

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Studiului de fundamentare și a concesiunii, prin licitație publică, a serviciilor de administrare a  
**„CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA”.**

**Având în vedere:**

Expunerea de motive a domnului Toader Bogdan Andrei, vicepreședinte al Consiliului Județean Prahova, Raportul nr. 4653/12.03.2015 al Direcției Absorbție Fonduri Europene, precum și Raportul nr. 7047/21.04.2015 al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea Studiului de fundamentare și a concesiunii, prin licitație publică, a serviciilor de administrare a „CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA”.

Prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 91 alin. (3) lit. (f) și art. 97 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Consiliul Județean Prahova** adoptă prezenta Hotărâre:

**Art.1** Se aprobă Studiul de fundamentare și concesiunea, prin licitație publică, a serviciilor de administrare a Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Serviciul Gestiune Documente și Managementul Calității va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE**  
**MIRCEA COSMA**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR**  
**Mihail Pavel**

**Ploiești, 14 jul 2015**  
**Nr.087**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**  
**VICEPREȘEDINTE**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

privind aprobarea Studiului de fundamentare și a concesiunii, prin licitație publică a serviciilor de administrare a „**CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA**”.

Proiectul “Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova” este finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013 – Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul major de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul „Poli de creștere”, categoria de operațiuni: Dezvoltarea durabilă a mediului de afaceri.

Contractul de finanțare a fost semnat în data de 7.05.2015.

Prin Contractul de finanțare, Consiliul Județean Prahova și-a asumat îndeplinirea unor indicatori ce urmăresc promovarea dezvoltării durabile a mediului de afaceri. Acest lucru se poate realiza doar printr-o administrare eficientă, la nivel profesionist, a centrului de afaceri.

Prin concesiunea serviciilor de administrare a Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, se urmărește să se realizeze următoarele obiective și cerințe:

- profesionalizarea managementului centrului de afaceri
- adaptabilitatea serviciilor furnizate de către centrul de afaceri la cerințele actuale și de perspectivă ale pieței locale, regionale, naționale, european-regionale
- accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea
- tarifarea echilibrată a serviciilor furnizate/prestate
- utilizarea eficientă a fondurilor proprii ale centrului de afaceri în activitatea de organizare evenimente și furnizare servicii conexe (târguri, expoziții, seminarii, conferințe, alte tipuri de evenimente și servicii conexe etc.);
- urmărirea și atingerea indicatorilor asumați de Autoritatea contractantă prin cererea de finanțare.

Contravaloarea serviciilor de administrare reprezintă suma rămasă din veniturile încasate de către Administrator după ce acesta virează Beneficiarului redevența lunară și achită toate cheltuielile aferente clădirii. Redevența lunară este stabilită la o valoare minimă, după cum urmează:

anul 1: 50.000 lei/lună, total an 1: 600.000 lei fără TVA

anul 2: 80.000 lei/lună, total an 2: 960.000 lei fără TVA

anul 3: 100.000 lei/lună, total an 3: 1.200.000 lei fără TVA

anul 4: 100.000 lei/lună, total an 4: 1.200.000 lei fără TVA

anul 5: 100.000 lei/lună, total an 5: 1.200.000 lei fără TVA

**Începând cu anul 2 al concesiunii la redevența calculată mai sus se adaugă o sumă egală cu produsul dintre rata inflației stabilită de BNR și valoarea redevenței, după formula:**

**$R_n = \text{Redevența calculată} + \text{Redevența calculată} * \text{Rata anuală inflație an } (n-1)$**

**unde  $R_n$  este redevența în anul n**

Față de cele expuse mai sus, a fost elaborat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supunem spre aprobare.

**VICEPRESEDINTE,**  
**Bogdan Andrei Toader**

## **RAPORT**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare și a concesiunii, prin licitație publică serviciilor de administrare a  
**„CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA”.**

Proiectul “Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova” este finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013 – Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul major de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul „Poli de creștere”, categoria de operațiuni: Dezvoltarea durabilă a mediului de afaceri.

Contractul de finanțare a fost semnat în data de 7.05.2015.

Conform Contractului de finanțare nr. 3052/7.05.2012 a proiectului « Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde Ploiești, Județul Prahova », administrarea centrului de afaceri se va asigura de un prestator de servicii selectat de către beneficiar, care va respecta Strategia de administrare a centrului de afaceri elaborată în etapa de pregătire a proiectului.

Strategia de administrare stabilește metodele, procedurile prin care investiția realizată în cadrul proiectului își va realiza scopul și obiectivele specifice pentru care a fost realizată, cerințe minime pentru societatea care va administra centrul de afaceri după finalizarea investiției și urmărește ca investiția să realizeze indicatorii prognozati și că va fi întreținută în stare funcțională.

Achiziția serviciului de administrare centru este prevăzută în calendarul activităților a se desfășura în perioada de execuție a lucrărilor, astfel încât administrarea centrului să fie asigurată încă de la sfârșitul lucrărilor de construcție.

Conform legislației în vigoare, asigurarea acestor servicii de administrare se face prin concesiune.

În conformitate cu HG71/24.01.2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări publice și de concesiune de servicii, prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Prahova nr. 63 din data de 25.02.2015, a fost numit un colectiv de coordonare și supervizare pentru atribuirea contractului de concesiune a serviciilor de administrare a „CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA”.

Colectivul de coordonare a elaborat un Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune a serviciului de administrare, care a avut la bază informațiile cuprinse în Planul de afaceri, Cererea de finanțare, Strategia de administrare, documente anexă la cererea de finanțare și parte integrantă din contractul de finanțare.

Veniturile și cheltuielile estimate pentru o perioadă de 5 ani, conform planului de afaceri și implicit a studiului de fundamentare sunt:

<b>anii</b>	<b>venit brut operational Administrator</b>	<b>cheltuieli estimate Administrator</b>	<b>Total venituri nete</b>
<b>0</b>	1	2	2-1
<b>1</b>	963.240,60	245.080,00	718.160,60
<b>2</b>	1.444.860,90	367.620,00	1.077.240,90
<b>3</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>4</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>5</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20

Veniturile nete estimate au stat la baza propunerii unei redevențe minime pe care administratorul o va vira Consiliului Județean Prahova și anume:

anul 1: 50.000 lei/lună, total an 1 : 600.000 lei fără TVA  
anul 2: 80.000 lei/lună, total an 2: 960.000 lei fără TVA  
anul 3: 100.000 lei/lună, total an 3: 1.200.000 lei fără TVA  
anul 4: 100.000 lei/lună, total an 4: 1.200.000 lei fără TVA  
anul 5: 100.000 lei/lună, total an 5: 1.200.000 lei fără TVA

**Începând cu anul 2 al concesiunii la redevența calculată mai sus se adaugă o sumă egală cu produsul dintre rata inflației stabilită de BNR și valoarea redevenței, după formula:**

**$R_n = \text{Redevența calculată} + \text{Redevența calculată} * \text{Rata anuală inflație an (n-1)}$**

**unde  $R_n$  este redevența în anul n**

**Față de cele prezentate propunem aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a serviciului de administrare a Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova prezentat în anexă.**

**Director Executiv,**  
Nicolae Marius Constantin

## STUDIU DE FUNDAMENTARE

a deciziei de concesiune a serviciului de administrare a

### „CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA”.

#### 1. INTRODUCERE

Proiectul “Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova” este finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013 – Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul major de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul „Poli de creștere”, categoria de operațiuni: Dezvoltarea durabilă a mediului de afaceri.

Contractul de finanțare a fost semnat în data de 7.05.2012.

Conform Contractului de finanțare nr. 3052/7.05.2012 a proiectului « Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde Ploiești, Județul Prahova », administrarea centrului de afaceri se va asigura de un prestator de servicii selectat de către beneficiar, care va respecta Strategia de administrare a centrului de afaceri elaborată în etapa de pregătire a proiectului.

Strategia de administrare stabilește metodele, procedurile prin care investiția realizată în cadrul proiectului își va realiza scopul și obiectivele specifice pentru care a fost realizată, cerințe minime pentru societatea care va administra centrul de afaceri după finalizarea investiției și urmărește ca investiția să realizeze indicatorii prognozați și că va fi întreținută în stare funcțională.

Achiziția serviciului de administrare centru este prevăzută în calendarul activităților a se desfășura în perioada de execuție a lucrărilor, astfel încât administrarea centrului să fie asigurată încă de la sfârșitul lucrărilor de construcție.

