



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Proiect Tehnic, a indicatorilor tehnico-economici, și a contribuției proprii aferente investiției "Promovarea antreprenoriatului creativ, prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare"

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de initiator, înregistrat sub nr. 84727 din 23.02.2021 și Raportul de specialitate nr. 84765/23.02.2021 întocmit de Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea documentației tehnico-economice faza Proiect Tehnic, a indicatorilor tehnico-economici, și a contribuției proprii aferente investiției "Promovarea antreprenoriatului creativ, prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare".

Ținând cont de prevederile Legii 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr 925/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. a), lit.e), art. 139 alin.(3) lit. a), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă documentația tehnico-economică etapa Proiect Tehnic elaborat pentru investiția "Promovarea antreprenoriatului creativ, prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare", conform Extras -Anexa 1- Descrierea Investiției.

Art.2. Se aprobă indicatorii tehnico-economici la nivelul investiției "Promovarea antreprenoriatului creativ, prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare", după cum urmează:

Valoare totală a investiției - cheltuielile pentru execuția obiectivului de investiții:

18.106.774,39 lei inclusiv TVA

Din care valoare C+M:

12.957.859,50 lei inclusiv TVA

Durata de realizare a investiției: 18 luni

Valoare Servicii de incubare și accelerare:

470.050,00 lei inclusiv TVA

Durata de prestare a serviciilor: 18 luni

Art.3. Se aprobă valoarea totală a proiectului "Promovarea antreprenoriatului creativ, prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare", în cuantum de 18.576.824,39 lei inclusiv TVA, din care:

- Valoarea totală eligibilă 15.494.915,33 lei inclusiv TVA
- Valoarea totală neeligibilă 3.081.909,06 lei inclusiv TVA
- Finanțare nerambursabilă 8.158.958,56 lei inclusiv TVA

Proiectul cuprinde componenta privind ajutorul de stat regional și componenta privind ajutorul de minimis, astfel:

- componenta finanțabilă prin ajutor de stat regional 16.778.246,19 lei inclusiv TVA,
- componenta finanțabilă prin ajutor de minimis 1.798.578,20 lei inclusiv TVA.

Art.4. Se aprobă contribuția proprie în proiect a Municipiului Oradea, în cuantum de 10.417.865,83 lei inclusiv TVA, reprezentând atât achitarea tuturor cheltuielilor neeligibile ale proiectului, în valoare de 3.081.909,06 lei inclusiv TVA, cât și contribuția la valoarea eligibilă a proiectului, în valoare de 7.335.956,77 lei inclusiv TVA. Contribuția proprie a Municipiului Oradea în cadrul proiectului "Promovarea antreprenoriatului creativ prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare", este repartizată pe componente astfel:

- Contribuția Municipiului Oradea aferentă componentei finanțabile prin ajutor de stat regional: 9.548.087,63 lei inclusiv TVA
- Contribuția Municipiului Oradea aferentă componentei finanțabile prin ajutor de minimis: 869.778,20 lei inclusiv TVA

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Oradea în calitate de ordonator principal de credite, Direcția Economică și Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul Municipiului Oradea
- Direcția Economică din cadrul Municipiului Oradea
- Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională
- Se publică pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Burtă Olivia Ligia

Oradea, 25 februarie 2021
Nr. 180

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru”, 1 vot „abținere”

Beneficiar Municipiul Oradea	Aprob
Nr...../ Data.....	(nume, funcția și semnătura)

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Anexa 1 - Descrierea Investiției

“Promovarea antreprenoriatului creativ prin dezvoltarea incubatorului de afaceri:
Cresc Oradea Mare”

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“Promovarea antreprenoriatului creativ prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Municipiul Oradea

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

1.4. Beneficiarul investiției:

Municipiul Oradea

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a. deficiențe ale situației actuale:

În Oradea și în zonele din apropiere nu există un astfel de incubator de afaceri, iar activitățile desfășurate de mediul de afaceri susțin necesitatea unei astfel de infrastructuri. Implementarea unei astfel de soluții în Oradea ar aduce mari beneficii.

