

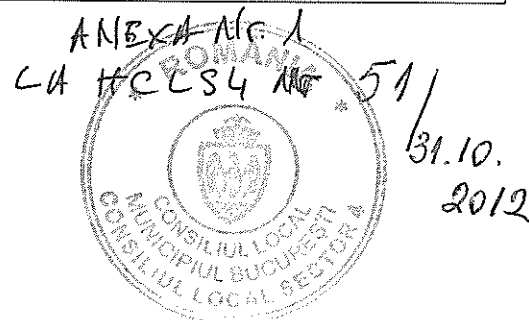
**S.C. INTERACTIVE
DESIGN S.R.L.**

Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3,
Bucuresti
e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com
www.interactive-design.ro



ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
ISO/IEC 27001:2005/1001
BS OHSAS 18001:2007/1017
SA 8000:2008/1002
BS EN 16001:2009/1005

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS



STUDIU DE FUNDAMENTARE

*A deciziei de concesionarea de lucrari publice pentru reconstrucia, modernizarea
si exploatarea Complexului Agroalimentar Piata Resita in suprafata de 2.331,37
mp situat in Municipiul Bucuresti, str. Resita nr. 1, sector 4*

BUCURESTI 2012

1 / 17

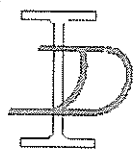
BUCHAREST

T/F: + 40 31 817.22.89

M: + 40 72 410 0450

M: + 40 74 625 7828





**S.C. INTERACTIVE
DESIGN S.R.L.**

Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3,
Bucuresti
e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com
www.interactive-design.ro

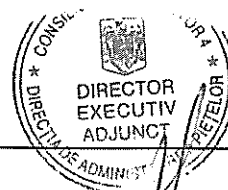


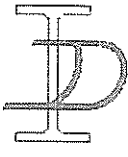

ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
ISO/IEC 27001:2005/1001
BS OHSAS 18001:2007/1017
SA 8000:2008/1002
BS EN 16001:2009/1005

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS

CUPRINS

1. Aspecte generale. Descrierea si identificarea serviciului si bunului care urmeaza a fi concesionat;
2. Fezabilitate tehnica. Grupe, centralizator suprafete;
3. Fezabilitatea economica. Situatia financiara, motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii;
4. Nivelul minim al concesiunii;
5. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii;
6. Durata estimata a concesiunii;
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
8. Aspecte de mediu. Aspecte sociale.
9. Concluzii.
10. Planuri.



	S.C. INTERACTIVE DESIGN S.R.L.	Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3, Bucuresti e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com www.interactive-design.ro	 ISO 9001:2008/1064 ISO 14001:2004/1029 ISO/IEC 27001:2005/1601 BS OHSAS 18001:2007/1017 SA 8000:2008/1002 BS EN 16001:2009/1005
CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS			

CAPITOLUL 1 Aspecte generale.

Descrierea si identificarea serviciului si bunului care urmeaza a fi concesionat.



Strategia de dezvoltare economico- sociala locala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza sectorului stabilitate si extindere economica solida. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga si investitii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii, prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create, cresterea salariilor, a vanzarilor, imbunatatirea serviciilor oferite cetatenilor .

Directia de Administrare Pietelor Sector 4 a fost infiintata prin Hotararea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 58 din 18.11.2004, incepand cu data de 01.01.2005, ca institutie publica cu personalitate juridica, aflata in subordinea Consiliului Local al Sectorului 4, finantata exclusiv din venituri proprii.

In baza acestei hotarari a Consiliului Local al Sectorului 4, Directia de Administrare a Pietelor Sector 4 a preluat toate contractele incheiate de Primaria Sector 4 cu agentii economici - persoane juridice si fizice, ce au ca obiect inchirierea, constructia, modernizarea, exploatarea si administrarea pietelor si complexelor agroalimentare aflate in administrarea Consiliului Local al Sectorului 4. In baza aceleiasi hotarari, se transmit in administrarea si terenurile aferente pietelor si complexelor comerciale existente, aflate in administrarea Consiliului Local al Sectorului 4.

Directia de Administrarea a Pietelor Sector 4 este imputerniciata sa incheie, sa urmareasca, sa rezilieze contracte economice, de inchiriere, asociere, concesiune si parteneriat public privat autorizat cu agenti economici sau persoane fizice, in conditiile legii.

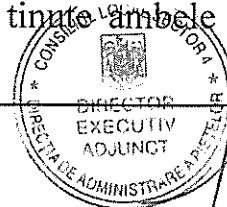
In aceste conditii Consiliul Local al Sectorului 4 intentioneaza sa atribui un contract de concesiune de lucrari publice pentru modernizarea, exploatarea si administrarea Complexului Agroalimentar Piata Resita, pe un teren proprietate publica a Municipiului Bucuresti, avand urmatoarele particularitati:.

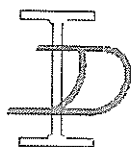
I Constructii

Pana la data de 31.05.2010 amplasamentul a facut obiectul Contractului de Asociere in Participatiune nr. 13460/08.10.1999.

Prin **sentinta penala nr. 734/13.04.2009** pe latura civila, devenita si irevocabilă prin respingerea apelului si recursului, s-a dispus anularea procesului verbal de licitatie, a hotarari de adjudecare si a Contractului de Asociere în Participatiune nr. 13460/08.10.1999 si restabilirea situatiei anterioare.

