cost Beneficiu a proiectelor de apa si apa uzata care urmeaza sa fie finantate fondurile ESI in 2014 - 2020", elaborat de catre JASPERS.

B. Inflatia

Dupa anul 2008 Romania a cunoscut un usor proces de dezinflatie, ritmul de crestere a preturilor de consum reducandu-se de la 7.85% in 2008 la 5.79% in 2011, 3.33% in 2012 si 1.07% in 2014.

Anul 2015 atesta intrarea ratei anuale a inflatiei in teritoriu negativ sub impactul extinderii, incepand cu 1 iunie 2015, a aplicarii cotei reduce de TVA la toate alimentele si serviciile de alimentatie publica. In aceeasi perioada cresterea economica s-a accelerat ca urmare a unui avans consistent al consumului final si a dinamicii pozitive a investitiilor, inclusiv pe fondul revitalizarii procesului de creditare.

Pe baza acelorasi surse considerate in cazul previziunii PIB, dinamica inflatiei este urmatoarea:

Tabel 2 - Evolutia ratei inflatiei, 2008-2048

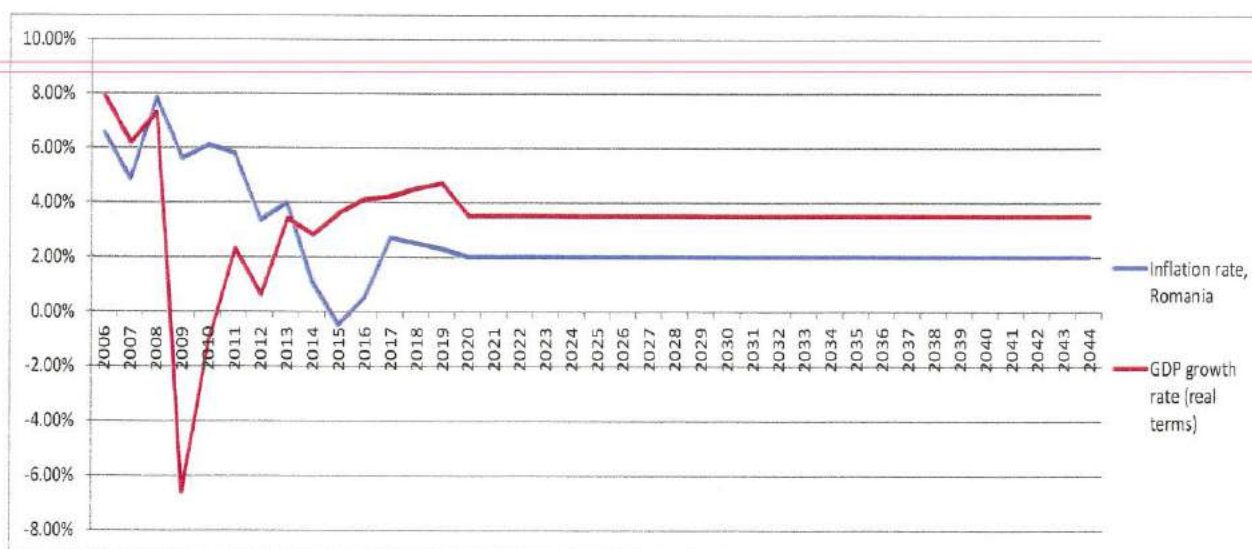
An	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rata inflatiei % (valori inregistrate)	7.85	5.59	6.09	5.79	3.33	3.98	1.07	-0.59	-1.55
An	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 - 2048		
Rata inflatiei % (valori estimate)	1.34	4.7	2.8	2.6	2.5	2.4	2.0		

Sursa: Comisia Nationala de Prognoza, estimari Consultant

Pentru perioada de dupa anul 2022 si pentru toti anii ramasi ai analizei, previziunile vor lua in considerare o medie stabila de 2.0% pe an, astfel cum este indicat in Anexa 1 a "Ghidului pentru Analiza Cost Beneficiu a proiectelor de apa si apa uzata care urmeaza sa fie finantate fondurile ESI in 2014 - 2020", elaborat de catre JASPERS.

Evolutia principalilor indicatori macro-economici pentru intreaga perioada de analiza este prezentata in figura urmatoare:

Figura 2 - Evolutia principalilor indicatori macro-economici, 2006 - 2048



Sursa: Comisia Nationala de Prognoza, estimari Consultant

C. Cursul de schimb valutar

Pe baza acelorasi surse ca in cazul previziunii PIB, dinamica privind cursul de schimb valutar este urmatoarea:

Tabel 3 - Evolutia cursului de schimb, 2008-2048

An	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rata de schimb RON/EURO (valori inregistrate)	3.68	4.24	4.21	4.24	4.46	4.42	4.44	4.45	4.49
An	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 - 2048		
Rata de schimb RON/EURO (valori estimate)	4.57	4.65	4.62	4.60	4.58	4.56	4.40		

Sursa: Comisia Nationala de Prognoza, estimari Consultant

Pentru perioada de dupa anul 2022 si pentru toti anii ramasi ai analizei, previziunile vor lua in considerare o medie stabila de 4.4% pe an, astfel cum este indicat in Anexa 1 a "Ghidului pentru Analiza Cost Beneficiu a proiectelor de apa si apa uzata care urmeaza sa fie finantate fondurile ESI in 2014 - 2020", elaborat de catre JASPERS.