#### 2. ASPECTE GENERALE

**Obiectivul General al Proiectului: Promovarea dezvoltării durabile a mediului de afaceri prin crearea unei noi structuri de sprijinire a afacerilor** care se încadrează în **Obiectivul strategic al POR** care constă „în sprijinirea unei dezvoltări economice, sociale, durabile și echilibrate teritorial, a tuturor regiunilor României, potrivit nevoilor și resurselor specifice, cu accent pe sprijinirea dezvoltării durabile a polilor urbani de creștere, îmbunătățirea mediului de afaceri și a infrastructurii de bază, pentru a crea din regiunile României, în special cele mai slab dezvoltate, locuri atractive pentru investiții”. Obiectivele specifice generate de crearea infrastructurii de afaceri din cadrul proiectului s-au analizat fiecare în parte după cum urmează:

**Obiectiv 1 - Dezvoltarea mediului de afaceri prin sprijinirea IMM-urilor** - obiectivul se adresează sectorului IMM și organizațiilor care sunt reprezentative pentru IMM : asociații patronale, camere de comerț, asociații pe ramură de activități turistice sau reprezentative pentru profesii.

Se va urmări realizarea unor ținte:

- În primii doi ani de la finalizarea proiectului numărul minim de firme găzduite - 20;
- Proportia microîntreprinderilor în numărul total de firme din cadrul structurii de afaceri nou create - minim 75 %;

- Suprafața utilă nou creată a structurilor de sprijinire a afacerilor (mp) - 7046,74 mp; Numărul de locuri de muncă permanente în cadrul firmelor găzduite în structura de sprijin de afaceri 48, din care **24** femei;
- Rata de ocupare a structurii de afaceri:
  - 50 % în primul an după finalizarea proiectului;
  - 75 % în al doilea an după finalizarea proiectului
- Se va urmări evoluție a numărului de clienți: Nr. Clienți trimestrul ( N ) / Nr clienți trimestrul (N-1)

**Obiectivul 2 - Dezvoltarea spiritului antreprenorial în rândul elevilor și studenților din mediul preuniversitar și universitar** - obiectivul se adresează tineretului în dobândirea cunoștințelor și abilităților necesare în cazul în care vor opta pentru deschiderea unor afaceri noi individual sau în echipe de management.

Se va urmări numărul de tineri participanți în cadrul activităților : elevi, studenți în practică, în primul an după finalizarea proiectului și abilitățile dobândite în domeniul antreprenorial prin număr de tineri care realizează un plan de afaceri / număr de tineri participanți la acțiuni; număr de tineri care încep o afacere/ număr de tineri participanți; număr de tineri care încep o afacere găzduită în centru/ număr de tineri participanți

**Obiectiv 3 - Promovarea conceptului de dezvoltare economică durabilă în mediul de afaceri** - obiectivul se adresează în general mediului de afaceri și urmărește conștientizarea asupra conceptului de dezvoltare durabilă prin acțiuni organizate în centru și materiale de promovare. Se va urmări numărul de acțiuni organizate pentru atingerea acestui obiectiv, materiale de promovare realizate care au în conținut referințe la conceptul de dezvoltare durabilă, exemple de bună practică, numărul de consultații solicitate în centru ce se adresează pentru proiecte cu aceasta tematică. Se vor aplica chestionare de evaluare care măsoară interesul participanților privitor la organizarea de evenimente pe această temă.

**Obiectiv 4 - Promovarea activităților economice desfășurate în Polul de Creștere** - obiectivul se adresează mediului de afaceri din polul de creștere și include și întreprinderi mari . Se va urmări numărul de firme participante la conferințe, târguri, expoziții realizate în cadrul centrului și se va ține evidența suprafeței puse la dispoziție în cadrul centrului pentru evenimente. Deasemenea se va ține evidența cu privire la gradul de ocupare a suprafețelor expoziționale, numărul de contracte încheiate în urma desfășurării târgurilor și expozițiilor, impresii și interviuri obținute de la participanți .

**Obiectiv 5 - Promovarea conceptului „petrol și energie verde”;** obiectivul se adresează direcționat mediului de afaceri privitor la acest concept. Concept care atinge o problemă specifică a zonei Ploiești , care prin tradiție are resursă naturală petrolul. Dezvoltarea economică tradițională a fost preponderent bazată pe petrol. În condițiile riscului epuizării se impune folosirea judicioasă și nepoluantă a acestei resurse precum și înlocuirea și/sau completarea necesarului de energie, utilizând pe scară din ce în ce mai mare resursele de energie alternativă, așa zisa “energie verde” (solară, eoliană, geotermală,etc.). Obiectivul propune creșterea implicării partenerilor responsabili din administrația publică și mediul de afaceri pentru găsirea soluțiilor privind combaterea poluării, folosirea judicioasă și eficientă a acestei resurse epuizabile, utilizarea energiilor alternative, identificarea de soluții alternative care să anticipeze eventuala restructurare a întreprinderilor petroliere. Se va evidenția numărul de acțiuni organizate pentru atingerea acestui obiectiv, materiale de promovare realizate care au conținut referințe la conceptul de dezvoltare durabilă, exemple ce bună practică, numărul de firme găzduite și suprafața ocupată de firme sau evenimente ce promovează acest concept, nr. de consultații solicitate în centru ce se adresează pentru proiecte cu aceasta tematică, chestionare de evaluare care măsoară interesul participanților privitor la organizarea de evenimente pe această temă, gradul de ocupare al spațiilor puse la dispoziție pentru activități ce urmăresc acest obiectiv.

**Obiectiv 6 - Promovarea activităților economice tradiționale (petrol și energie) desfășurate în Polul de Creștere** - obiectivul diferențiat de obiectivul 5 se adresează specific mediului de afaceri tradițional pentru creșterea eficienței acestuia. Se va evidenția numărul de acțiuni organizate pentru atingerea acestui obiectiv, materiale de promovare realizate care au conținut referințe la conceptul de dezvoltare durabilă in domeniul petrolului si energiei, exemple ce bună practică, numărul de firme găzduite și suprafața ocupată de firme sau evenimente ce promovează tradiția locala, numărul de

evenimente organizate pe această temă, nr. de consultații solicitate în centru ce se adresează pentru proiecte cu aceasta tematică, chestionare de evaluare care măsoară interesul participanților privind la organizarea de evenimente pe această temă, gradul de ocupare al spațiilor puse la dispoziție pentru activități ce urmăresc acest obiectiv.

**Obiectiv 7 - Dezvoltarea/susținerea cooperării regionale, naționale, transnaționale-** obiectivul se adresează specific , cooperării extinse a afacerilor ca principala condiție în dezvoltare și propune realizarea cooperării prin infrastructura și managementul pus la dispoziție de centru în interesul beneficiarilor centrului. Se va urmări numărul de acțiuni organizate pentru atingerea acestui obiectiv, materiale de promovare realizate, numărul de firme găzduite și suprafața ocupată de firme sau evenimente, numărul de evenimente organizate pe această temă, nr. de consultații solicitate în centru ce se adresează pentru proiecte cu aceasta tematică, chestionare de evaluare care măsoară interesul participanților privind la organizarea de evenimente pe această temă, Gradul de ocupare al spațiilor puse la dispoziție pentru activități ce urmăresc acest obiectiv.

La stabilirea necesității implementării proiectului a stat la bază următoarele:

## Contextul proiectului

### Context Internațional

Între toate regiunile României și media Uniunii Europene sunt decalaje semnificative.

Au fost propuse două concepte de dezvoltare:

1) să se concentreze susținerea guvernamentală/europeană spre poli de creștere, aceștia să se dezvolte puternic în primii ani, urmând să antreneze și “să tragă” restul țării în următorii ani;

2) să se distribuie susținerea guvernamentală/europeană invers proporțional cu nivelul dezvoltării regiunilor, asigurând o “echitate” prin aplicarea principiului coeziunii teritoriale.

Primul Concept cel **de dezvoltare policentrică** pledează pentru crearea de “zone dinamice ale integrării economice, distribuite echilibrat pe teritoriul UE și care cuprind rețeaua regiunilor metropolitane și a hinterlandului acestora, accesibile internațional” (orașe, municipii și zonele rurale aferente de diverse dimensiuni). (CEC 1999: par.70, 71)

Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile 2007 stabilește că : Miniștrii responsabili cu dezvoltarea și coeziunea teritorială se obligă să promoveze o organizare teritorială echilibrată, bazată pe o structură europeană urbană policentrică.