In raport de aceasta decizie a instantei, de care sunt tinute ambele parti





**S.C. INTERACTIVE
DESIGN S.R.L.**

Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3,
Bucuresti
e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com
www.interactive-design.ro



ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
ISO/IEC 27001:2005/1001
BS OHSAS 18001:2007/1017
SA 8000:2008/1002
BS EN 16001:2009/1005

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS

contractante, partile au fost obligate sa-si restituie prestatiile reciproce efectuate in baza contractului de asociere in participatiune desfiintat.

Intrucat prin Sentinta penala 734/13.04.2009 s-a dispus anulara Contractului de Asociere in Participatiune nr. 13460/08.10.1999 inainte de epuizarea termenului contractului stabilit conf. **art. 4** au devenit operante dispozitiile **art. 13** din contract respectiv **"impartirea averii aduse de asociati in cadrul asocierii se va face potrivit regulilor de partaj si aportului adus de fiecare asociat pana la data incetarii asocierii."**

In calitate de **fosti asociati**, si avand in vedere Raportul de Lichidare nr.382/20.06.2011 intocmit de lichidator judiciar Florea Ana a contractului de asociere in participatiune nr.13460/08.10.1999, s-a procedat la impartirea averii aduse de asociati in cadrul asocierii prin contractul de partaj autentificat sub nr. 529 din data de 20.06.2011 la BNP Iuliana Ciurea.

Conform vointei partilor din contractul de partaj nr. 529 din data de 20.06.2011 au rezulta urmatoarele:

I. Primariei Sector 4 subrogata in drepturi si obligatii de Directia de Administrare a Pietelor Sector 4 ii revin urmatoarele bunuri:

1. drept de creanta de 20.077,62 lei reprezentand valoarea corpului C9, valoare care rezulta din Certificatul Fiscal nr. 241876/17.06.2011 eliberat de Directia de Impozite si Taxe Locale Sector 4, suma care a fost achitata de SC Romsine Prodcomimpex SRL la data de 20.06.2011 in contul IBAN RO32CECEB31771RON2878334 pe seama si la dispozitia Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4;

2. drept de creanta in cuantum de 5.000 lei pe luna, conform art. 256 alin. 3 si art. 258 din Codul Fiscal si H.C.G.M.B. nr. 111/31.05.2007. Suma datorata de SC ROMSINE PRODCOMIMPEX SRL era de 1.151,39 lei pe luna, incepand cu 01.06.2010. Partile au convenit ca aceasta suma sa, fie de 5.000 lei pe luna;

3. Cantar 10 kg

4. Cantar electronic cu tas;

5. Cutie PSI cu lada de nisip

II. SC ROMSINE PRODCOMIMPEX SRL. ii revin in proprietate exclusiva constructiile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 descrise mai jos:

Constructia	Sup.utila	Sup.constr.	Sup.desfas.
C1-corp 1P	127,53	143,00	143,00
C1-corp 2P	213,55	239,00	239,00
C1-corp 2E	195,76	215,39	215,39
C1-total	533,96	597,391	597,39



C2+C3+C8	775,21	811,00	811,00
C4+C5+C6+C7	109,01	120,00	120,00
C9	67,20	109,00	109,00
TOTAL	1.485,26	1.637,21	1.637,21

Primaria Sector 4 subrogata de Directia de Administratie a Pietelor trebuie sa restituie Asociatului SC Romsine Prodcomimpex SRL **valoarea constructiilor 1.175.500 EURO (fara TVA)** la cursul BNR din ziua platii. Corpurile de cladire au fost edificate conform **Autorizatiei de construire nr. 159 din 01.04.2003 si receptionate prin Procesul –verbal nr. 151 din 25.04.2005** identificate si prin Raportul de expertiza judiciara intocmit in Dosar nr. 12887/4/2010 al Judecatoriei Sector 4 omologat prin incheierea de sedinta pronuntata in data de 11.04.2011.

II Teren

Suprafata terenului este prezentata diferit in documente, astfel:

- 2331,27 mp in planul de amplasament, cu numarul cadastral 1940 din 10.08.1999, in scris in Cartea Funciara sub numarul 5810 – cu sarcini : drept de folosinta a terenului in suprafata de 1587 mp in favoarea SC ROMSINE PRODCOMIMPEX SRL proprietar al constructiilor C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 si C9 edificate pe acest teren;
- Cmplexul Agroalimentar “Piata Agroalimentara Resita”, este situata in Cartierul Progresul, zona periferica a Capitale, identificata pe str. Resita nr. 1, sector 4 la intersectia cu str. Costila avand urmatoarele vecinatati:
 - la Nord - parcare bloc cu P+10E;
 - la Sud - parcare cap de linie troleibuz;
 - la Est - str. Costila si blocuri P+4E;
 - la Vest - str. Resita si blocuri P+4E.

Zona beneficiaza de retele edilitare de electricitate, apa, canalizare, gaze si telefonie fixa, precum si de transport in comun: autobuz, troleibuz.

Terenul pe care este amplasat complexul “Piata agroalimentara Resita” este inregistrat in evidentele contabile la valoarea de inventar de **175.812,32 lei**.