D. Rata somajului

Evolutia pietei muncii va fi puternic influentata de dinamica populatiei totale, populatiei ocupate si de numarul de angajati.

Productivitatea muncii se va imbunatati datorita unei cresteri mai rapide a PIB legata de cresterea ocuparii fortei de munca. Ca un rezultat al crizei, rata ocuparii fortei de munca a scazut cu 1,6% in perioada 2008-2012.

Somajul a ramas la un nivel relativ scazut pe perioada recesiunii, crescand de la 4.4% in 2008, la 7% in 2010, inainte de a scadea la 5.2% in 2011 si 5.0% in 2015. Totusi, aceasta reflecta o tendinta a persoanelor fara un loc de munca pe o perioada lunga de timp de a intra in inactivitate odata cu incetarea ajutorului de somaj. In jur de 30% din populatia cu varste cuprinse intre 20-64 ani este inactiva din punct de vedere economic.

Pe baza acelorasi surse ca in cazul cresterii PIB, sunt prezentate in tabelul urmator dinamica si prognozele ratelor somajului:

Tabel 4 - Rate somaj prognozate, 2017-2048

Rate somaj (%)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 si peste
Romania	4.0%	3.8%	3.7%	3.4%	3.5%	3.4%

Sursa: Comisia Nationala de Prognoza, estimari Consultant

Metodologia generala pentru ACB

Analiza cost-beneficiu este intocmita in conformitate cu prevederile urmatoarelor documente:

- "Ghidul pentru Analiza cost-beneficiu a proiectelor de investitii – instrument de analiza economica pentru Politica de Coeziune 2014-2020" (versiunea decembrie 2016) de pe site-ul oficial al CE :
http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/cba_guide.pdf
- "Regulamentul delegat de catre Comisie (EU) nr. 480/2014 care suplimenteaza regulamentul UE Nr. 1303/2013 al Parlamentului si Consiliului European ce contine prevederi comune privind Fondul European de Dezvoltare Regionala, Fondul Social European, Fondul de Coeziune, Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurala si Fondul

European Maritim si pentru Pescuit si care cuprinde prevederile generale ale Fondului European de Dezvoltare Regionala, Fondului Social European, Fondului de Coeziune si ale Fondului European Maritim si pentru Pescuit, sectiunea III.

Obiectivul analizei financiare il reprezinta evaluarea viabilitatii si sustenabilitatii financiare a proiectului pe intreaga perioada de referinta.

Metoda recomandata in aceste documente pentru efectuarea analizei cost-beneficiu este metoda incrementala, atat pentru analiza financiara, cat si pentru cea economica.

Metoda incrementala presupune elaborarea a doua scenarii: "fara proiect" si "cu proiect", fiecare cu propriile seturi de venituri si costuri.

Scenariul "fara proiect" are in vedere starea actuala a infrastructurii. In principiu, scenariul "fara proiect" presupune neimplementarea niciunei investitii importante.

Analiza financiara are la baza urmatoarele componente:

- Previziuni relevante pentru proiect;
- Proiectii ale costurilor totale de investitii si reinvestitii si ale costurilor suplimentare conform evaluarii din Studiul de Fezabilitate;
- Strategia de contractare si de achizitii potrivit reglementarilor in vigoare;
- Previziuni ale costurilor de operare si intretinere (O&I) pentru asigurarea functionarii si intretinerii corespunzatoare a infrastructurii, conform Studiului de Fezabilitate;
- Stabilirea nivelului necesar al interventiei sub forma de grant (conform "Ghidului CE privind metodologia de desfasurare a Analizei cost-beneficiu").

Anul de baza se considera a fi 2018 iar perioada de referinta se intinde intre 2019 – 2050 si include perioada de implementare a proiectului (anul 2018 - 2020) si perioada efectiva de functionare de 30 ani, respectiv pana in 2050.

Ipoteze in cadrul ACB

Parametrii specifici:

Parametru financiar	Comentarii	Scenariul "cu proiect"
Rata reala de actualizare		4%
Orizontul de referinta (2018 – 2050)		33 ani
Amortizare structuri civile - conform recomandarilor Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004, cu modificările ulterioare		60 ani

Parametru financiar	Comentarii	Scenariul "cu proiect"
Intretinere curenta, reparatii curente si capitale	Sunt stabilite in conformitate cu Hotararea nr. 304 din 5 mai 2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001	0.6% din valoarea de înlocuire a construcției
Cheltuieli de administrare	Valoarea de înlocuire a construcției (apartament): reprezintă suprafața construită desfășurată a locuinței, definită conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată anual, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurile europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.	0.2% din valoarea de înlocuire a construcției
Venituri	In conformitate Hotararii nr. 304 din 5 mai 2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001	Modul de calcul este detaliat in tabelele de mai jos.