Deasemenea Agenda teritorială a Uniunii Europene către o Europă mai competitivă și durabilă, cu regiuni diverse a stabilit că este necesar să promovăm o dezvoltare teritorială policentrică a UE, pentru a exploata mai bine resursele disponibile în regiunile europene.

Conceptul de policentricitate nu se limitează la zonele metropolitane de mari dimensiuni și se referă la un sistem ierarhizat care să exprime potențialul așezărilor de pe suprafața întregii Europe.

Potrivit unor studii finanțate de UE (ESPON), rețeaua policentrică se structurează în următoarele categorii de poli:

- poli de importanță europeană - peste 1.000.000 locuitori;
- poli de importanță națională – 250.000 – 1.000.000 locuitori;
- poli de importanță regională – 50.000 – 249.999 locuitori;
- poli de importanță locală – 20.000 – 49.999 locuitori

### Context Național.

În contextul economic actual, în condițiile manifestării declinului economic la nivel internațional dar, mai intens la nivel național, statul, prin instituțiile sale, este chemat să ia acele măsuri care să atenueze efectele dezechilibrelor economice și să creeze premisele relansării economice. Una din cele mai importante pârghii de care dispune statul, ca agent economic, în relansarea economică este promovarea investițiilor proprii care angrenează inițial pe orizontală, iar după implementare pe verticală o serie de agenți economici privați ceea ce poate determina creșterea economică zonală și națională.

În cadrul Programului Operațional Regional acest concept este pus în viață și prin „Axa

prioritară 1 Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere” care are ca scop creșterea calității vieții și crearea de noi locuri de muncă, prin reabilitarea infrastructurii urbane, îmbunătățirea serviciilor urbane, inclusiv a serviciilor sociale, precum și prin dezvoltarea structurilor de sprijinire a afacerilor și a antreprenoriatului.

### **Planuri integrate de dezvoltare**

În cadrul acestui domeniu major de intervenție sunt prevăzute trei sub-domenii, în funcție de tipul beneficiarilor de finanțare nerambursabilă, respectiv:

- **poli de creștere**, reprezentați de șapte mari centre urbane (Iași, Constanța, Ploiești, Craiova, Timișoara, Cluj-Napoca și Brașov) și arealele de influență ale acestora,
- **poli de dezvoltare urbană**, reprezentați de municipiile Arad, Baia Mare, Bacău, Brăila, Galați, Deva, Oradea, Pitești, Râmnicu-Vâlcea, Satu Mare, Sibiu, Suceava, Târgu Mureș.

Polii de creștere și polii de dezvoltare urbană au fost desemnați prin HG nr.998/2008 pentru desemnarea polilor naționali de creștere în care se realizează cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitară și națională, cu modificările și completările ulterioare.

HG nr.998/2008 specifică la Art. 1: ”Se desemnează municipiile Brașov, Cluj-Napoca, Constantă, Craiova, Iași, Ploiești și Timișoara ca poli naționali de creștere în care se realizează cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitară și națională.”

### **Context Local**

În conformitate cu „Planul de dezvoltare durabilă a Județului Prahova în perioada 2007 – 2013, economia județului Prahova prezintă un înalt grad de complexitate, cu potențiale posibilități de dezvoltare. Promovarea și definitivarea unor programe economice în județul Prahova dau garanția dezvoltării și consolidării structurilor economiei de piață.

POR va sprijini autoritățile locale și întreprinderile private, pentru a crea și/sau dezvolta structuri de afaceri operaționale locale și regionale, având ca scop atragerea întreprinderilor, în special IMM, care vor contribui la crearea de noi locuri de muncă și utilizarea forței de muncă disponibilă în zonă. POR se concentrează pe zonele afectate de restructurarea industrială, cu potențial de dezvoltare.

Alegerea ca prioritate de dezvoltare a județului Prahova „Sprijinirea dezvoltării mediului de afaceri județean și local” are ca motivație faptul că premisele pentru afaceri sunt insuficient dezvoltate, IMM-urile, în special microîntreprinderile, au dificultăți în accesarea fondurilor în special în zonele slab dezvoltate și în localitățile monoindustriale aflate în declin sever.

**Municipiul Ploiești împreună cu alte 13 localități** ( 3 orașe și 10 comune) este unul dintre acești **Polii de creștere** desemnați.

Localitățile incluse în Polul de creștere Ploiești sunt: Băicoi, Boldești – Scăieni, Plopeni, Ariceștii Rahtivani, Bărcănești, Berceni, Blejoi, Brazi, Bucov, Dumbrăvești, Păulești, Târgșorul Vechi, Valea Călugărească.

**Consiliul Județean Prahova** este membru în Asociația de Dezvoltare Intercomunitară constituită în scopul sprijinirii dezvoltării economice și sociale precum și protecția mediului înconjurător la nivelul Polului de Creștere Ploiești.

Pentru perioada 2008 – 2025 viziunea polului susține orientarea comunității către o permanentă cunoaștere și performanță, ca formă de adaptare la provocările competiției tehnologice. Ploieștiul și localitățile învecinate, urbane și rurale, și-au creat baza necesară dezvoltării, pornind de la resurse naturale. Astăzi consolidarea unei comunități orientată către cunoaștere și performanță reprezintă energia necesară pentru dezvoltarea viitoare a Polului de Creștere.

În cadrul Axei prioritare 1 a POR , vor fi finanțate planuri integrate de dezvoltare urbană pe termen mediu sau lung, având ca scop regenerarea arealelor urbane (zone de acțiune urbană), clar delimitate spațial în cadrul orașelor. Implementarea acestor planuri integrate va avea



impact atât asupra dezvoltării de ansamblu al orașului, cât și a zonei înconjurătoare.

Aceste planuri integrate vor fi implementate prin proiecte de reabilitare a infrastructurii urbane degradate, de dezvoltare a activităților antreprenoriale pentru ocuparea forței de muncă, precum și acțiuni de reabilitare a infrastructurii sociale și îmbunătățirea serviciilor sociale.

În cazul **polilor de creștere, planul integrat de dezvoltare** este un document de planificare comprehensivă a dezvoltării polului de creștere - care conține strategia de dezvoltare pe termen lung a acestuia - al cărui scop îl constituie asigurarea creșterii economice și crearea de locuri de muncă, plan care se implementează prin proiectele individuale identificate în planul de acțiune. **Planurile integrate de dezvoltare ale polilor de creștere** se finanțează din toate Programele Operaționale finanțate din Instrumente Structurale și nu numai.

Polul de creștere Ploiești a elaborat Planul Integrat de Dezvoltare. Conform planului de acțiune unul din proiectele prioritare promovate în vederea finanțării, prin intermediul Axei prioritare 1 Domeniul major de intervenție “Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul “Poli de creștere” este **Proiectul „Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde” Ploiești**, județul Prahova, ca o structură de sprijin a afacerilor din Polul de Creștere Ploiești – Prahova.

Proiectul a fost gândit în contextul actual, ținând cont de:

- necesitatea stimulării mediului de afaceri prin acordarea unor servicii integrate;
- necesitatea implementării unor măsuri active de combatere a șomajului;
- necesitatea valorificării potențialului uman din mediul preuniversitar și universitar;
- necesitatea dezvoltării spiritului antreprenorial în rândul tinerilor din mediul preuniversitar și universitar .

### **Justificarea necesității implementării proiectului**

**Regiunea Sud - Muntenia** include județele Argeș , Călărași , Dâmbovița , Giurgiu , Ialomița , Prahova și Teleorman La finalul anului 2009 numărul de IMM-uri active era de 64.845, reprezentând aproximativ 10,5% din totalul național, circa 7,6% din volumul activelor imobilizate, 7,7% din volumul datoriiilor, 9,8% din totalul cheltuielilor cu personalul, 11,1% din numărul de salariați ai sectorului, 7,5% din rezultatul net al exploatarii la nivelul țării și 8,9% din volumul cifrei de afaceri.

În cadrul regiunii Sud se întâlnesc puternice discrepanțe între județele componente. Astfel, chiar de la indicatorul cantitativ număr IMM-uri active pe județ, în Giurgiu activează 4.379 unități (6,8% din nivelul regional), iar în Prahova 20.644 (aproape 32%).

În masa profitului regional, județul Prahova deține cea mai mare pondere, respectiv 37 %.