Atribuirea contractului de concesiune de lucrari pentru modernizarea, exploatarea si administrarea Complexului Agroalimentar Piata Resita va avea loc in conformitate cu dispozitiile:

- O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a

contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare;

- H.G. nr. 71/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii prevazute in O.U.G. nr. 34/2006;

- Ghidul pentru implementarea proiectelor de concesiune de lucrari publice si servicii in Romania, intocmit de intocmit de Ministerul Finantelor Publice si Autoritatea Nationala de Reglementare si Monitorizare a Achizitiilor Publice;

- O.G. nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local;

- H.G. nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementarilor – cadru de aplicare a O.G. nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local;

- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilitati publice;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata;

- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, completata si modificata.

CAPITOLUL 2

Fezabilitate tehnica.

Grupe constructii, pe functiuni, centralizator suprafete existente:

- 1) SC Romsine Prodcomimpex SRL in calitatea sa de constructor de buna credinta este proprietara exclusiva a urmatoarelor constructii edificate conform **Autorizatiei de construire nr. 159 din 01.04.2003 si receptionate prin Procesul –verbal nr. 151 din 25.04.2005** identificate si prin Raportul de expertiza judicara intocmit in Dosar nr. 12887/4/2010 al Judecatoriei Sector 4 omologat prin incheierea de sedinta pronuntata in data de 11.04.2011:

GRUPA A

Constructia C1, situata pe latura de Vest la strada Resita este compusa din doua corpuri: corp 1 cu P si corp 2 cu P+1E; avand urmatoarele caracteristici:

- structura construita = mixta; metalica + beton armat; fundatii izolate blocuri beton armat, in care este incastrat sistemul de rezistenta metalic, tip cadre – stalpi si grinzi longitudinale si transversale;
- inchideri perimetrice pereti tip “sandwich” din placi izopan cu polistiren
- pereti despartitori interiori; pereti tip “sandwich” din placi izopan cu polistiren;

	S.C. INTERACTIVE DESIGN S.R.L.	Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3, Bucuresti e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com www.interactive-design.ro	 ISO 9001:2008/1064 ISO 14001:2004/1029 ISO/IEC 27001:2005/1001 BS OHSAS 18001:2007/1017 SA 8000:2008/1002 BS EN 16001:2009/1005
	CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS		

- acoperis: structura metalica din grinzi zabrelite cu invelitoare din panouri termo-hidro izolante tristrat, cu atic pe perimetrul stradal;
- finisaje exterioare: vopsitorii pereti placi izopan;
- finisaje interioare: pardoseli cu gresie si mozaic, tavane din placi decorative rigips; placaje partiale faianta; tamplarie PVC cu geam termopan; pereti speciali izolati termic la camerele frigorifice;
- instalatii electrice 220 W + 380 W;
- apa si canalizare;
- incalzire locala electrica.

Funcțiuni si suprafete C1 (parter):

- spatiu cu destinatie comerciala = 30,16 mp.
- spatiu depozitare = 17,31 mp.
- camera frigorifica = 6,22 mp.
- vestiar = 5,84 mp.
- spatiu cu destinatie comerciala = 19,19 mp.
- camera frigorifica = 3,67 mp.
- camera frigorifica = 0,90 mp.
- spatiu cu destinatie comerciala = 26,65 mp.
- suprafata utila = 27,53 mp
- suprafata construita = 143,00 mp

Funcțiuni si suprafete C2

- suprafata utila = 213,55 mp.
- suprafata construita = 239,00 mp.

Suprafetele de la corpul 2 au urmatoarele destinatii:

- vestiare
- sala spalare navete
- cabine de proba
- spatii comerciale
- spatiu preparare, etc.

Grupa B

Constructiile situate pe celelealte 3 laturi ale pietei: C2, C3, si C8, avand urmatoarele caracteristici:

- structura constructie = metalica
- inchideri perimetrare: pereti tip "sandwich" din placi izopan cu polistiren;
- pereti despartitori interiori din pereti tip "sandwich" din placi izopan cu polistiren;

- finisaje exterioare: vopsitorii pereti placi izopan;
- finisaje interioare: pardoseli cu gresie si mozaic, tavane placi decorative rigips; placaje partiale faianta; tamplarie PVC cu geam termopan, pereti izolati termic la camerele frigorifice;
- instalatii electrice/ apa/ canalizare si incalzire locala electrica.

Constructia C2

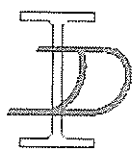
- suprafata construit desfasurata = 207,00mp
- suprafata utila = 199,60mp
- spatiile au destinatie comerciala.

Constructia C3

- suprafata construita desfasurata = 94, 00mp.
- suprafata utila = 88,37 mp
- spatiile au destinatie comerciala.

Constructia C8

- suprafata construita desfasurata = 510,00mp.
- suprafata utila = 487,94mp.
- spatii cu destinatie comerciala = 23,97 mp.
- hol = 2,29mp
- WC = 1,47mp
- camera service = 1,06 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 30,78 mp
- hol = 2,53 mp
- depozit = 2,51 mp
- depozit = 7,57mp
- depozit = 2,83 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 27,78 mp
- depozit = 2,46 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 40,31 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 24,89 mp
- birou = 12,20 mp
- camera frigorifica = 3,58 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 21,98 mp
- depozit = 3,88 mp
- depozit = 4,31 mp
- depozit = 4,86 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 11,77 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 8,09 mp



S.C. INTERACTIVE DESIGN S.R.L.

Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3,
Bucuresti
e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com
www.interactive-design.ro



ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
ISO/IEC 27001:2005/1001
BS OHSAS 18001:2007/1017
SA 8000:2008/1002
BS EN 16001:2009.1005

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS

- spatiu cu destinatie comerciala = 35,23 mp
- depozit = 5,5 mp
- depozit = 3,09 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 19,01 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 8,54 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 26,86 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 17,64 mp
- hol = 3,14 mp
- camera frigorifica = 5,55 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 18,25 mp
- spatiu cu comerciala = 38,21 mp
- WC = 3,54 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 28,37 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 17,04 mp
- spatiu cu destinatie comerciala = 10,39 mp
- spatiu depozitare = 6,02 mp

Indicatori de calcul total constructii C2, C3 si C8

- suprafata utila = 775,91 mp.
- suprafata construita la sol = 811,00 mp.
- suprafata construita desfasurata = 811,00 mp.
- inaltime libera = 3,50 mp.
- suprafata utila de = 740,81 mp.
- suprafata la sol = 774,00 mp.
- suprafata construita desfasurata = 774,00 mp.

Grupa C

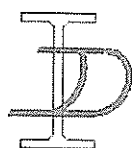
Constructiile: C4, C5, C6, C7 situate in interiorul pietei, in dreptul constructiei C3 avand urmatoarele caracteristici:

- structura constructiva = metalica;
- inchideri perimetrare: pereti tip "sandwich" din placi izopan cu polistiren;
- pereti despartitori interior : pereti tip "sandwich" din placi izopan cu polistiren;
- acoperis : structura metalica cu invelitoare placi izopan;
- finisaje exterioare : vopsitorii pereti placi izopan;
- finisaje interioare: pardoseli, pavaj, placi beton, tavane rigips - partial; tamplarie PVC cu geam termopan;
- instalatii: electrice 220W, incalzire locala electrica.

Constructia C4:

- suprafata construita desfasurata 17,00 mp;





S.C. INTERACTIVE DESIGN S.R.L.

Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3,
Bucuresti
e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com
www.interactive-design.ro



ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
ISO/IEC 27001:2005/1001
BS OHSAS 18001:2007/1017
SA 8000:2008/1002
BS EN 16001:2009/1005

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS

- suprafata utila 15,35 mp;
- spatiu cu destinatie comerciala.

Constructia C5:

- suprafata construita desfasurata 34,00mp.
- suprafata utila de 30,75 mp.

Constructia C6:

- suprafata construita desfasurata = 34,00mp.
- suprafata utila = 31,22mp.

Constructia C7:

- suprafata construita desfasurata = 35,00 mp.
- suprafata utila = 31,69 mp.

Indicatori totali constructii: C4+C5+C6+C7

- suprafata construita la sol = 120,00mp
- suprafata utila = 109,01mp
- inaltime libera = 3,50 m

Grupa D:

Constructia C9, are urmatoarele caracteristici :

- structura constructiva = beton armat
- inchideri perimetrare = pereti zidarie caramida BCA
- pereti despartitori interiori = pereti zidarie caramida BCA
- acoperis = structura metalica cu invelitoare placi izopan
- finisaje exterioare = tencuieli, zugraveli
- finisaje interioare = pardoseli gresie si mozaic, tavane placi decorative rigips, placaje partiale paanta, tamplarie PVC cu geam termopan;
- instalatii electrice 220 W; apa si canalizare; gaze; incalzire locala electrica.

Functiuni si suprafete la constructia C9

- birou = 16,00mp
- depozit = 4,03mp
- birou = 10,14mp
- vestiar = 4,16mp
- hol WC = 1,12mp
- WC = 1,61mp
- camera serviciu = 5,52mp
- ghenă gunoi = 14,99mp



[Signature]

- baie = 4,28 mp
- WC = 1,26 mp
- camera serviciu = 2,32 mp

Indicatori totali

- suprafata construita desfasurata = 109,00 mp
- suprafata utila = 67,20 mp
- inaltime libera = 3,50

Grupa E

Constructia CC - zona cu tarabe beton situate in interiorul pietei inconjurata de constructiile: C1, C2, C3, C8, C9 avand suprafata utila de 494,00 mp inaltime 4.50 m.

Constructia C1 cu P+1E, (corp 2) are urmatoarele suprafete:

C1- corp 2P: su= 213,55mp; sc=239,00mp; sd=239,00mp

C1- corp 2 E: SU= 131,23mp; sc= 147,00mp; sd = 147,00mp

Total C1-corp2 afectat de incendiu:

S utila= 344,78mp;

S costructa la sol = 386,00mp;

S desfasurata = 386,00mp

2) Informatii tehnice generale a investitiei ce urmeaza a fi realizata.

Investitia va avea destinatia de complex comercial destinat comercializarii produselor agroalimentare si a bunurilor de larg consum, va avea un regim de inaltime parter + etaj si va fi realizata pe structura metalica.