COSTUL INVESTITIONAL

Valoare investitie = 10,941.78356 mii lei (exclusiv TVA)/ 12,910.20824 mii lei (inclusiv TVA), din care: cheltuieli diverse si neprevazute 854.75151 mii lei (exclusiv TVA)/ 1,017.15430 mii lei (inclusiv TVA).

Prin aceasta investitie se vor realiza trei tipuri de unitati locative, de care se presupune ca vor beneficia cele doua categorii de tineri stipulate in legislatia aplicabila, astfel:

Tabel 5 - Tipuri unitati locative

Tipuri unitati locative	Nr. total	Nr. unitati locative	
		tineri < 35 ani	tineri > 35 ani
unitati locative - 1 camera (Acd 39.8 mp)	22	15	7
unitati locative - 1 camera (Acd 40.6 mp)	20	15	5
unitati locative - 2 camere (Acd 56.92 mp)	10	5	5
TOTAL unitati locative	52	35	17

VENITURI OPERATIONALE

Conform Hotararii nr. 304 din 5 mai 2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, veniturile obținute din inchirierea investitiei sunt:

Tabel 6 - Chirii stabilite conform HG 304 / 2017

(tineri < 35 ani)									
Acid/ apartament	Preț lei / mp Acid	Valoare de inlocuire construcție	Amortizare / anuală	Cheltuieli de intretinere curentă și reparații	Cota autorizații publice	Chirie netă anuală	Chirie după ponderare rang localitate	nr aparta mente	Chirie totală
mp	lei/mp	lei	lei	lei	lei	lei	lei	nr	lei
(1)	(2)	(3)=(1)*(2)	(4)=(3)/60 ani	(5)=(3)*0.8%	(6)=(3)*0.5%	(7)=4+5+6	(8)=(7)*0.8	(9)	(10) = (8)*(9)
54.86	1,757.88	96,437	1,607	771	482	2,861	2,289	7	16,021
58.42	1,757.88	102,695	1,712	822	513	3,047	2,437	5	12,187
73.88	1,757.88	129,872	2,165	1,039	649	3,853	3,082	5	15,411
(tineri > 35 ani)									

Acid = arie construita desfasurata

Analiza sustenabilitatii financiare

Analiza sustenabilitatii financiare este realizata la nivelul proiectului pentru a demonstra ca acesta este sustenabil pe termen lung odata ce finantarea se va incheia; aceasta evaluare se bazeaza pe un indicator, respective pe cash flow-ul cumulat pentru fiecare an din prognoza si care trebuie sa fie pozitiv.

Conform Ghidului de realizare a Analizei Cost Beneficiu pentru Proiectele de Investitii, instrument de analiza economica pentru Politica de Coeziune 2014-2020 (versiunea decembrie 2014), sustenabilitatea financiara a proiectului ia in considerare, pe de o parte, intrarile la nivel incremental (reprezentate de veniturile obtinute, dupa caz), si, pe de alta parte, iesirile la nivel incremental generate de proiect, reprezentate de costuri de operare, serviciul datoriei aferent imprumuturilor pentru inlocuirile viitoare. Cash flow-ul net cumulat rezultat pe perioada de referinta trebuie sa fie pozitiv pentru a demonstra ca exista surse de finantare (operationale si financiare) pentru acoperirea costurilor de exploatare si a costurilor financiare implicate de proiect).

Calculul diferentei de finantare

Deficitul de finantare este calculat pe baza metodologiei furnizate de "Ghidul pentru analiza cost – beneficiu a proiectelor de investitii. Instrument de evaluare economica pentru politica de coeziune 2014-2020", emis de Comisia Europeana in decembrie 2014.

In cadrul "Regulamentului de Implementare al Comisiei 2015/2007", Anexa III, "Metodologia de realizare a analizei cost-beneficiu" se mentioneaza faptul ca "determinarea nivelului necesar de Asistenta Comunitara se bazeaza pe nivelul "deficitului de finantare" al proiectului", adica "procentul de costuri actualizate ale investitiei initiale care nu sunt acoperite din veniturile nete actualizate generate de proiect". Acest lucru implica o excludere a capitalului de lucru si a costurilor de inlocuire din Costurile de Investitie Actualizate (DIC) la calcularea deficitului de finantare.

Valoarea reziduala a investitiei la finalul perioadei de analiza este tratata ca venit in calculul Veniturilor Nete Actualizate (DNR). Calculul DIC se bazeaza pe investitia totala a proiectului si nu doar pe componenta eligibila a acestuia. Aceasta semnifica faptul ca acele costuri de investitie recunoscute ca neeligibile pot fi incluse in valoarea DIC la calcularea nivelului deficitului de finantare.