Incubatoarele de afaceri se disting printr-un șir de avantaje comparativ cu alte tipuri de servicii sau programe dedicate antreprenorilor. Serviciile de pre-incubare, incubare și post-incubare constituie forme de suport în toate etapele dezvoltării afacerii, de la momentul conceptualizării ideii și validării acesteia, până la conexiuni cu investitori, finanțare suplimentară și consultanță de export pe piețe externe. Incubatorul oferă infrastructura necesară operării afacerii, cu spațiu de lucru la preț avantajos și acces la materialele necesare, astfel încât antreprenorii se pot concentra pe dezvoltarea business-ului. Acesta servește ca platformă și structură complexă unde antreprenorii beneficiază de toate serviciile esențiale afacerii, în special la etapele inițiale de dezvoltare, într-un singur loc. Astfel, fondatorii investesc timpul în implementarea recomandărilor primite, și nu pe selectarea, contractarea și gestionarea prestatorilor de servicii individuali – ceea ce reprezintă alternativa tradițională și mai costisitoare ca timp și resurse.

b. efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Incubatorul de afaceri “Cresc Oradea Mare” va funcționa ca structură de sprijin pentru noii antreprenori cât și pentru afacerile nou-fundate în domeniul industriilor creative cât și IT care servește industriilor creative (dezvoltare de software pentru design, creație, animație, muzică, etc.), în dependență de etapa de dezvoltare a afacerilor.

Beneficiarii vor avea acces la facilități care răspund necesităților de dezvoltare a afacerii, și anume spații de lucru de tip birouri, co-working space pentru cohortele de incubare pentru a promova colaborarea într-un mediu dinamic, ateliere de lucru cu echipamente de imprimare 3D, laborator de testare a materialelor, proiectare și arhitectură, pentru creație artistică și design, soluții de servere și software care să asigure integral necesarul de dezvoltare a unei companii din punct de vedere IT – dezvoltare software, securitate, web-hosting, arhivare digitală, platformă hosting date, platformă computing. Mai mult, incubatorul va oferi săli de întâlniri de diferite capacități, cât și spațiu pentru evenimente (conferințe, prezentări, workshop-uri, instruirii).

Incubatorul va organiza evenimente proprii la care invita voci marcante de experți și oameni de afaceri care vor aduce inspirație și vor mobiliza mediile academice din ICC și de afaceri locale, să coopereze pentru aducerea pe piață a creațiilor locale. Mai mult, incubatorul va oferi spațiile de evenimente și pentru alte organizații care vor găzdui evenimentele proprii contra unui cost de închiriere sală.

De asemenea, vor fi organizate cursuri de instruirii în dezvoltarea capacităților de care are nevoie orice om de afaceri cât și viitorii fondatori de firme – management financiar, vânzări, managementul resurselor umane, vânzări, etc.

Doritorii de a fi mai aproape de ce se întâmplă în Incubator însă care nu sunt firme incubate sau accelerate, vor putea beneficia de un abonament special "Connect", care va oferi acces la evenimentele organizate în facilitate.

Serviciile de suport în afaceri pentru rezidenții incubatorului vor fi structurate în trei categorii: pre- incubare, incubare și accelerare.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:

Nu exista obiective de investitii cu aleleasi functiuni sau functiuni similare în zona, fapt pentru care s-a considerat necesara investitia pentru obiectul propus.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus:

Pana în aceasta data nu au existat.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții:

Nu este cazul.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:

Obiectivul general al proiectului este:

Prin intermediul investiției se are în vedere echivalarea în practică a potențialului de creștere al întreprinderilor, cu activitate în domenii creative în mod special, și majorarea impactului lor în economia locală și regională. Prin intermediul acestui incubator, se vor oferi servicii suport care să răspundă specific nevoilor antreprenorilor în ceea ce privește formarea acestora, particularitățile administrării și creșterea afacerilor în mod direct. Pe de altă parte, contribuția adusă are și caracter indirect, rezultând o dinamizare a mediului de afaceri regional, prin efectul de spillover.