Gabaritele in plan:

- suprafata construita = 1.894,20 mp
- suprafata parter = 1.831,70 mp
- suprafata etaj = 1.000 mp
- inaltime la cornisa = 4,15 ml – de la nivelul absolut al parterului;
- inaltime maxima = 7,15 ml – de la nivelul absolut al parterului.

Structura imobluului propus va fi din stalpi, grinzi, ferme metalice, contravantuiri si pene din profile metalice; fundatii isolate din beton armat si retea de grinzi de fundare; peretii exteriori de inchidere vor fi executati din panouri termoizolante de tip isopan, iar cei interiori de compartimentare vor fi din structura usoara, din profile din aluminiu si inchideri din panel termoizolant, sau geam termopan, parial o.s.b. sau rigips montati pe cadru metallic (pereti usori). Peretii exteriori vor avea grosimea de 15 cm, iar cei interiori de compartimentare de 10 cm. Acoperirea cladirii va fi asigurata de o sarpana metalica si o invelitoare din panouri termoizolante de tip isopan.

Peretii interiori din rigips se vor gletui, iar in final se vor acoperi cu trei

straturi de vopsea lavabila. Pardoselile sunt din beton sclivisit si dintr-un strat de uzura de rasini epoxidice, sau placaje cu gresie rezistenta la trafic. Tamplaria se va executa din P.V.C. cu geam termopan.

Imobilul propus va avea ca functiune principala spatiu pentru desfacerea produselor agroalimentare si a bunurilor de larg consum cu urmatoarele functiuni secundare necesare – grupuri sanitare, spatii de depozitare, cabine sau vestiare, birouri administrative si circulatii parcaje.

Toate elementele exterioare perturbante in timpul executiei se vor aduce la starea initiala (trotuare, garduri, spatii verzi). Terenul se va amenaja cu pante de scurgere pentru apele pluvial, catre rigole colectoare.

Finisajele prevazute vor fi realizate din materiale ce nu contin substante toxice si nici un vor exista alte surse de gaze nocive, periculoase pentru sanatate utilizatorilor acestei constructii.

Nivelul de iluminare medie va fi stability in functie de destinatia fiecarui spatiu, respectandu-se prevederile “**Stas 6221 – iluminatul natural si artificial al incaperilor constructiilor civile si industriale**”

Proiectarea, implementarea, executia, montajul si receptia lucrarilor de proiectare si executie se vor efectua conform legilor si normativelor in vigoare.

CAPITOLUL 3

Fezabilitatea economica.

Situatia financiara, motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Organizarea unei proceduri publice de atribuire a contractului de concesiune de lucrari pentru modernizarea, exploatarea si administrarea Complexului Agroalimentar Piata Resita se impune in contextul in care Primariei Sector 4 subrogata in drepturi si obligatii de Directia de Administrare a Pietelor Sector 4 nu dispune de resursele financiare necesare pentru achitarea **valorii constructiilor de 1.175.500 EURO (fara TVA)** la cursul BNR din ziua platii a corpurile de cladire aflate in proprietatea SC ROMSINE PRODCOMIMPEX SRL si care au fost edificate conform **Autorizatiei de construire nr. 159 din 01.04.2003 si receptionate prin Procesul –verbal nr. 151 din 25.04.2005** identificate si prin Raportul de expertiza judicara intocmit in Dosar nr. 12887/4/2010 al Judecatoriei Sector 4 omologat prin incheierea de sedinta pronuntata in data de 11.04.2011 si intretinerii, exploatarei eficiente in acest domeniu. In plus se va evita riscul suportarii integrale si exclusive a cheltuielilor operationale, in contextul in care exploatarea directa s-ar dovedi neprofitabila.

Totodata Primariei Sector 4 subrogata in drepturi si obligatii de Directia de

Administrare a Pietelor Sector 4 ar urma sa suporte din bugetul propriu si costul investitiei ce urmeaza a fi realizata pentru modernizarea Complexului Agroalimentar Piata Resita in contextul in care a fost acesat un credit in valoare de 9.000.000 Euro pentru reconstructia si modernizarea Pietei Progresu si Aparatorii Patriei. Acest credit urmeaza a fi rambursat integral din bugetul Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4.

Chiar si in conditiile unei exploatare favorabile din punct de vedere economic, este clar ca Primariei Sector 4 subrogata in drepturi si obligatii de Directia de Administrare a Pietelor Sector 4 nu trebuie sa-si asume responsabilitatea unei operari directe, deoarece aceasta ar presupune utilizarea de fonduri importante din bugetul propriu, angajarea de personal de specialitate, asigurarea de mentenanta zilnica, procurarea de utilaje specifice intretinerii, etc.

Toate aceste obligatii vor fi transmise operatorului selectat inca de la semnarea contractului. Selectarea operatorului se va face pe baza unei documentatii tehnice (caiet de sarcini) care va contine criterii bine definite referitoare la :

- Preluarea in sarcina operatorului castigator a obligatiei de achitare **valorii constructiilor de 1.175.500 EURO (fara TVA)** la cursul BNR din ziua platii a corpurile de cladire, de a efectua toate operatiunile de reconstruire, modernizare, intretinere, administrare si exploatare a pietei agroalimentare;
- Valoarea veniturilor pe care operatorul le asigura Primariei Sectorului 4, prin contractul de concesiune;
- Acceptarea de catre concesionar a conditiilor specifice impuse de natura bunului/serviciului concesionat dar si de alte conditii impuse prin documentatia tehnica de atribuire a concesiunii;
- Realizarea tuturor indicatorilor de performanta stabiliti prin caietul de sarcini;
- Crearea unor noi locuri de munca atat in perioada modernizarii obiectivului cat si pe perioada exploatarei;
- Atragerea de capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora.