In tabelul de mai jos sunt prezentate etapele ce trebuie urmate pentru calcularea diferentei de finantare:

ETAPELE DETERMINARII SUBVENTIEI

Etapa 1. Aflarea ratei diferentei de finantare (R):

$$R = \text{Max EE}/\text{CIA}$$

unde

Max EE reprezinta *cheltuielile maxime eligibile* = CIA-VNA

CIA reprezinta *costul de investitii actualizat* .

VNA este *venitul net actualizat* = veniturile actualizate – costurile de exploatare actualizate + valoarea reziduala actualizata

Etapa 2. Aflarea "valorii de decizie"(VD), insemand "valoarea la care se aplica rata de co-finantare pentru axa prioritara" :

$$DV = EC * R$$

unde

EC sunt costurile eligibile.

Etapa 3. Aflarea subventiei UE (maxime):

$$\text{Subventia EU} = DV * \text{Max CRpa}$$

unde

Max CRpa este rata maxima de co-finantare pentru axa prioritara conform Hotararii Comisiei pentru adoptarea programului operational .

In cazul in care suma valorilor actuale ale costurilor operationale si de inlocuire este mai mare decat valoarea actuala a veniturilor, proiectul nu este considerat ca generator de venituri, caz in care aplicarea pro rata a venitului net actualizat ar trebui stabilita la 100%.

Calculul valorii reziduale a investitiei

Valoarea reziduala influenteaza calcularea diferentei de finantare, a RRF si RRE, desi impactul ei este redus datorita efectului combinat al actualizarii pana la sfarsitul perioadei de prognoza (30 ani potrivit Reglementarilor).

Valoarea reziduala reflecta capacitatea potentiala de utilizare ramasa a activelor imobilizate a caror durata de viata economica nu a fost complet epuizata. Potrivit Art. 18 din Regulamentul Delegat al Comisiei (UE) nr. 480/2014, valoarea reziduala pentru bunurile din proiect cu durata de viata economica ce depaseste perioada de referinta se va stabili prin "calcularea valorii nete actualizate a fluxurilor de numerar din anii ramasi din durata de functionare". Astfel, valoarea reziduala este estimata ca valoarea neta actualizata a fluxului net de numerar al proiectului pe durata a 30 ani dupa incheierea previziunilor, fiind o estimare a duratei economice reziduale a bunurilor.

Calculul indicatorilor de performanta financiara a proiectului

Profitabilitatea proiectului este reflectata cu ajutorul urmatorilor indicatori financiari de performanta:

➤ RRF/C si VANF/C

Rata rentabilitatii financiare a investitiei si valoarea actualizata neta financiara arata capacitatea proiectului de a asigura o rata de rentabilitate adecvata, oricare ar fi sursele de finantare. Conform ghidului de realizare a ACB (versiunea din Decembrie 2014), acest indicator este calculat pe baza urmatoarelor elemente:

- Intrari: veniturile colectate, valoarea reziduala a bunurilor ce fac obiectul prezentului proiect
- Iesiri: investitia initiala, costurile pentru inlocuirea bunurilor cu durata de viata mai mica decat perioada de referinta, costurile de operare, intretinere si administrare.

Pentru ca un proiect sa fie eligibil pentru finantare din fondurile programelor UE, VANF/C trebuie sa fie mai mica de 0 iar RRF/C trebuie sa fie mai mica decat rata de actualizare folosita (4% in termeni reali).

Costuri de inlocuire

In scenariul „Cu Proiect”, dat fiind orizontul de 30 ani pentru care este realizata analiza financiara, trebuie luata in considerare varianta reinvestitiilor pentru acele componente ale proiectului cu durata de viata mai scurta decat aceasta perioada.

Pentru perioada de referinta de 30 ani, dat fiind specificul proiectului, se considera ca echipamentele implementate au o durata de viata de 15 ani si, prin urmare, sunt necesare reinvestitii pentru aceste componente.

Proiectiile veniturilor si a costurilor de operare, intretinere si administrare

Venturi	u.m	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Chirie anuala apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri < 35 ani)	mii lei/an				28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55
Chirie anuala apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri < 35 ani)	mii lei/an				30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40
Chirie anuala apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri < 35 ani)	mii lei/an				12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
Chirie anuala apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri > 35 ani)	mii lei/an				16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02
Chirie anuala apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri > 35 ani)	mii lei/an				12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19
Chirie anuala apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri > 35 ani)	mii lei/an				15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41
Total Venturi	mii lei/an	-	-	-	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38
Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii capitale si administrare												
apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri < 35 ani)	mii lei/an	0.00	0.00	0.00	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55
apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri < 35 ani)	mii lei/an	0.00	0.00	0.00	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40
apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri < 35 ani)	mii lei/an	0.00	0.00	0.00	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri > 35 ani)	mii lei/an	0.00	0.00	0.00	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32
apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri > 35 ani)	mii lei/an	0.00	0.00	0.00	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13
apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri > 35 ani)	mii lei/an	0.00	0.00	0.00	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
Total cheltuieli intretinere curenta, reparatii capitale si administrare	mii lei/an	-	-	-	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03