Conform analizei realizate pe baza informațiilor obținute de la Registrul Comerțului și statistica regională INS, crearea de noi întreprinderi este mai dinamică în cazul industriilor creative în această regiune, iar valoarea adăugată este semnificativă, nu doar din perspectiva cifrei de afaceri generate, ci și considerând potențialul de deblocare a atractivității antreprenoriatului în rândul tinerilor. În plus, industriile creative au potențial ridicat asupra ratei de ocupare a locurilor de muncă datorită atractivității față de persoanele tinere, dar acest lucru se întâmplă, în special pe domeniile ICC, în cazul celor care deprind cunoștințele și abilitățile necesare unui antreprenor de succes.

Stimularea pieței muncii prin încurajarea și susținerea antreprenoriatului în rândul industriilor creative reprezintă un factor determinant în relansarea economică la nivel european dar și regional și

local, creând premisele revitalizării într-un domeniu economic cu un spectru ofertant din punct de vedere al tipurilor de activități economice cuprinse. Astfel, prin axarea pe teme ca administrarea și dezvoltarea afacerilor în rândul celor care doresc să înființeze o întreprindere, acces la finanțare și mentorat, găsirea de noi piețe cu alți potențiali cumpărători și altele, gradul de competitivitate poate fi crescut rapid.

Obiectivele specifice ale proiectului sunt:

Incubatorul de afaceri "Cresc Oradea Mare" va funcționa ca structură de sprijin pentru noii antreprenori cât și pentru afacerile nou-fondate în domeniul industriilor creative cât și IT care deservește industriile creative (dezvoltare de software pentru design, creație, animație, muzică, etc.), în dependență de etapa de dezvoltare a afacerilor. În acest sens vizează următoarele obiective specifice:

1. Creare/ dezvoltare unui incubator de afaceri într-o perioadă de 18 luni Incubatorul de afaceri se va amenaja într-o clădire neutilizată, aflată în proprietatea Municipiului Oradea, în apropierea centrului orasului, ușor accesibilă, aflată la intersecția a două artere principale ale orasului. Scopul acestuia îl constituie sprijinirea firmelor nou înființate și a celor cu un istoric scurt de funcționare (max. 2 ani) în vederea lansării pe piață a unor produse sau servicii care corespund sectorului creativ. Incubatorul va oferi infrastructura necesară pentru prestarea activităților zilnice ale firmei (ex. spații de birou, open space, săli de sedințe, săli de evenimente, bufet, ateliere de lucru, infrastructura IT și utilități necesare) dar și servicii suport în afaceri (ex. juridice, financiare) și servicii de îndrumare a IMM-urilor către diferite programe de finanțare existente, identificarea de parteneri, promovarea serviciilor și produselor acestora. Spațiul de desfășurare a activității de incubare este reprezentat de o clădire cu un regim de înălțime: demisol, parter și etaj cu o suprafață utilă de 2200 mp. În incinta clădirii se vor amenaja 15 birouri pentru start-up-uri, 30 spații de lucru în open space, 6 ateliere, 1 bufet (sala de mese), săli de evenimente, training și întâlniri.

2. Dezvoltarea și oferirea a 3 programe de servicii suport pentru rezidenții incubatorului într-o perioadă de 18 luni. Scopul incubatorului este de a susține cu toate eforturile impulsivitatea și dezvoltarea domeniului industriilor culturale și creative din Regiunea Nord-Vest activitate complementară, reală și viabilă la inertia de industrializare a regiunii, prin identificarea, explorarea și dezvoltarea competitivității regionale. În perioada de implementare a proiectului se vor oferi 3 programe de sprijin pentru antreprenori. Aceste programe constă în: 1. Servicii de preincubare - antreprenorul este sprijinit direct în identificarea și dezvoltarea ideii de afaceri. Aceste servicii includ: - Evaluarea potențialului ideii de afaceri, eventual potențialul inovativ - Instruire atât în aspecte generale (e.g. management), cât și mai specifice (e.g. proprietate intelectuală) - Stabilirea modelului de business și elaborarea planului de afaceri, inclusiv a proiecțiilor financiare ale afacerii. 2. Servicii de incubare - se referă la: instruire specializată, servicii de contabilitate, juridice și financiare, servicii de marketing și mentorat, coaching direct, networking, acces la spații de ateliere echipate, la facilități, utilități, acces la recepție, secretariat, securitate, comunicare, curățenie, bufet. 3. Servicii de postincubare (perioada de accelerare) - activitățile vizează companii aflate deja în faza de maturitate, fiind capabile să evolueze pe cont propriu. În această etapă se vor oferi servicii ca: sprijin pentru creșterea vânzărilor, sau îmbunătățirea proceselor sau de inovare.