CAPITOLUL 4

Nivelul minim al concesiunii.

Redeventa minima pentru concesionarea Complexului Agroalimentar Piata Resita situat in strada Resita nr. 1, sector 4, este de 74.647,94 lei/an, exclusiv TVA., reprezentand 16.588,43 Euro/an la un curs de 4,50 lei/Euro. Aceasta a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991,

republica, modificata si completata si a fost calculata avandu-se in vedere pretul de vanzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport, regimul de inaltime etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului public/privat al Municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobate prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/2006.

Potrivit dispozitiile O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare, ale H.G. nr. 71/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii prevazute in O.U.G. nr. 34/2006, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, nivelul redeventei va fi un criteriu de evaluare a ofertelor depuse in cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrari pentru modernizarea, exploatarea si administrarea Complexului Agroalimentar Piata Resita

CAPITOLUL 5

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrari publice si justificarea alegerii procedurii

Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrari pentru lor de administrarea, restructurarea si exploatarea Complexului Agroalimentar Piata Resita este licitatie deschisa organizata in conformitate cu dispozitiile art. 18, alin 1, lit.(a)-(c) din O.U.G. nr. 34/2006 si cu respectarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 71/2007, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata.

CAPITOLUL 6

Durata estimata a concesiunii de lucrari

Durata concesiunii poate fi de maxim 49 de ani incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

Procedura de concesiune a Complexului Agroalimentar Piata Resita pentru modernizare, exploatare si administrare va putea inceta anticipat in situatia in care concesionarul nu-si va respecta obligatiile asumate prin contract, cu plata unor daune interese catre concedent, precum si independent de culpa concesionarului, in situatia in care interesul national sau local o impune, insa cu plata unei prealabile si juste despagubiri.

CAPITOLUL 7

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Dupa aprobarea prezentului STUDIU DE OPORTUNITATE se va proceda la elaborarea caietului de sarcini, care va fi supus aprobarii Consiliului Local al Sectorului 4.

Ulterior, se va intocmi documentatia de atribuire, publicarea anuntului de licitatie si indeplinirea tuturor procedurilor prevazute de lege.

Evaluarea ofertelor si desemnarea castigatorului se va face in conformitate cu prevederile legale ale O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare, H.G. nr. 71/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii prevazute in O.U.G. nr. 34/2006, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata.

CAPITOLUL 8

Aspecte de mediu. Aspecte sociale.

Aspecte referitoare la mediu.

Sistemul Equator Principles a devenit standardul de evaluare si gestionare a risurilor de mediu si sociale in finantarea proiectelor, acest lucru ajungand la accelerarea luarii unor decizii in domenii ce vizeaza asumarea riscurilor de mediu si cele sociale de catre institutiile financiare. Conform acestora, efectele negative asupra ecosistemelor si comunitatilor afectate de proiect ar trebui evitate acolo unde este posibil.

Aceste principii sunt menite sa serveasca drept linie directoare si cadru general pentru standarde interne sociale si de mediu in legatura cu activitatile de finantare a proiectelor.

O concesiune in general si un contract de concesiune de lucrari publice in special, pot avea efecte variate asupra mediului, efecte ce trebuie evidentiuate in cadrul unui studiu de evaluare a impactului asupra mediului. Conform art. 7 ar Ordinului M.A.P.M. nr. 860/2002, construirea si exploatarea cladirii propuse se incadreaza in categoria "impact redus" nefiind necesara intocmirea unui studiu de impact.

Nu exista cauze de zgomote si vibratii, nu exista surse de radiatii, nu exista pericole de poluare a apelor sau a aerului, nu se pune problema existentei de materii sau substante toxice si periculoase iar deseurile atat pe perioada de

executie cat si in timpul explatarii vor fi evacuate de catre firma locala de salubritate cu care se incheie un contract corespunzator.

Pe toata perioada executiei se va urmarii utilizarea de utilaje si tehnologii care sa nu implice masuri speciale de protectia fonica a surselor generatoare de zgomot si vibratii. Constructia nu va fi generatoare de zgomot fiind asigurata norma Ordinului OMS 981/1994 cu privire la respectarea decibelilor.

Aspecte sociale.

Modernizarea Complexului Agroalimentar Resita va avea repercursiuni sociale imediate, prin cresterea accesibilitatii cetatenilor sectorului la bunurile agro-alimentare si de larg cosum.

Acest fenomen determina un impact social pe termen lung, concretizt prin:

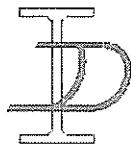
- ◆ Cresterea demografica a zonei;
- ◆ Imbunatatirea calitatii vietii cetatenilor;
- ◆ Dezvoltarea socio-culturala a sectorului.