Venturi	<i>u.m</i>	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Chirie anuala apartamente cu AcCd= 54.86 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55
Chirie anuala apartamente cu AcCd= 58.42 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40
Chirie anuala apartamente cu AcCd= 73.88 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
Chirie anuala apartamente cu AcCd= 54.86 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02
Chirie anuala apartamente cu AcCd= 58.42 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19
Chirie anuala apartamente cu AcCd= 73.88 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41
Total Venturi	mil lei/an	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38
Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii capitale si administrare												
apartamente cu AcCd= 54.86 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55
apartamente cu AcCd= 58.42 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40
apartamente cu AcCd= 73.88 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
apartamente cu AcCd= 54.86 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32
apartamente cu AcCd= 58.42 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13
apartamente cu AcCd= 73.88 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
Total cheltuieli intretinere curenta, reparatii capitale si administrare	mil lei/an	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03

Venturi	u.m	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Chirie anuala apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55
Chirie anuala apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40
Chirie anuala apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
Chirie anuala apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02
Chirie anuala apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19
Chirie anuala apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41	15.41
Total Venturi	mil lei/an	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38
Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii capitale si administrare												
apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55	28.55
apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40	30.40
apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri < 35 ani)	mil lei/an	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
apartamente cu Acd= 54.86 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32
apartamente cu Acd= 58.42 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13
apartamente cu Acd= 73.88 mp (tineri > 35 ani)	mil lei/an	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81
Total cheltuieli intretinere curenta, reparatii capitale si administrare	mil lei/an	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03	108.03

Rezultatele ACB

Deficitul de finantare este calculat pe baza metodologiei furnizate de "Ghidul pentru analiza cost – beneficiu a proiectelor de investitii. Instrument de evaluare economica pentru politica de coeziune 2014-2020", emis de Comisia Europeana in decembrie 2014. Rezultatele calculului diferentei de finantare sunt rezumate in tabelul de mai jos:

Calcularea veniturilor nete actualizate (DNR)	u.m.	NPV@4.0%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Venturi	mii lei	\$1,774	-	-	-	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38
Total costuri	mii lei	(\$1,661)	-	-	-	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)
Costuri de inlocuire	mii lei	(\$136)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valoarea reziduala a investitiei	mii lei	\$346	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venturi nete actualizate generate de proiect (DNR)	mii lei	\$323	0	0	0	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
Calcularea Costurilor de Investitii Actualizate (DIC)													
Costuri de investitii (fara ch neprevazute si ajustari de pret) (DIC)	mii lei	\$11,179.04	320.91	5,994.021	5,994.021	0	0	0	0	0	0	0	0
RATA GOLULUI DE FINANTARE: R = (DIC-DNR) / DIC	%	100.00%											

Calcularea veniturilor nete actualizate (DNR)		u.m.	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Venituri		mil lei	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38
Total costuri		mil lei	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)
Costuri de inlocuire		mil lei	0	0	0	0	0	0	(274.89)	0	0	0	0
Valoarea reziduala a investitiei		mil lei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venituri nete actualizate generate de proiect (DNR)		mil lei	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	(267.54)	7.35	7.35	7.35	7.35
Calcularea Costurilor de Investitii Actualizate (DIC)													
Costuri de investitie (fara ch neprevazute si ajustari de pret) (DIC)		mil lei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Calcularea veniturilor nete actualizate (DNR)		u.m.	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Venituri		mil lei	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38	115.38
Total costuri		mil lei	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)	(108.03)
Costuri de inlocuire		mil lei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valoarea reziduala a investitiei		mil lei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,262.15
Venituri nete actualizate generate de proiect (DNR)		mil lei	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	1,269.50
Calcularea Costurilor de Investitii Actualizate (DIC)													
Costuri de investitie (fara ch neprevazute si ajustari de pret) (DIC)		mil lei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Indicatorii de performanta financiara ai proiectului au fost calculati la nivel incremental pentru perioada de referinta de 15 de ani si pentru o rata reala de actualizare de 4%:

Numerar net generat de proiect (VANF/C)	lei	10,856
Rata interna de rentabilitate (RIR/C)	%	-7.19%

Valoarea financiara neta actualizata si rata interna a rentabilitatii financiare a costului total al investitiei sunt negative inaintea asistentei comunitare, sustinand astfel necesitatea sprijinului financiar din fonduri comunitare pentru promovarea si implementarea proiectului.

Analiza sustenabilitatii financiare

Analiza sustenabilitatii financiare s-a realizat la nivelul proiectului, pentru a demonstra ca acesta este sustenabil pe termen lung odata ce finantarea se va incheia; aceasta evaluare se bazeaza pe un indicator, respective pe cash flow-ul cumulat pentru fiecare an din prognoza care este pozitiv, demonstrand astfel sustenabilitatea proiectului.