Comparativ cu media regională (44,85 mii lei) , rezultatul net pe o întreprindere cel mai ridicat se înregistrează în Prahova (52,3 mii lei)

Ratele profitabilității comerciale sunt puternic diferențiate, comparativ cu valoarea regională (6,93%) , cea mai ridicată valoare înregistrându-se în Prahova (8,53%), iar cea mai redusă în Giurgiu (5,35%)

Se constată că întreprinzătorii din regiunea Sud – Muntenia mizează **pe asimilarea de noi produse**. Celelalte oportunități importante evidențiate în ordine descrescătoare sunt: puterea de cumpărare a populației și a agenților economici interni , penetrarea pe noi piețe , realizarea unui parteneriat de afaceri , utilizarea de noi tehnologii , obținerea unui grant și sporirea exporturilor .

Acesta poate indica o lipsă de informare privitor la piețe externe și la posibilitatea de accesare a fondurilor europene.

Aderarea României la U.E. este percepută în general pozitiv de către întreprinzători sau managerii din IMM-uri, cu toate dificultățile inerente generate de alinierea la standardele și cerințele europene.

Întreprinzătorii din Regiunea Sud – Muntenia considera “Accesul la Fonduri structurale” și “Accesul mai bun la noi tehnologii” cele mai importante aspecte pozitive ale integrării europene.

Privitor la Măsuri pentru amplificarea activității economice este interesant de remarcat că

întreprinzătorii din Regiunea Sud – Muntenia considera “Amplificarea activității de marketing” și “Pregătire intensă a forței de muncă” cele mai importante măsuri de dezvoltare economică.

Privitor la strategii și planuri de previzionare din firme, în funcție de regiunile de dezvoltare întreprinzătorii din Regiunea Sud – Muntenia înregistrează cel mai mare procent la capitolul “Nu se elaborează planuri”.

Având în vedere că după aderarea României la Uniunea Europeană au intrat în vigoare câteva sute de acte normative și că o mare parte a acestora reglementează obligații pentru întreprinzători (în domeniul competitivității, protecției consumatorilor, relațiilor de muncă, sănătății și securității în muncă, protecției mediului, etc.), este foarte importantă cunoașterea nivelului de informare din cadrul IMM-urilor românești în legătură cu reglementările introduse după 1 ianuarie 2007. Rezultatele studiilor au arătat că în doar aproximativ 15% din firme există un nivel de informare corespunzător (informare deplină).

### Analiza SWOT a mediului de afaceri în județul Prahova

<b>Puncte tari</b>	<b>Puncte slabe</b>
<p>Accesibilitate rutieră. Accesibilitate feroviară. Aproape de aeroportul Henry Coandă Ploiești oraș universitar. Ploiești oraș de cultura , atractiv turistic. Municipiul Ploiești este desemnat pol de creștere.</p> <p>Sectoare industriale tradiționale bine dezvoltate precum: extracția și prelucrarea petrolului, fabricarea, utilajului petrolier și chimic;</p> <p>Existența unor firme private reprezentative cu capital străin sau mixt și existența bazei de cercetare în domeniile petrochimiei, resurselor minerale, utilajului petrolier precum și zootehniei și viticulturii.</p> <p>La nivel regional județul Prahova se constituie ca județul cel mai dezvoltat privitor la număr de IMM-uri, profitabilitate comercială și randament.</p> <p>Aderarea României la U.E. este percepută în general pozitiv de către întreprinzători sau managerii din IMM-uri,</p> <p>Prudența în dezvoltare a întreprinzătorilor și înclinarea spre diversitatea producție</p>	<p>Lipsa de informare privitor la piețe externe și la posibilitatea de accesare a fondurilor europene</p> <p>Lipsa planificării strategice în întreprinderi.</p> <p>Deficit de consultanță în marketing.</p> <p>Deficit de forța de munca calificată.</p> <p>Deficit de informare privitor la schimbări legislative.</p> <p>Deficit de informare privitor la programe ce încurajează investiții în protecția mediului, tehnologii noi , folosirea sistemelor energetice neconvenționale.</p> <p>Eficiență scăzută și notorietate slabă a serviciilor furnizate de structurile de sprijin ale afacerilor.</p> <p>Dificultăți în accesarea fondurilor europene, proiecte slabe, nesuținute financiar.</p> <p>Conștientizare privitor la noile evoluții tehnologice privind protecția mediului slabă.</p> <p>Tinerii întreprinzători nu sunt suficient de sprijiniți pentru a-și identifica abilitățile de noi întreprinzători.</p> <p>Orientare moderată spre export a produselor și serviciilor</p>
<b>Oportunități</b>	<b>Riscuri</b>
România este membru al Uniunii Europene și are deschidere spre piața	Continuarea crizei economice Politici bancare descurajante pentru

<p>europeană.</p> <p>Posibilitatea realizării investițiilor propuse în Planul Integrat de dezvoltare Ploiești.</p> <p>Funcționarea Centrului de afaceri Multifuncțional “Lumina Verde”</p> <p>Creșterea tendinței pentru afaceri noi.</p> <p>Politica europeană de încurajare a IMM .</p> <p>Existența de programe prin fonduri structurale gestionate la nivelul României creatoare de oportunități în afaceri.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programe de finanțare prin PNDR pentru activități agricole și nonagricole în mediu rural.</li> <li>• Programe guvernamentale pentru IMM-uri dezvoltare de abilități antreprenoriale.</li> <li>• Programe ce încurajează recalificarea și specializarea forței de muncă.</li> </ul>	<p>creditare în investiții.</p> <p>Lipsa unui sistem integrat de sprijin a inovării la nivel regional.</p> <p>Politici guvernamentale descurajante pentru investiții,</p> <p>Politica monetară neadecvată.</p> <p>Politici salariale descurajante pentru dezvoltare</p> <p>Tendința de migrare a forței de munca calificate .</p>
--	---

**În cadrul analizei SWOT a mediului de afaceri în județul Prahova se constată că este nevoie de o structură nouă pentru a veni în sprijinul mediului de afaceri.**

Prin realizarea investiției propusă „**Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde**” Ploiești, se înființează un complex de servicii care să acționeze ca un pachet de măsuri active în sensul întăririi punctelor slabe identificate în Analiza SWOT după cum urmează:

- Încurajarea serviciilor de informare privitor la programe ce încurajează investiții în protecția mediului, tehnologii noi , folosirea sistemelor energetice neconvenționale
- Conștientizare privitor la noile evoluții tehnologice privind protecția mediului.
- Creșterea gradului de informare privitor la piețe externe și la posibilitatea de accesare a fondurilor europene
- Promovarea serviciilor de sprijin ale afacerilor și a noilor tehnologii și produse.
- Încurajarea serviciilor de consultanță privind planificarea strategică în întreprinderi.
- Încurajarea serviciilor de consultanță în marketing.
- Încurajarea serviciilor de calificare și specializare a forței de muncă.
- Încurajarea serviciilor de informare privitor la schimbări legislative.
- Încurajarea serviciilor de consultanță în accesarea fondurilor europene.
- Dezvoltarea spiritului antreprenorial în rândul tinerilor.
- Promovarea exportului local.

Investiția propusă, „**Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde**” Ploiești, atenuează și previne **Riscurile** identificate în analiza SWOT, prin crearea de mecanisme de conștientizare și consultanță organizațiilor și firmelor, asupra nevoii de elaborare a planurilor strategice. Analizele strategice prevăd analize de risc și măsuri de prevenție.

Proiectul se adresează tinerilor și oferă astfel alternative noi care contracarează migrația forței de munca tinere și calificate.

Prin focalizarea unor servicii îndreptate spre mediu de afaceri local se crează premisa înființării unui grup de advocacy local pentru politici coerente guvernamentale privind dezvoltarea mediului de afaceri la nivel local și național.

**Valoarea adăugată ce demonstrează competitivitatea serviciilor de sprijin oferit de investiție pentru mediu de afaceri:**

**Necesitate:**

Sprrijinirea dezvoltării acestor servicii este **necesară**, investiția **nu influențează în sens negativ competiția** pe piața serviciilor ci dimpotrivă aduce valoare adăugată din următoarele considerente:

**Diversitate și Economie de Timp**

„Centrul de Afaceri Multifuncțional Lumina Verde” oferă mediului de afaceri informație și servicii diverse într-o singură locație cu economie de timp.

**Preț**

Prețul serviciilor oferite firmelor găzduite în centru va fi mai mic decât piața generală a serviciilor în condiții de calitate crescută.

Motivație : preț scăzut de găzduire, facilități de locuire superioare pentru firmele găzduite, selecție în contractare.