3. Creșterea numărului de rezidenți – beneficiari ai serviciilor cu 150% până la finalul implementării proiectului Incubatorul are obiectivul de a se extinde inițiativele legate de formarea și management și să continue să dezvolte parteneriate și inițiative cu impact pentru dezvoltarea economică a regiunii. Obiectivul asumat reprezintă 15 firme. Firmele incubate au ocazia de a participa la traininguri, seminarii și conferințe, de a primi asistență în realizarea strategiilor de afaceri, în scrierea de proiecte necesare atragerii de finanțare sau în alte domenii relevante. Toate acestea au rolul de a susține dezvoltarea firmelor, astfel încât acestea să poată ajunge la un nivel de stabilitate și autonomie care să le permită parasirea Incubatorului și funcționarea pe cont propriu, cu șanse crescute de a face față mediului concurențial și de a supraviețui pe termen lung. Incubatorul de afaceri deține o suprafață de aproximativ 600 de mp dedicată zonei de incubare pentru start-up-uri, alcătuită din 15 birouri și un open space. Celelalte suprafețe ale incubatorului sunt ocupate de spații conexe și administrative (ex. grup sanitar, săli de evenimente și training, bufet, sala server, depozit, ateliere). Capacitatea maximă este de 45 de firme. În primul an de incubare, în perioada de

implementare a proiectului, incubatorul își propune o rata de ocupare de 30% (max. 15 firme) urmând ca la 2 ani de la finalizarea proiectului sa ajunga la un grad de ocupare de min. 70%. Raportat la suprafata totala a spatiului de incubare (600 mp), indicatorul asumat de 70% reprezinta 420 mp grad de ocupare la 2 ani dupa finalizarea proiectului adica 31 de firme.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

- 3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:- costurile unor investiții similare realizate;- standarde de cost pentru investiții similare:

INDICATORI TEHNICO ECONOMICI

VALOARE TOTALA A INVESTITIEI, INCLUSIV TVA: 18 106 774.39 MII LEI
VALOAREA C+M A INVESTITIEI, INCLUSIV TVA : 12 957 859.50 MII LEI

Durata de executie estimata = 18 luni

- 3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege:

	MII LEI cu TVA
<i>Studiu de fezabilitate</i>	-
<i>Studiu de fezabilitate</i>	157 080.00
<i>Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor</i>	7 140.00
<i>Proiect Tehnic si Detalii Executie, incl doc avize, PAC si Verificarea tehnica de calitate a PAC, PTh si DE 5%</i>	424 830.00
<i>Asistenta de santier (nu include dirigentie de santier)</i>	55 930.00

- 3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată):

Proiectul se încadrează în programul de finantare aferent Axei prioritare 2 "Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii", prioritatea de investiții 2.1. "Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatarei economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri" - 2.1.B Incubatoare de afaceri.

Obiectivul priorității de investiții 2.1. "Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatarei economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri"

Prioritatea de investiții are ca obiectiv consolidarea poziției pe piață a IMM-urilor în domenii competitive identificate în Strategia Națională de Competitivitate și Planurile de Dezvoltare Regională, fiind dedicată sprijinirii dezvoltării microîntreprinderilor, pe de o parte și a structurilor suport de incubare a afacerilor, pe de altă parte.