4.4. analiza economica²⁾, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta economica: valoarea actuala neta, rata interna de rentabilitate si raportul cost-beneficiu;

Conform HG nr.907/2016 intrata in vigoare incepand cu data de 27 februarie 2017, analiza economica este obligatorie doar in cazul investitiilor publice majore.

Definirea investitiei publice majore prezentata in HG nr.907/2016 descrie termenul ca fiind acea investitie publica al carei cost total depaseste echivalentul a 75 milioane euro în cazul investițiilor pentru promovarea sistemelor de transport durabile și eliminarea blocajelor din cadrul infrastructurii rețelilor majore sau echivalentul a 50 milioane euro în cazul investițiilor promovate în alte domenii.

Astfel, in cazul prezentului proiect nu este necesara realizarea analizei economice.

O analiza calitativa a proiectului inasa, evidentiaza importanta realizarii acestuia pentru cresterea calitatii vietii tinerilor din orasul Insuratei.

4.5. Analiza de senzitivitate

Sustenabilitatea proiectului este data de valoarea cumulata a fluxului de numerar de la un an la altul. Astfel, pentru determinarea riscurilor privind rentabilitatea investitiei s-au avut in vedere elementele determinante ale fluxului de numerar anual.

Variatia indicatorilor de rentabilitate in cazul in care variabilele cheie variaza in intervalul [-20%, +20%] este urmatoarea:

- in cazul variatiei costurilor de investitie cu +/- 20%:

VANF mii lei	RIR	VANF mii lei	Raportul Beneficii actualizate / Costuri actualizate
-5,891.52	-3.23	-13,046.31	-5.12

- in cazul variatiei costurilor de intretinere si exploatare cu +/- 20%:

VANF mii lei	RIR	VANF mii lei	Raportul Beneficii actualizate / Costuri actualizate
-2,397.72	-1.2	-2,553.46	1.3

- in cazul variatiei veniturilor cu +/- 20%:

VANF mii lei	RIR	VANF mii lei	Raportul Beneficii actualizate / Costuri actualizate
-22,597.03	-8.108	-2,340.80	0.162

Ca urmare a modificarii variabilelor cheie, a reiesit faptul ca proiectul prezinta un grad de sensibilitate mic la modificarea valorii costurilor de intretinere si operare si la modificarea veniturilor si un grad de sensibilitate mediu la modificarea valorii investitiei inasa, variatia cu +/- 20% nu va influenta substantial nivelul rentabilitatii proiectului, tinand cont de efectele economice ale realizarii investitiei (ceea ce indica ca proiectul este viabil).

4.6. Analiza de risc

Riscuri tehnice

Aceasta categorie de riscuri depinde direct de modul de desfasurare al activitatilor prevazute in planul de actiune al proiectului, in faza de proiectare sau in faza de executie:

- a) Etapizarea eronata a lucrarilor;
- b) Erori in calculul solutiilor tehnice;
- c) Executarea defectuoasa a unei/unor parti din lucrari;
- d) Nerespectarea normativelor si legislatiei in vigoare
- e) Dificultati in angajarea si instruirea personalului specializat in intretinerea si exploatarea noilor instalatii.

Administrarea acestor riscuri consta in:

- a) In planificarea logica si cronologica a activitatilor cuprinse in planul de actiune au fost prevazute marje de eroare pentru etapele mai importante ale proiectului;
- b) Se va pune mare accent pe etapa de verificare a fazei de proiectare;
- c) Echipa de management a proiectului se va ocupa direct de colaborarea in bune conditii cu entitatile implicate in implementar;
- d) Activitatea dirigintelui de santier va fi monitorizata;

Acesta va informa beneficiarul, utilizand documentele specifice proiectelor finantate din fonduri publice, pentru fiecare stadiu al lucrarilor in parte;

- e) Se va urmari incadrarea proiectului in standardele de calitate si in termenele prevazute;
- f) Se va urmari respectarea specificatiilor referitoare la materialele, echipamentele si metodele de implementare a proiectului;
- g) Se va pune accent pe protectia si conservarea mediului inconjurator; in documentatia de licitatie pentru contractul de executie lucrari se vor face precizari privind minimizarea suprafetelor ocupate temporar, pe perioada lucrarilor ca si precizari privind locul in care se vor depozita deseurile rezultate din lucraile prevazute in contract ca si lucrarile de refacere a mediului inconjurator (depozitarea stratului vegetal rezultat din decaparea portiunilor de drum,

refacerea acestuia după terminarea lucrărilor, refacerea terenurilor ocupate temporar pe durata lucrărilor și redarea acestora utilizării inițiale);

h) Se va solicita furnizorilor echipamentelor și instalațiilor instruirea personalului responsabil cu întreținerea și exploatarea acestora. Procesul de recrutare a personalului va avea în vedere calificarea corespunzătoare posturilor.