**Componenta de dezvoltare a spiritului antreprenorial în rândul tinerilor**

Investiția încurajează spiritul antreprenorial și va oferi condiții avantajoase de găzduire firmele ce au ca scop în funcționare dezvoltarea abilităților antreprenoriale ale elevilor și studenților

Servicii ce se preconizează a fi oferite de centru:

- Servicii de locuire pentru firmele găzduite de centru în condiții atractive pe piața locală.
- Servicii de intermediere și promovare oferite de administrația centrului.
- Servicii de promovare, expoziționale și relații externe oferite prin soluție constructivă și de administrare.
- Servicii de consultanță și pregătire pentru dezvoltare durabilă.
- Servicii de consultanță și pregătire pentru respectarea principiului egalității de șanse.

**3. FEZABILITATEA TEHNICĂ**

Soluția constructivă a infrastructurii de afaceri, permite desfășurarea serviciilor prezentate mai sus, prin faptul că sunt prevăzute atât spații pentru birouri, desfășurare seminarii, conferințe, activități de service, cât și spații expoziționale și pentru organizare de evenimente în vederea interconectării mediului antreprenorial local cu cel național și internațional.

Terenul pe care se va realiza investiția se află în domeniul public al Județului Prahova, are o suprafață de 9.729 mp și este amplasat în Ploiești, strada Elipsei nr. 1.

Suprafața construită: 2.443,80 mp

Suprafața desfășurată: 7.611,22 mp

Centrul va cuprinde:

**➤ 2 corpuri de cladire:**

1. **Un corp de cladire cu destinația birouri**, care prevede la etajul 1 o sală de conferințe cu capacitatea de 144 persoane:
  - $A_c = 1361,40$  mp
  - $A_d = 5488,50$  mp
  - Regim de înălțime: P+2E+Etaj tehnic
  - Înălțime maximă: 17,06 m

**Corpul de birouri va avea:**

La parter:

- Spațiu pentru administrare centru
- Sala de mese cu spațiu de minibucătărie
- Spațiu pentru activități cum ar fi: de editură, tipărituri, reclamă, arhivare, reparații, configurare soluții computer, configurare soluții de securitate
- Birouri reprezentare firme producătoare, construcții , tâmplărie ferestre uși, instalații electrice, instalații termice
- Grupuri sanitare și spații comune

Total firme locatare 6

La etajul 1:

- Spații birouri de consultanță și proiectare, ca de exemplu:
  - o Proiectare în construcții și arhitectură
  - o Consultanță în afaceri
  - o Centru de mediere a muncii
  - o Proiectare software
  - o Agenție de turism și organizare evenimente
  - o Consultanță juridică pentru IMM
  - o Asigurări
  - o Notariat
- Sala de conferințe cu foyer
- Sala de protocol
- Garderobă
- Grupuri sanitare și spații comune

Total firme locatare 7

La etajul 2

- Spații pentru ofertanți cursuri de pregătire adulți:
  - o 4 birouri administrative pentru servicii cursuri de pregătire
  - o 8 săli de seminarii
- Grupuri sanitare și spații comune

La etajul tehnic

- spații tehnice pentru corpul de birouri, oficiu curatenie, circulații verticale și orizontale.

## **2. Un corp de clădire cu destinația spațiu expozițional**

- o  $A_c = 1082,40$  mp
- o  $A_d = 2122,72$  mp
- o Regim de înălțime: S+P+1E
- o Înălțime maximă: 11,10 m

### **Corpul expozițional va avea:**

Subsol:

- spațiu tehnic (camera pompe incendiu, rezerva incendiu, platforma auto, curte tehnica – chillere, camera pompe și hidrofor, bazin de retenție, acces spații tehnice, camera MT trafo, camera joasă tensiune, acces spații tehnice, camera generator electric, camera TGSIG, atelier intretinere, curte de lumină, sas CT, camera pompe și pompe de caldura, CT cazane și vase de expansiune)

Parter:

- spațiu expozițional deschis (posibil a fi compartimentat în timpii de expunere cu panouri ușoare pe structură metalică)
- oficiu
- spațiu depozitări
- grupuri sanitare

Supantă (la nivel Etaj 1)

- spațiu expozițional deschis (posibil a fi compartimentat în timpii de expunere cu panouri ușoare pe structură metalică)
- oficiu
- spațiu depozitări
- grupuri sanitare

Cele două corpuri de clădire vor fi unite la nivelul etajului 1 și separate de un rost structural.

- **Zonă de expoziție în aer liber**
- **Locuri de parcare**
- **Acces auto**
- **Trotuar pietonal**
- **Împrejmuire**

Investiția este concepută într-un sistem constructiv metalic neregular, atipic, amovibil la interior și spectaculos, reprezentativ tipului de program "expoziție", care utilizează funcțiuni (săli de expoziție și conferințe), materiale, sistem constructiv, tehnologii și exprimări plastice speciale.

Structura corpului expozițional (regim de înaltime S+P+1E) este alcătuită din cadre metalice personalizate de la o travee la alta, stâlpi și grinzi metalice tip HEB și fundații din beton armat. Subsola cu structura din beton armat termohidroizolat compartimentat astfel încât să asigure funcționalitatea tehnică a întregului centru de afaceri.

Structura de afaceri este asigurată cu utilități.

- Iluminatul exterior se va realiza prin corpuri de iluminat pentru incintă prevăzute cu panouri solare;
- Se va utiliza energie solară pentru producerea apei calde menajere;
- Vor fi utilizate pompe de căldură apă - sol pentru sistemul de încălzire (în pardoseală) în parterul spațiului expozițional.
- Sunt prevăzute panouri fotovoltaice pentru producere energie, cu racordare la rețeaua națională de energie electrică.

#### 4. FEZABILITATE ECONOMICĂ

Analiza economică a concesiunii este bazată pe informațiile cuprinse în Planul de afaceri, documente anexă la cererea de finanțare și parte integrantă din contractul de finanțare.

- **Calculațiile de costuri și venituri care fundamentează proiecțiile de cheltuieli și venituri**

Investiția de capital "CENTRUL DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE" se realizează de către Consiliul Județean Prahova ale cărui performanțe economico-financiare, în perioada 2010 - 2011, au fost analizate pe baza bilanțului contabil, Execuția bugetară și Bugetul propriu pentru anii respectivi .

Beneficiarul investiției folosește atât resursele financiare proprii cât și cele împrumutate prin accesarea fondurilor nerambursabile din cadrul Programului Operational Regional (POR), Axa

prioritara 1 - „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, domeniul major de intervenție “Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul “Poli de creștere”.

În acest caz se va considera ca valoare a investiției numai contribuția proprie implicată în realizarea proiectului (50% din totalul valorii cheltuielilor eligibile, care reprezintă conform specificațiilor programului de finanțare contribuția proprie, la care se adaugă cheltuielile neeligibile și TVA-ul aferent investiției).

Au fost calculate valorile estimate ale investiției pentru fiecare lună și pentru fiecare din cele două faze importante (proiectare - finanțare și implementare). S-a ținut cont că pentru realizarea investiției se apelează la ajutorul de stat, astfel încât beneficiarul va suporta jumătate din cheltuielile eligibile și cheltuielile neeligibile.

Eșalonarea cheltuielilor s-a făcut ținându-se seama de devizele pe obiecte, devizul general și graficul de realizare a investiției

Valoarea cheltuielilor pentru primii doi ani (proiectare și obținere finanțare) a fost estimată la 1.378,56 mii lei, din care 201,06 mii lei reprezintă TVA.

Pentru primul an de realizare a investiției a fost estimat un cost de 30.121,49 mii lei, din care 5.829,96 mii lei TVA iar pentru ultimele 6 luni de realizare (anul 04) costurile s-au estimat la 8.397,03 mii lei din care 1.625,23 mii lei reprezintă TVA

Se consideră că s-a ținut cont de efectul inflației dar și al oscilațiilor de preț de pe piețele specifice când au fost estimate valorile costurilor. Tendința prețurilor la materialele de construcții și finisaje este de scădere, ceea ce compensează inflația. Deoarece ponderea cea mai mare o au cheltuielile cu construcția se poate afirma că valorile prezentate au un grad de stabilitate acceptabil unei astfel de analize.

### **Estimarea veniturilor**

Veniturile s-au estimat pe baza unui studiu de piață prezentat în Cererea de finanțare. Trebuie ținut cont de varietatea spațiilor oferite și în consecință de modul diferit de stabilire a chiriei.

În elaborarea proiectului s-au avut în vedere mai multe aspecte, și anume:

Folosirea surselor neconvenționale de energie (captatoare solare, fotovoltaice și energie geotermală) ceea ce conferă clasa energetică A clădirii;

Clădirea va fi administrată de către o firmă pe baza unui contract prin care se vor concesiona serviciile de administrare.