Această prioritate de investiții este în concordanță cu prevederile Programului de guvernare 2017-2020, în ceea ce privește crearea Programului Național de Dezvoltare a Antreprenoriatului (PNDA) care vizează finanțarea infrastructurii antreprenoriale la nivelul comunităților locale.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, ținând cont de particularitățile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al însoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism în ceea ce priveste regimul de aliniere si de înaltime, al asigurării numărului de locuri necesare pentru parcarii, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu în ultimul rând din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Statutul juridic al terenului care urmează să fie ocupat;

- Teren proprietatea Municipiului Oradea
- Natura proprietății este de teren și construcție.
- Servituti: imobilul este situat în zona de protecție a Spitalului Clinic de Neurologie și Psihiatrie, clădire clasă ca și Monument istoric ce figurează pe lista monumentelor istorice din județul Bihor la poziția 227 având indicativul de LMI BH –II –m –B -20138 (monument istoric de categoria B).
- Clădirea este reprezentativă, are valoare patrimonială deosebită și este propusă pentru protecție locală.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

- a. descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Terenul liber situat pe strada Louis Pasteur nr 28 (fosta strada Spitalului) era în proprietatea orașului Oradea. În anul 1919 la cererea învățătorului Nicolae Firu acest teren a fost atribuit gratis Asociației învățătorilor români din Bihor. Din banii cadrelor didactice și din diverse ajutoare s-a început construirea „Casei Învățătorilor”, a cărei construcție a început în anul 1927 (antreprenorul fiind societatea Gyorgy & Grunfeld) și a fost terminată în roșu în anul 1932, iar dat în folosință în anul 1938. În timpul celui de-al doilea război mondial aici a funcționat un spital militar de companie. În anul 1949 clădirea a fost transformată în Spital de Ortopedie, iar din 1986 a aparținut Spitalului de neuropsihiatrie, clădirea fiind denumită Pavilionul nr.8.

Din anul 2015, conform HCL nr. 500/12 august 2015, atât terenul cât și clădirea aparțin Municipiului Oradea (nr. CF/cadastral 169341).

Numarul Cartii Funciare (CF) = 169341

Numarul cadastral = 169341

Suprafața teren = 2.491 mp

Arie construită existentă = 1.168,00 mp

Arie desfasurată existentă = 3.028,00 mp

Categoria de importanță C

Clasa de importanță III

Gradul de rezistență la foc III

- b. relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

Clădirea viitorului incubator de afaceri se află vis a vis de Spitalul Clinic de Neurologie și Psihiatrie, monument istoric și se află în zona de protecție a acestuia. Accesul în incintă se face din spre strada Colinelor, posibil a se realiza și dinspre strada Louis Pasteur. Accesul publicului în clădire se face din zona intersecției dintre cele două străzi care mărginesc clădirea. Există și două accese secundare dinspre curte.

Prin proiect se prevede și facilitarea accesului persoanelor cu dizabilități motorii la toate nivelurile clădirii prin amplasarea unui ascensor cu acces la toate nivelurile, inclusiv la nivelul curții.

- c. surse de poluare existente în zonă:

În zona nu au fost identificate surse de poluare

- d. particularități de relief:

Amplasamentul propus se află pe o suprafață de teren care prezintă diferențe de nivel.

- e. nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

Zona este dotata cu toate utilitatile edilitare urbane, dar cladirea nefiind folosita a fost debransata de la toate aceste utilitati existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate:

f. posibile obligatii de servitute:

Nu este cazul.

g. conditii constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz:

Pe amplasamentul propus se are in vedere executia lucrarilor si derularea procedurii de demolare pentru anexele existente la nivelul imobilului.

h. reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent:

Plan Urbanistic General aprobat respectiv reglementarile impuse prin Certificatul de Urbanism.

i. existenta de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditiilor specifice in cazul existentei unor zone protejate:

Cladirea viitorului incubator de afaceri se afla vis a vis de Spitalul Clinic de Neurologie si Psihiatrie, monument istoric si se afla in zona de protectie a acestui monument istoric. Conform legii monumentelor istorice, interventiile la cladirile situate in zona de protectie a unui monument istoric sunt supuse avizului Ministerului Culturii.