Riscuri legate de eșecul de furnizare

În cadrul procesului de achiziție privind contractul de lucrări se poate ca să nu existe operatori economici care să dorească să execute contractul în condițiile prevăzute în caietul de sarcini, la prețul maxim specificat, sau în termenul specificat. Aceasta ar însemna reluarea procesului de achiziție, ceea ce ar duce la întârzierea lucrărilor. O altă situație ar fi aceea a constatărilor ce ar putea apărea și care atrage întârzierea începerii lucrărilor. Eșecul în achiziție poate fi gestionat printr-o serie de măsuri, cum ar fi:

a) respectarea cât mai riguroasă a reglementărilor privind achizițiile publice, pentru a evita contestațiile;

b) angajamentul din partea beneficiarului de a include o anumită sumă în bugetul propriu, care ar putea suplimenta valoarea eligibilă a contractului de execuție lucrări, pentru a evita întârzierile ce ar apărea în cazul în care nici o ofertă nu se încadrează în bugetul aprobat al proiectului;

c) popularizarea pe scară cât mai largă a proiectului, fără a încălca prevederile privind achizițiile publice și fără a favoriza vre-un agent economic, pentru ca piața constructorilor să fie pregătită.

Riscuri instituționale

Comunicarea defectuoasă între entitățile implicate în implementarea proiectului și executanții contractelor de lucrări și achiziții echipamente și utilaje.

Riscuri legale

Ex: Nerespectarea procedurilor legale de contractare a firmei pentru execuția lucrării.

Această categorie de riscuri este greu de controlat deoarece nu depinde direct de beneficiarul proiectului:

a) Obligatorietatea repetării procedurilor de achiziție datorită gradului redus de participare la licitație;

b) Obligatorietatea repetării procedurilor de achiziție datorită numărului mare de oferte necomforme primite în cadrul licitațiilor;

c) Instabilitatea legislativă – frecvența modificărilor de ordin legislativ, modificări ce pot influența implementarea proiectului.

Riscuri financiare

a) Creșterea nejustificată a prețurilor de achiziție pentru utilajele și echipamentele implicate în proiect;

b) Creșterea peste limitele analizate în proiect a prețurilor materialelor de construcție;

c) Modificări majore ale cursului de schimb;

d) Neaprobarea cererii de finanțare;

e) Întârzierea plăților.

Administrarea riscurilor financiare:

a) Asigurarea condițiilor pentru sprijinirea liberei concurențe pe piață, în vederea obținerii unui număr cât mai mare de oferte conforme în cadrul procedurilor de achiziție lucrări, echipamente și utilaje;

- b) Estimarea cat mai realista a cresterii preturilor pe piata;
- c) Includerea in proiect a unor sume pentru cheltuieli neprevazute;
- d) Asigurarea in bugetul local a cel putin sumei aferenta contributiei propriie plus un coeficient de risc de 5%.

Mecanismul de control financiar

Intelegem prin mecanism de control financiar prin care se va asigura utilizarea optima a fondurilor, un sistem circular de reguli care vor ajuta la atingerea obiectivelor proiectului evitand surprizele si semnalizand la timp pericolele care necesita masuri corective.

Global, acest concept se refera la urmatoarele:

- stabilirea unei planificari financiare
- confruntarea la intervale regulate (ex: doua luni) a rezultatelor efective ale acestei planificari
- compararea abaterilor dintre plan si realitate
- Impiedicarea evolutiilor nedorite prin luarea unor decizii la timpul potrivit

Principalele instrumente de lucru operative se vor baza in principal pe analize cantitative si calitative a rezultatelor.

Contabilitatea si managementul financiar

Va fi asigurata de un specialist contabil care va contribui la indeplinirea a trei sarcini fundamentale:

- planificarea, controlul si inregistrarea operatiunilor
- prezentarea informatiilor (primele doua puncte sunt sarcini ale specialistului contabil)
- decizia in chestiuni financiare (atributii ale conducerii).

Planificarea, controlul si inregistrarea operatiunilor

Presupun operatiuni cum ar fi platile pentru bunuri si servicii, materiale, plata salariilor. Planificarea tranzactiilor este necesara. Managementul proiectului trebuie sa autorizeze aceste tranzactii si disponibilizarea fizica a fondurilor prin proceduri de autorizare a platilor si de depunere a fondurilor in contul bancar al proiectului. Controlul financiar se refera la armonizarea evidentelor fizice ale operatiunilor cu bugetele aprobate.

Prezentarea informatiilor

Va fi necesara unificarea rezultatelor diferitelor operatiuni, evaluand implicatiile acestuia si rezumandu-le in rapoarte regulate si dare care vor oferi informatii despre evolutia pe nivele de cheltuieli, vor include prognoze ale situatiilor financiare viitoare si vor identifica zonele problematice.

Activitatea de decizie la nivel financiar

Sistemul va combina elementele esentiale ale functiei de inregistrare si control logic cu procesul de raportare metodic. Succint, prin activitatea decizionala intelegem urmatoarele: alegerea strategiilor, alocarea intre activitati, revizuirea bugetului, verificarea contabila interna.