Consiliul Județean rămâne beneficiarul final al veniturilor obținute de pe urma închirierii spațiilor din clădire primind redevența obținută în urma concesionării serviciului de administrare.

Cheltuielile de întreținere și funcționare ale spațiilor vor fi suportate de către chiriași.

Datorită dotărilor în această alternativă s-a propus următoarea structură a veniturilor:

Venituri din chirii	criteriu calcul chirie		Nivel taxare		timp		Venit anual din chirii (lei/an)
	u.m.	valoare	valoare	u.m.			
- spațiu expozițional parter	mp	856,63	12,00	lei/mp/zi	60,00	zile	616.773,60
- sală conferințe	-	1	120,00	ora	90,00	zile	43.200,00
- spațiu expozițional etaj	mp	456,1	8,00	lei/mp/zi	90,00	zile	328.392,00
- spații birouri parter	mp	618,24	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	74.188,80

- spații comune	mp	456,42	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	54.770,40
- spații birouri etaj 1	mp	716,31	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	85.957,20
- spații comune	mp	267,24	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	32.068,80
- spații birouri etaj 2	mp	112,94	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	13.552,80
- spații comune	mp	72,68	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	8.721,60
- Sali seminarii etaj 2	nr. sali	8	100,00	lei/zi	60,00	zile	48.000,00
- spații parcare	locuri	141	4,00	lei/loc/zi	150,00	zile	84.600,00
- spațiu expozițional exterior	mp	2234,4	4,00	lei/mp/zi	60,00	zile	536.256,00
<b>Venituri anuale totale</b>							<b>1.926.481,20</b>

Notă: Pentru sala de conferințe au fost calculate în medie 4 ore/zi

### Evoluția estimată a cheltuielilor:

Aceste cheltuieli sunt înregistrate de Administrator drept cheltuieli de funcționare și urmează să fie recuperate de la chiriasi prin chiria percepută.

Cheltuieli estimate:

Cheltuieli Variabile Anuale	Cheltuieli (lei)	Lei / luna	Observatii
<i>Resurse umane</i>	9.900,00	825,00	nu mai mult de 75% din Venituri din servicii
<i>Carburant</i>	3.600,00	300,00	300/luna
<i>Consumabile</i>	13.200,00	1.100,00	nu mai mult de 10% din Venituri din servicii
<i>piese schimb</i>	13.200,00	1.100,00	nu mai mult de 10% din Venituri din servicii
<i>alte cheltuieli</i>	6.600,00	550,00	nu mai mult de 5% din Venituri din servicii
<b>Total Cheltuieli Variabile Anuale</b>	<b>135.600,00</b>		

Cheltuieli Fixe Anuale	Cheltuieli (lei)	Lei / luna	Observatii
<i>Resurse umane</i>			
<i>Director</i>	48.000,00	4.000,00	4000 lei/luna (inclusiv contributii, impozit )
<i>Asistent manager</i>	36.000,00	3.000,00	3000 lei/luna (inclusiv contributii, impozit )
<i>Responsabil Tehnic</i>	36.000,00	3.000,00	3000 lei/luna (inclusiv contributii,



			impozit )
Responsabil Marketing si promovare	36.000,00	3.000,00	3000 lei/luna (inclusiv contributii, impozit )
Responsabil financiar	36.000,00	3.000,00	3000 lei/luna (inclusiv contributii, impozit )
Personal de intretinere	48.000,00	4.000,00	4000lei/luna (inclusiv contributii, impozit )
<b>Total Resurse Umane</b>	<b>240.000,00</b>		
<b>Cheltuieli birou</b>			
utilitati	2.400,00	200,00	200 lei/luna
tel	3.600,00	300,00	300 lei/luna
carburant	3.600,00	300,00	300 lei/luna
Consumabile	1.200,00	100,00	100 lei/luna
piese schimb	1.200,00	100,00	100 lei/luna
<b>Total Cheltuieli birou</b>	<b>12.000,00</b>		
<b>Total Chelt administrare</b>	<b>252.000,00</b>		
<b>Cheltuieli mers in gol</b>	<b>12.000,00</b>		Cheltuieli utilitati indiferent grad de umplere
<b>Cheltuieli Promovare</b>	<b>12.000,00</b>		
<b>Cheltuieli asigurari</b>	<b>24.000,00</b>		
<b>alte cheltuieli</b>	<b>10.000,00</b>		
<b>Total Cheltuieli fixe Anuale</b>	<b>310.000,00</b>		

**TOTAL CHELTUIELI 445.600,00**

Serviciu de administrație  
inclusiv

Reparații și mers în gol **490.160,00**

Previțiunile financiare se refera la perioada de dupa finalizarea proiectului si s-a realizat o previziune pentru 20 de ani .

In aceste conditii previziunile sunt optimiste avand in vedere ca veniturile potentiale sunt superioare cheltuielilor de administrare pentru un coeficient de umplere a structurii de afaceri maxim in al II lea an de functionare

Venituri estimate nete dupa finalizarea proiectului:

anii	venit brut operational Administrator	cheltuieli estimate Administrator	Total venituri nete
<b>0</b>	1	2	2-1
<b>1</b>	963.240,60	245.080,00	718.160,60
<b>2</b>	1.444.860,90	367.620,00	1.077.240,90
<b>3</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>4</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>5</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>6</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>7</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>8</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>9</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20

<b>10</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>11</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>12</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>13</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>14</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>15</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>16</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>17</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>18</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>19</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20
<b>20</b>	1.926.481,20	490.160,00	1.436.321,20

Mențiune: în primul an se consideră că unitatea va funcționa la 50% din capacitate, iar în al doilea an la 75% din capacitate. Proporțional se iau în calcul atât veniturile cât și cheltuielile

## 5. RISCURI

Pentru funcționarea structurii de sprijin a mediului de afaceri etapa de administrare a centrului de afaceri, au fost identificate următoarele riscuri:

<b><i>Riscuri</i></b>	<b><i>Măsuri de Prevenție</i></b>
<b>Slaba ocupare a structurii, coeficient de umplere sub cei prognozati.</b>	<p>Campanie de promovare si strategie de marketing buna.</p> <p>In cadrul proiectului , Campania de promovare incepe inainte de finalizarea investitiei.</p> <p>Acest aspect este recomandat si din motive tehnice , anumite aspecte de amanunt privind amenajarea sau echiparea vor putea fi decise prin consultarea beneficiarilor</p>
<b>Scaderea pietii imobiliare pentru inchiriere spatii de lucru. Preturi neatractive de inchiriere.</b>	<p>Managementul de administrare a structurii de sprijin a afacerilor , chiar din titlul proiectului “Centrul de Afaceri Multifunctional Lumina Verde” arata ca este directionat pentru un pachet de servicii complet care sa faca atractiva structura.</p> <p>In plus spatiul expozitional si pozitia centrului a fost aleasa pentru ca acest risc sa nu afecteze sustenabilitatea proiectului.</p>
<b>Cresterea pretului utilitatilor datorita cresterii pretului petrolului.</b>	<p>Conceptia investitiei prevede folosirea energiei verzi:</p> <p>Energie solara.</p>
<b>Continuarea si intensificarea crizei economice</b>	<p>Centrul de Afaceri Multifunctional Lumina Verde este astfel conceput incat sa permita beneficiarilor in conditii de criza sa-si pastreze functionale afacerile prin sprijinul acordat in centru, in fapt proiectul este o masura directa de combatere a fenomenelor negative ce pot aparea in interiorul pietelor economice.</p> <p>Centrul acorda facilitati de habitatie , de consultanta si sprijin in functionare: promovare, consultanta, educatie, advocacy.</p>
<b>Dezastre naturale</b>	<p>Investitia este prevazuta sa faca fata dezastrelor naturale cu masuri special reglementate de lege si solutii tehnice de</p>

	ultima generatie.
<b>Riscuri naturale</b>	Asigurarea construcțiilor și echipamentelor

Toate aceste riscuri vor fi preluate de concesionar.