6. Descrierea succinta a obiectivului de investitie propus, din punct de vedere tehnic si functional:

a. destinatie si functiuni:

Proiectul "Promovarea antreprenoriatului creativ prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: Cresc Oradea Mare" cuprinde urmatoarele componente:

1. reabilitarea unui imobil neutilizat, care va gazdui incubatorul de afaceri dedicat antreprenorilor din domeniul industriilor creative;
2. dezvoltarea unei infrastructuri inovative care sa ofere servicii suport pentru rezidenti incubatorului si nu numai;
3. crearea unui mediu de interactiune dinamic pentru mediul de afaceri din Municipiul Oradea, respectiv al celui din Regiunea Nord-Vest a Romaniei;

Structura si dimensiunea incubatorului reflecta scopul acestuia prin oferirea unei infrastructuri de sprijin a afacerilor - partajarea acestuia pentru 20 birouri pentru rezidenti, un open space cu 30 de statii de lucru, sali de sedinte, conferinte si traininguri, infrastructura pentru rețeaua de internet si toate utilitatile necesare, bufet, parcări, depozite, ateliere de lucru, toate gândite in mod special pentru a satisface nevoile antreprenorilor pentru dezvoltarea afacerilor din domeniul creativ. Capacitatea maxima a incubatorului pentru gazduirea de rezidenti este de 50 de firme (20 birouri si 30 statii de lucru), iar suprafata destinata strict acestora este de 600 mp, la care se adauga insa spatiile conexe si administrative destinate dezvoltarii unui ecosistem competitiv.

La demisolul clădirii se vor amenaja 4 birouri pentru incubare, 6 ateliere (spatii suport pentru firmele incubate), o sala de sedinte, o sala pentru servere (necesara pentru infrastructura IT a incubatorului), grupuri sanitare, depozite si un punct termic. Suprafata pentru activitatile de incubare va fi de 104,19 mp, pe cand suprafata încăperilor pentru serviciile conexe (ateliere, sala de sedinta) va reprezenta 237,22 mp, diferenta de spatiu fiind ocupata de holuri si spatii administrative.

La parter au fost prevazute in plan 7 birouri pentru incubare, un birou administrativ, un spatiu pentru servirea mesei (bufet + oficiu de preparare), o sala de training modulara (capacitate

maximă de 49 de locuri), grupuri sanitare și depozit. Suprafața pentru activitățile de incubare ale acestui nivel este de 226,38mp.

Etajul a fost organizat în 9 birouri pentru incubare, un birou administrativ, un spațiu de tip "open space" de aproximativ 180 mp pentru rezidenți (în aripa dreaptă), o sală de evenimente/ședințe modulară cu o capacitate maximă de 120 locuri și grupuri sanitare. În acest caz, suprafața totală pentru incubare este de 340 mp.

Incubatorul de afaceri va avea o capacitate totală de 350 de persoane. Spațiile conexe reabilite/reate de la nivelul demisolului, parterului, etajului și vor avea următoare destinații funcționale:

- repecție;
- grupuri sanitare, în număr adecvat și cu o amplasare conformă cu toate normele DSP în vigoare;
- la fiecare etaj grup sanitar se va amenaja un spațiu pt. depozitarea materialelor de curatenie și galetilor, mopurilor, etc.
- cai de acces interioare (coridoare);
- obligatoriu locația va avea cel puțin 2 cai de acces din/spre exterior; în soluția propusă se prevăd 4 accese – 3 pe fațadele posterioare și una pe fațada principală (nu se include acces lift)
- terasa;
- curte exterioară dotată cu mobilier de exterior;
- spațiu exterior pentru rastel biciclete;
- spațiu exterior amenajat pentru containere/pubele;
- zonă de parcare;
- spații verzi.

b. caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Suprafața teren = 2.491 mp

Arie construită existentă = 1.168,00 mp

Arie desfasurată existentă = 3.028,00 mp

Arie construită finală = 991,25 mp

Arie desfasurată finală = 2.868,32 mp

Aria utilă operațională = 1400,4 mp, după cum urmează:

- aria utilă birouri = 669,39 mp
- aria utilă ateliere = 203,89 mp;
- aria utilă săli de ședințe, conferințe = 205,93 mp;
- aria utilă alte spații = 240,12 mp; (nu cuprind holuri și grupuri sanitare)
- aria utilă depozite = 58,25 mp.