Pentru a analiza proiectului de investitii s-au luat in considerare riscurile ce pot aparea atat in perioada de implementare a proiectului cat si in perioada de exploatare a obiectului de investitie.

Institutionale:

- Lipsa colaborarii institutionale;
- Lipsa capacitatii unei bune gestionari a resurselor umane si materiale;

Riscurile legate de realizarea proiectului care pot aparea pot fi de natura interna si externa;

- Interna – pot fi elemente tehnice legate de indeplinirea realista a obiectivelor si care se pot minimiza printr-o proiectare si planificare riguroasa a activitatilor
- Externa – nu depind de beneficiar, dar pot fi contracarate printr-un sistem adecvat de management al riscului;

Acesta se bazeaza pe cele trei sisteme cheie (consacrate) ale managementului de proiect.

Sistemul de monitorizare

Esenta acestuia consta in compararea permanenta a situatiei de fapt cu planul acestuia: evolutie fizica, cheltuieli financiare, calitate (obiectivele proiectului sunt congruente cu activele create).

O abatere indicata de sistemul de monitorizare (evolutie programata/stare de fapt) conduce la un set de decizii a managerilor de proiect care vor decide daca sunt posibile si/sau anumite masuri de remediere.

Sistemul de control

Acesta va trebui sa intre in actiune repede si eficient cand sistemul de monitorizare indica abateri.

Membrii echipei de proiect au urmatoarele atributii principale:

- a lua decizii despre masurile corective necesare (de la caz la caz)
- autorizarea masurilor propuse
- implementarea schimbarilor propuse
- adaptarea planului de referinta care sa permita ca sistemul de monitorizare sa ramana eficient.

Sistemul informational

Va sustine sistemele de control si monitorizare, punand la dispozitia echipei de proiect (in timp util) informatiile pe baza carora ea va actiona.

Pentru monitorizarea proiectului (primul sistem cheie al managementului de proiect) informatiile strict necesare sunt urmatoarele:

- masurarea evolutiei fizice
- masurarea evolutiei financiare
- controlul calitatii
- alte informatii specifice care prezinta interes deosebit.

(5) SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI

Sursele de finantare a investitiilor se constituie in conformitate cu legislatia in vigoare si constau din fonduri proprii si fonduri de la bugetul de stat.

MDRAP (mii lei)	12,136.70824
Bugetul Local (mii lei)	773.500
TVA Bugetul Local (mii lei)	123.500

(6) ESTIMARI PRIVIND FORȚA DE MUNCĂ OCUPATĂ PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI

1. număr de locuri de muncă create: nu este cazul
2. număr de locuri de muncă create în fază de operare: 30

(7) PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI

1. valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)

Valoare investiție = **10,941.78356** mii lei (exclusiv TVA) / **12,910.20824** mii lei (inclusiv TVA), din care:
C + M = **8,746,17786** mii lei (exclusiv TVA) / **10,407.95165** lei (inclusiv TVA).

2. esalonarea investiției (INV/C+M):

Esalonarea investiției (costuri fără TVA)	An 0 (mii lei)	An 1 (mii lei)	An 2 (mii lei)
Total (mii lei)	353.833	5,293.975	5,293.975
Total C+M (mii lei)	0.000	4.373,089	4.373,089

Esalonarea investiției (costuri cu TVA)	An 0 (mii lei)	An 1 (mii lei)	An 2 (mii lei)
Total (mii lei)	421.061	6,244.573	6,244.573
Total C+M (mii lei)	0.000	5,203.976	5,203.976

unde, anul 0 se consideră anul elaborării documentațiilor tehnice aferente investiției (proiectare și consultanță) și obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor.

3. durata de realizare (luni);

Investiția se estimează a se realiza în 32 luni

4. capacități ;

Se va realiza un total de 52 apartamente, din care:

- 42 apartamente cu 1 cameră
- 10 apartamente cu 2 camere

5. alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz

În proiectare s-a respectat Legea locuinței nr.114/1996 - privind suprafețele și dotările pe fiecare apartament și încăperea în parte.

În conformitate cu H.G.R. 766/1997 - Anexa 2 - aceste clădiri se încadrează în categoria de importanță "C" - clădiri de importanță normală.

În conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, este obligatorie verificarea documentației la cerința A - rezistență și stabilitate.

(8) AVIZE ȘI ACORDURI DE PRINCIPIU

- Convenție
- Extras carte funciara
- Hotărârea Consiliului Local oraș Slobozia
- Certificatul de urbanism

CAPITOLUL B: Piese desenate:

1.plan de amplasare in zona (1:25000 - 1:5000);

2.plan general (1: 1000);

3.planuri și sectiuni generale de arhitectura, rezistenta, instalatii, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialitatilor ce concura la realizarea proiectului;

Intocnit,

Arh. Dipl.MARIAN GAVRIL