## 6. PREZENTAREA STRUCTURII CONCESIUNII ȘI A MECANISMELOR DE PLATĂ

### Obligațiile Autorității de plată (concedent)

- va pune la dispoziția administratorului cartea tehnică a clădirilor ce fac obiectul investiției
- va invita administratorul la recepția la finalizarea lucrărilor
- va facilita contactele cu instituțiile interesate de implementarea proiectului
- va pune la dispoziție administratorului toate datele solicitate de acesta care sunt în legătură cu centrul de afaceri

### Obligațiile administratorului centrului de afaceri (concesionar):

- Respectarea angajamentelor luate prin contractul de concesiune, precum și prevederile caietului de sarcini și ale celorlalte reglementări specifice serviciului concesiionat;
- La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât termenul, forța majoră, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent, dar nu mai mult de 90 de zile;
- Să nu cesioneze concesiunea sau să subconcesioneze serviciul și bunurile care fac obiectul concesiunii
- Atingerea obiectivelor specifice și indicatorilor prognozați ai proiectului
- Respectarea Strategiei de administrare a centrului de afaceri
- Asigură respectarea specificului de activitate al IMM-urilor selectate pentru a fi găzduite în centru astfel încât să corespundă nevoilor identificate, așa cum sunt ele prezentate la punctul 2.1.
- Asigură crearea, prin realizarea Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, unui complex de servicii care să acționeze ca un pachet de măsuri active în sensul întăririi punctelor slabe identificate în Analiza SWOT după cum urmează:
  - Încurajarea serviciilor de informare privitor la programe ce sprijină investiții în protecția mediului, tehnologii noi, folosirea sistemelor energetice neconvenționale
  - Conștientizare privitor la noile evoluții tehnologice privind protecția mediului.
  - Creșterea gradului de informare privitor la piețe externe și la posibilitatea de accesare a fondurilor europene
  - Promovarea serviciilor de sprijin ale afacerilor și a noilor tehnologii și produse.
  - Încurajarea serviciilor de consultanță privind planificarea strategică în întreprinderi.
  - Încurajarea serviciilor de consultanță în marketing.
  - Încurajarea serviciilor de calificare și specializare a forței de muncă.
  - Încurajarea serviciilor de informare privitor la schimbări legislative.
  - Încurajarea serviciilor de consultanță în accesarea fondurilor europene.
  - Dezvoltarea spiritului antreprenorial în rândul tinerilor.
  - Promovarea exportului local.
- Aplicarea hotărârilor Comitetului de management al centrului de afaceri multifuncțional
- Asigură siguranța activelor puse la dispoziție prin proiect, de către beneficiar, prin încheierea unei asigurări în favoarea beneficiarului, pe toată perioada de administrare
- Folosirea bunurilor primite pe baza de inventar potrivit destinației acestora, respectiv exploatarea corespunzătoare, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea lor, achitarea cheltuielilor de întreținere a clădirii, instalațiilor și echipamentelor, precum și a terenului

aferent În caz de deteriorare sau distrugere a bunurilor, prestatorul va suporta cheltuielile de reparații sau înlocuirea acestora, după caz.

- Să ia toate măsurile necesare privind bunurile preluate, astfel încât, la încheierea contractului de concesiune, să nu fie afectata capacitatea de a realiza serviciul;
- Sa restituie bunurile preluate, în deplina proprietate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune;
- sa plateasca redeventa la valoarea prevazuta si la termenul stabilit in contractul de concesiune
- Obținerea autorizațiilor necesare de funcționare a centrului de afaceri, prevăzute de lege (pompieri, mediu, sănătate, electricitate, primărie).
- Gestionarea zilnică a centrului de afaceri multifuncțional
- Gestionarea eficientă a patrimoniului
- Promovare și marketing privind centrul de afaceri multifuncțional, prospectarea pieței și atragerea de clienți în infrastructură cu respectarea indicatorilor prezentați în prezentul caiet de sarcini
- Să se asigure că firmele amplasate în centrul de afaceri au obținut toate avizele și autorizațiile de funcționare
- Întreținerea corespunzătoare și securitatea clădirilor și dotărilor
- Întreținerea spațiilor comune și administrative din cadrul centrului de afaceri multifuncțional
- Încheierea contractelor cu furnizorii și clienții
- Emiterea de facturi către firmele găzduite în Centrul de afaceri multifuncțional (chirie, utilități, etc.)
- Generarea de venituri
- Controlul costurilor de operare a Centrului de Afaceri
- Prestarea de servicii de calitate către chiriași și clienți externi
- Stabilirea și menținerea relațiilor cu rețelele naționale și internaționale de centre de afaceri
- Reprezentarea, în calitate de administrator, a structurii de afaceri în relațiile cu terții
- Respectarea legislației, normelor, prescripțiilor și regulamentelor privind igiena muncii, protecția muncii, protecția mediului, prevenirea și stingerea incendiilor
- Furnizarea către autoritatea contractantă a informațiilor solicitate și accesul la documentațiile și la actele individuale pe baza cărora prestează administrarea
- Preluarea și păstrarea în bune condiții a cărții tehnice a obiectivului
- Urmărirea comportării în timp a cladirii și echipamentelor și completarea cărții tehnice în mod corespunzător
- Înștiințarea autorității contractante cu privire la defecțiunile ce apar datorită greșelilor de execuție
- De a întocmi și păstra evidențele financiar contabile ale Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, pe care le pune la dispoziția concedentului, a instituțiilor publice la solicitarea acestora, în conformitate cu legislația în vigoare;
- De a îndeplini obligațiile exigibile de plata a impozitelor, taxelor și datoriilor către bugetul de stat și bugetele locale;
- Întocmirea periodică a rapoartelor către proprietar, așa cum sunt ele solicitate
- Invită reprezentanții beneficiarului la evenimentele organizate.

## 7. MECANISMUL DE PLATĂ

Concesionarul va vira o redevență minima, după cum urmează:

anul 1: 50.000 lei/lună, total an 1 : 600.000 lei fără TVA  
anul 2: 80.000 lei/lună, total an 2: 960.000 lei fără TVA  
anul 3: 100.000 lei/lună, total an 3: 1.200.000 lei fără TVA  
anul 4: 100.000 lei/lună, total an 4: 1.200.000 lei fără TVA  
anul 5: 100.000 lei/lună, total an 5: 1.200.000 lei fără TVA

**Începând cu anul 2 al concesiunii la redevența calculată mai sus se adaugă o sumă egală cu produsul dintre rata inflației stabilită de BNR și valoarea redevenței, după formula:**

**$R_n = \text{Redevența calculată} + \text{Redevența calculată} * \text{Rata anuală inflație an } (n-1)$**

**unde  $R_n$  este redevența în anul n**

## 8. DURATA CONCESIUNII

Contractul de concesiune se va încheia pentru o perioadă de 5 ani.

## 9. ASPECTE REFERITOARE LA MEDIU

Realizarea proiectului nu prezintă riscuri pentru mediu, lucru confirmat prin scrisoarea Agenției pentru Protecția Mediului Prahova, prin care se clasează notificarea deoarece proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.

## 10. ASPECTE SOCIALE

### Potențialii beneficiari ai proiectului

#### Grupul țintă este structurat astfel:

- IMM-uri și microintreprinderi care vor fi găzduite în centru, selectate pe bază de performanță, nevoi și în sistem transparent și competitiv, o atenție deosebită se va acorda ca beneficiarii să opteze în dezvoltarea afacerilor pentru activități care să protejeze mediul și/sau să încurajeze tehnologiile noi și utilizarea energiilor regenerabile.

IMM-urile beneficiare vor avea politici de personal care să încurajeze angajarea:

- Șomerilor de scurtă și lungă durată în căutare de loc de muncă .
  - Calificarea sau specializarea personalului .
  - Colaborarea cu instituțiile de învățământ astfel ca elevii și studenții interesați să se implice în viața economico-socială a comunității prin învățare , și expunere a ideilor lor inovatoare privitor la așteptările lor de la viitor, de la comunitatea în care se vor integra la terminarea studiilor.
- Locuitori din arealul țintă care doresc să-și dezvolte o activitate generatoare de venit în sistem privat și care își vor înființa microintreprinderi.

#### Beneficiari indirecți:

- Firme beneficiare de serviciile oferite de centru.
- Familiile beneficiarilor, persoane fizice , ale serviciilor centrului.
- Comunitatea care se dezvoltă și câștigă o investiție care crează un mecanism de dezvoltare integrat de încurajare a inițiativei.

## 11. CONCLUZII

Proiectul “Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova” este finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013 – Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul major de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”, sub-domeniul „Poli de creștere”, categoria de operațiuni: Dezvoltarea durabilă a mediului de afaceri.

Contractul de finanțare a fost semnat în data de 7.05.2012.