Suprafața carosabilă incintă = 515,55 mp

Număr de locuri de parcare asigurat :

- 12 locuri de parcare în spațiu public din fața amplasamentului
- 20 locuri de parcare în curtea imobilului
- 29 locuri de parcare în curtea Centrului de Transfuzie Sanguină

Numărul de locuri pentru biciclete : 2 rastele cu o capacitate de 20 biciclete.

c. durată minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:

- minim 7 ani de la darea în folosință a construcției

d. nevoi/solicitări funcționale specifice:

Lift pentru facilitarea accesului la toate nivelele incubatorului pentru persoanele cu dizabilități – cu acces direct din curte.

Ca sursă alternativă de utilizare a resurselor pentru perioadele cu temperaturi exterioare moderate, se propune montarea a 3 pompe de căldură aer-apă, cu puterea termică totală de 90 KW, cu consum

electric total de 22 KW. Incalzirea și răcirea pe bază de ventiloconvectoare alimentate de la distribuitorul din punctul termic. Agentul de răcire va fi furnizat de un chiller cu puterea de răcire de 100 KW, cu consum electric de 35 KW. Pentru stocarea agentului termic se propune un rezervor de acumulare de 1500 litri. Pentru prepararea apei calde de la pompa de căldură, se propune montarea unui schimbător de căldură a.c.m.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

-studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:

Nu a fost cazul

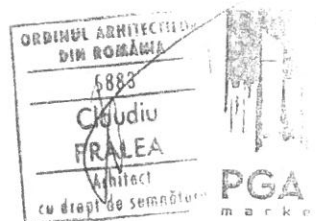
-expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:

Nu este cazul.

-studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:

Nu este cazul.

Data:	Întocmit:
22.02.2021	(nume, funcția, compartiment și semnătura)



Devizul general
al obiectivului de investiții
Promovarea antreprenoriatului creativ prin dezvoltarea incubatorului de afaceri: "CRESC ORADEA
MARE", Oradea, str. Louis Pasteur nr.28

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (exclusiv TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOLUL 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	95,000.00	18,050.00	113,050.00
2.1	Alimentare cu energie electrică Ob.2	85,000.00	16,150.00	101,150.00
2.2	Bransament apă, termoficare Ob.6	10,000.00	1,900.00	11,900.00
TOTAL CAPITOLUL 2		95,000.00	18,050.00	113,050.00
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	9,314.00	1,769.66	11,083.66
3.3	Expertiză tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5	Proiectare	495,000.00	94,050.00	589,050.00
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	132,000.00	25,080.00	157,080.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	6,000.00	1,140.00	7,140.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	342,000.00	64,980.00	406,980.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00

3.7	Consultanță	137,000.00	26,030.00	163,030.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.7.2	Auditul finaciar	7,000.00	1,330.00	8,330.00
3.8	Asistență tehnică	179,000.00	34,010.00	213,010.00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	47,000.00	8,930.00	55,930.00
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	42,300.00	8,037.00	50,337.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Const	4,700.00	893.00	5,593.00
3.8.2	Dirigenție de șantier	132,000.00	25,080.00	157,080.00
TOTAL CAPITOLUL 3		825,314.00	156,809.66	982,123.66
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10,746,543.84	2,041,843.33	12,788,387.17
4.1.1	OBIECT Nr.1 - Amenajare cladire incubator	9,658,127.96	1,835,044.31	11,493,172.27
4.1.1.1	Acoperis	487,174.02	92,563.06	579,737.08
4.1.1.2	Desfaceri	58,529.30	11,120.57	69,649.87
4.1.1.3	Lucrari interioare	2,643,272.75	502,221.82	3,145,494.57
4.1.1.4	Tamplarie	1514573.28	287,768.92	1,802,342.20
4.1.1.5	Fatade	902,885.64	171,548.27	1,074,433.91
4.1.1.6	Lucrari de hidrofobizare	940,243.39	178,646.24	1,118,889.63
4.1.1.7	Rezistenta	872,438.02	165,763.22	1,038,201.24
4.1.1.8	Instalatii sanitare	367,484.79	69,822.11	437,306.90
4.1.1.9	Instalatie hidranti interiori si camera pompelor	25,873.19	4,915.91	30,789.10
4.1.1.10	Instalatii termice	231,786.99	44,039.53	275,826.52
4.1.1.11	Instalatii climatizare	164,469.54	31,249.21	195,718.75
4.1.1.12	Instalatii ventilatie	199,696.21	37,942.28	237,638.49
4.1.1.13	Instalatii electrice	1,249,700.84	237,443.16	1,487,144.00
4.1.2	OBIECT Nr.3 - Demolare	145,134.84	27,575.62	172,710.46
4.1.2.1	Demolare anexe, gard si extinderi	145,134.84	27,575.62	172,710.46
4.1.3	OBIECT Nr.4 - Amenajari exterioare	943,281.04	179,223.40	1,122,504.44
4.1.3.1	Drumuri - Terasamente	70,551.91	13,404.86	83,956.77
4.1.3.2	Drumuri - Fundatii	187,394.82	35,605.02	222,999.84
4.1.3.3	Drumuri - Suprastructura	227,482.87	43,221.75	270,704.62
4.1.3.4	Trotuare - Terasamente	15,104.36	2,869.83	17,974.19
4.1.3.5	Trotuare	81,497.78	15,484.58	96,982.36
4.1.3.6	Siguranta circulatiei	7,510.66	1,427.03	8,937.69
4.1.3.7	Alimentare cu apa	3,865.92	734.52	4,600.44
4.1.3.8	Rețele canalizare	219,750.90	41,752.67	261,503.57
4.1.3.10	Instalatii incendiu exterior	50,042.28	9,508.03	59,550.31
4.1.3.11	Amenajare peisagera curte	80,079.54	15,215.11	95,294.65
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0.00	0.00	0.00

4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1,803,275.00	342,622.25	2,145,897.25
4.3.1	Obiect: OBIECT Nr.1 - Amenajare cladire incubator	1,803,275.00	342,622.25	2,145,897.25
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	29,200.00	5,548.00	34,748.00
4.4.1	Obiect: OBIECT Nr.1 - Amenajare cladire incubator	29,200.00	5,548.00	34,748.00
4.5	Dotari	1,104,125.00	209,783.75	1,313,908.75
4.5.1	Obiect: OBIECT Nr.1 - Amenajare cladire incubator	1,104,125.00	209,783.75	1,313,908.75
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOLUL 4		13,683,143.84	2,599,797.33	16,282,941.17
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	84,166.89	15,991.71	100,158.60
5.1.1	Lucrări de construcții pentru organizarea șantierului	47,413.72	9,008.61	56,422.33
5.1.1.4	OBIECT Nr.5 - Organizare de santier	47,413.72	9,008.61	56,422.33
5.1.1.4.1	Organizare de santier	47,413.72	9,008.61	56,422.33
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	36,753.17	6,983.10	43,736.27
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	123,514.99	0.00	123,514.99
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	54,444.79	0.00	54,444.79
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	10,888.96	0.00	10,888.96
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	54,444.79	0.00	54,444.79
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	3,736.45	0.00	3,736.45
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	419,357.96	79,678.01	499,035.97
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	5,000.00	950.00	5,950.00
TOTAL CAPITOLUL 5		632,039.84	96,619.72	728,659.56
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 CAPITOLUL 6		0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL:		15,235,497.68	2,871,276.71	18,106,774.39
din care: C+M (1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.1, 4.2, 5.1.1)		10,888,957.56	2,068,901.94	12,957,859.50

Beneficiar,
MUNICIPIUL ORADEA

Întocmit,
PGA MARKERS S.R.L.