Managementul și exploatarea profesionistă a Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, va asigura formarea în cadrul centrului a unui nucleu specializat de consultanță și pregătire pentru a răspunde nevoii de servicii specializate solicitate de întreprinzători sau potențialii întreprinzători locali pentru:

- Consultanță surse de finanțare
- Consultanță legislativă
- Consultanță tehnologică
- Resurse umane
- Promovare și Relații Publice
- Asigurări.

Prin Contractul de finanțare, Consiliul Județean Prahova și-a asumat îndeplinirea unor indicatori ce urmăresc promovarea dezvoltării durabile a mediului de afaceri.

Acest lucru se poate realiza doar printr-o administrare eficientă, la nivel profesionist, a centrului de afaceri.

Prin concesionarea serviciului de administrare a Centrului de afaceri multifuncțional Lumina Verde, se urmărește să se realizeze următoarele obiective și cerințe:

- profesionalizarea managementului centrului de afaceri
- adaptabilitatea serviciilor furnizate de către centrul de afaceri la cerințele actuale și de perspectivă ale pieței locale, regionale, naționale, european-regionale
- accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea
  
- tarifarea echilibrată a serviciilor furnizate/presate
- utilizarea eficientă a fondurilor proprii ale centrului de afaceri în activitatea de organizare evenimente și furnizare servicii conexe (târguri, expoziții, seminarii, conferințe, alte tipuri de evenimente și servicii conexe etc.);
- urmărirea și atingerea indicatorilor asumați de Autoritatea contractantă prin cererea de finanțare

Colectiv de coordonare și supervizare

Nicolae Constantin Marius

Busioc Georgica

Ionescu Gheorghe

Stoian Mariana

Alecu Ion

## Notă

privind susținerea aprobării Studiului de fundamentare și a concesiunii, prin licitație publică a serviciilor de administrare a

### „CENTRULUI DE AFACERI MULTIFUNCȚIONAL LUMINA VERDE PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA”.

Proiectul “Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde, Ploiești, județul Prahova” este finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013, contract de finanțare nr. 3052/7.05.2012.

Achiziționarea serviciilor de administrare centru este activitate obligatorie, prevăzută în calendarul activităților a se desfășura în perioada de execuție a lucrărilor, astfel încât administrarea centrului să fie asigurată încă de la sfârșitul lucrărilor de construcție.

Conform legislației în vigoare, respectiv OUG 34/2006 și HG 71/24.01.2007 asigurarea acestor servicii de administrare se face prin concesiune.

Pentru selecția concesiionarului în cazul de față (valoare estimată ce depășește pragul de 134. 000 euro), conform legislației în vigoare în domeniul achizițiilor publice, este obligatoriu a se organiza licitație deschisă.

Conform prevederilor legale, durata unei licitații deschise este de minim 3 luni, durată ce se poate prelungi funcție de factori ce nu țin de Autoritatea Contractantă (clarificări, număr participanți, contestații,etc).Ofertantul câștigător, va avea la rândul său nevoie de un interval de timp pentru a crea portofoliul de clienți.

În cazul administrării Centrului de afaceri Lumina Verde, procedura de selecție a administratorului, are deja o întârziere de 2 luni, prima ședință în care Studiul de Fundamentare a fost supus aprobării fiind în data de 19.03.2015.

Prin concesiunarea serviciilor de administrare, Consiliul Județean Prahova (proprietarul centrului) rămâne beneficiarul veniturilor obținute de pe urma închirierii spațiilor din clădire.

Veniturile centrului de afaceri au fost estimate pe baza unui studiu de piață prezentat în analiza cost beneficiu din cadrul Studiului de fezabilitate, preluat în Cererea de finanțare, Planul de afaceri și Strategia de administrare a centrului de afaceri, documente ce fac parte integrantă din Contractul de finanțare.

La calculul veniturilor s-a ținut cont de varietatea spațiilor oferite și anume, spații pentru birouri, spații expoziționale, sala de conferințe, săli de seminarii, etc. precum și de faptul că fiecare chiriaș își va plăti cheltuielile cu utilitățile. Asa cum este prezentat și în studiul de fundamentare a rezultat un venit anual după cum urmează:

Venituri din chirii	criteriu calcul chirie		Nivel taxare		timp		Venit anual din chirii (lei/an)
	u.m.	valoare	valoare	u.m.			
- spațiu expozițional parter	mp	856,63	12,00	lei/mp/zi	60,00	zile	616.773,60
- sală conferințe	-	1	120,00	ora	90,00	zile	43.200,00
- spațiu expozițional etaj	mp	456,1	8,00	lei/mp/zi	90,00	zile	328.392,00
- spații birouri parter	mp	618,24	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	74.188,80
- spații comune	mp	456,42	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	54.770,40
- spații birouri etaj 1	mp	716,31	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	85.957,20
- spații comune	mp	267,24	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	32.068,80
- spații birouri etaj 2	mp	112,94	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	13.552,80
- spații comune	mp	72,68	10,00	lei/mp/luna	12,00	luni	8.721,60
- Sali seminarii etaj 2	nr. sali	8	100,00	lei/zi	60,00	zile	48.000,00
- spații parcare	locuri	141	4,00	lei/loc/zi	150,00	zile	84.600,00
- spațiu expozițional exterior	mp	2234,4	4,00	lei/mp/zi	60,00	zile	536.256,00

Din aceste venituri au fost scăzute cheltuielile cu costurile administratorului (resurse umane, carburanți, consumabile, etc), rezultând veniturile nete ale centrului de afaceri. Aceste venituri nete au stat la baza calculului redevenței lunare.

În consecință, din veniturile obținute din activitățile centrului de afaceri, administratorul își acoperă cheltuielile proprii și virează și redevența către Consiliul județean Prahova.

După cum se vede, tarifele pentru închirierea spațiilor sunt la un nivel rezonabil, fapt ce ne poate asigura că administrarea centrului de afaceri va fi atractivă pentru firme de specialitate și că centrul de afaceri va avea clienți, atât pe partea de închiriere spații de birouri, seminarii, conferințe, cât și organizare de evenimente de promovare.

Certitudinea, însă ne-o oferă piața și pentru aceasta este obligatoriu să scoatem la licitație serviciile de administrare centru, pentru a selecta cea mai bună firmă care va administra centrul de afaceri în mod eficient, la nivel profesionist.

Proiectul Centrul de afaceri multifuncțional Lumina Verde va fi considerat ca fiind implementat cu succes, dacă indicatorii de proiect vor fi atinși în integralitate, proiectul fiind monitorizat timp de 5 ani de la finalizarea construcției.

Indicatorii de proiect se compun atât din indicatori direcți (rezultate imediate), ca de exemplu: structuri nou create de sprijin a afacerilor; suprafața construită Corp birouri – Obiect 1; suprafața construită Corp expozițional – Obiect 2; suprafața spații expoziționale în aer liber, cât și indirecți (rezultate pe termen mediu și lung), ca de exemplu: număr IMM-uri atrase în centru de afaceri; rata de ocupare; număr de locuri de muncă nou create.

Orice întârziere apărută în procedura de selecție a administratorului centrului de afaceri poate conduce la neîndeplinirea integrală a indicatorilor de proiect, lucru care are ca și consecință directă returnarea cotei de cofinanțare primită din fondurile europene.

**Director Executiv,  
Nicolae Marius Constantin**



### Nivel comparativ taxare spații de închiriat

Deumire spațiu închiriat	UM	Centrul de afaceri Lumina Verde	PIRITEX (Parc Ind. Ploiești)	Parc Ind. DIBO	Romtelecom	RENEXPO	ROMEXPO	Camera de Comerț și Ind. Prahova	Consiliul Județean Prahova	
									Sala Europa	Sala de 200 locuri
Spațiu birouri	Lei/mp/lună	<b>10,00</b>	11,25	19,80	38,25					
Spațiu expozițional interior	Lei/mp/zi	<b>10,61</b>				55 + Taxa participare obligatorie de 65 lei/mp + Taxa promovare obligatorie de 600 lei	27 + Taxa participare obligatorie de 450 lei			
Spațiu expozițional exterior	Lei/mp/zi	<b>4,00</b>				81,66 + Taxa licență obligatorie de 65 lei + Taxa promovare obligatorie de 600 lei	9 + Taxa participare obligatorie de 450 lei	35 + Taxă participare obligatorie de 200 lei		
Sala conferință	Lei/oră	<b>120</b>							776 + 30% în zilele de sâmbătă sau duminică și peste orele de program	141 + 30% în zilele de sâmbătă sau duminică și peste orele de program