CAPITOLUL 9

Concluzii

Studiul de oportunitate conduce la urmatoarele concluzii:

- ◆ Demonstreaza fezabilitatea proiectului din punct de vedere tehnic si financiar;
- ◆ Indica modul in care proiectul raspunde cerintelor si politicilor autoritatii publice locale;
- ◆ Justifica necesitatea si oportunitatea realizarii concesiunii;
- ◆ Indica in mod explicit suportul financiar de care are nevoie acest proiect;
- ◆ Cresterea calitatii conditiilor de desfasurare a activitatilor comerciale;
- ◆ Cresterea accesibilitatii la spatiile comerciale;
- ◆ Cresterea atractivitatii spatiilor pietei;
- ◆ Incurajarea activitatilor economice in zona;
- ◆ Atragerea unui numar cat mai mare de cetateni si investitori care sa dinamiteze sectorul;
- ◆ Locuitorii sectroului vor beneficia de cele mai diversificate oferte de produse si de aprovizionare/ desfacere a acestora in spatii moderne si curate;
- ◆ Investitiile pe care dezvoltatorul le va realiza vor duce la bugetul local sume importante, provenite din colectarea de taxe si impozite de la acestia;
- ◆ Spatiile verzi din vecinatatea pietei, amenajate si reconditionate pentru imbunatatirea aspectului general al zonei.



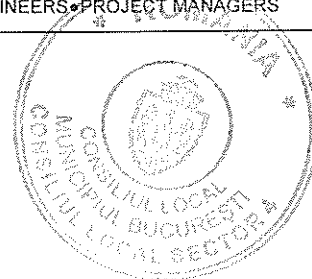
**S.C. INTERACTIVE
DESIGN S.R.L.**

Str. Cezar Bolliac, Nr. 6, Et. 2, Sector 3,
Bucuresti
e-mail: sc.interactivedesign@gmail.com
www.interactive-design.ro



ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
ISO/IEC 27001:2005/1001
BS OHSAS 18001:2007/1017
SA 8000:2008/1002
BS EN 16001:2009/1005

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS



Intocmit
S.C. INTERACTIVE DESIGN S.R.L.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

(Intravilan)

Scara: 1/500

Romsine Prodcomimpex S.R.L.

Primaria sect.4

Mun. Bucuresti

Sect: 4

Cod SIRUTA: 179178

Adresa imobilului:

Str. Resita, Piata Agroalimentara Resita

Nr. cadastral: 1940

Adresa:

Str: Padurea nr.7, bl.B30,sc.4,ap.52

Loc: Mun. Bucuresti

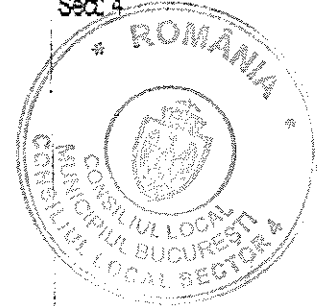
Sect: 4

Adresa:

B-dul. George Cosbuc nr

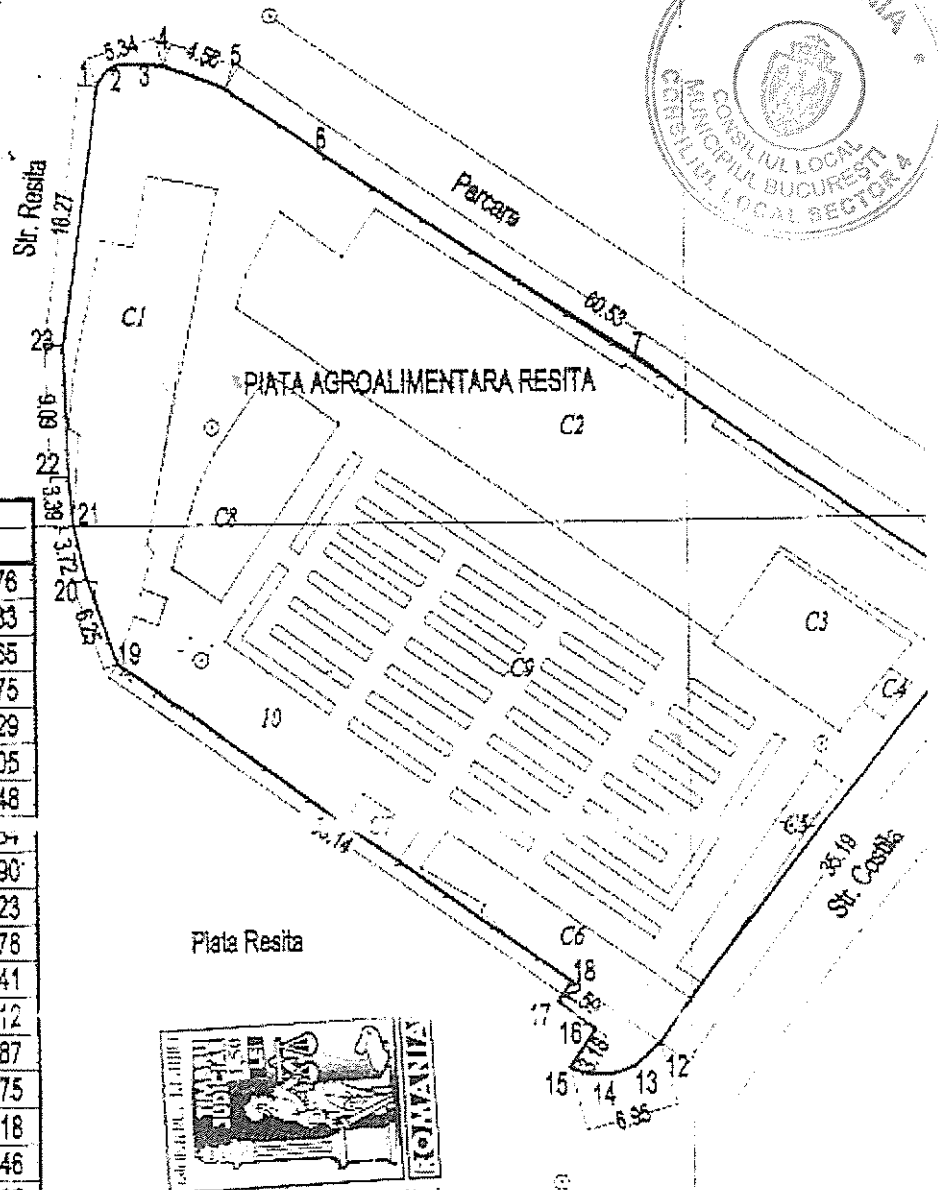
Loc: Mun. Bucuresti

Sect: 4



Nr.	X	Y
1	558459.792	331705.576
2	558480.888	331706.883
3	558462.253	331707.165
4	558464.420	331706.975
5	558488.889	331705.329
6	558474.969	331701.005
7	558486.342	331688.448
8	558481.361	331670.104
9	558518.718	331688.990
10	558518.943	331687.123
11	558517.935	331664.978
12	558497.737	331639.041
13	558485.942	331637.412
14	558493.668	331636.887
15	558491.575	331637.375
16	558493.345	331640.018
17	558490.831	331641.946
18	558491.779	331643.287
19	558460.804	331665.513
20	558456.715	331671.403
21	558457.807	331675.012
22	558457.520	331678.391
23	558457.245	331687.481
S = 2331.27 mp		

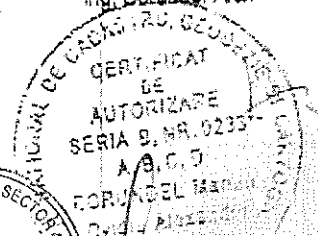
Data: 10.08.1999



SISTEM DE PROIECTIE: plan secant Bucuresti

EXECUTAT TERE

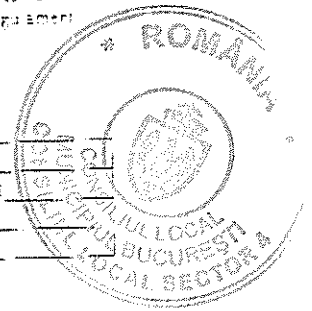
ing. Boandei Alex



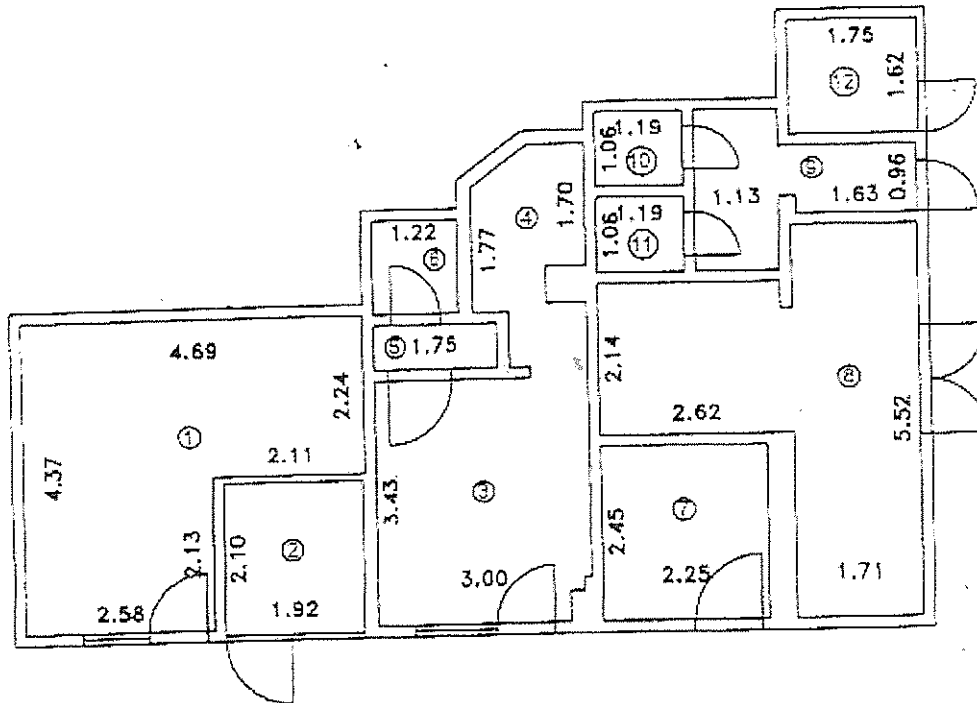
Mr. Cotic hunched

RELEVU CONSTRUCTIE C9
Scara 1:100

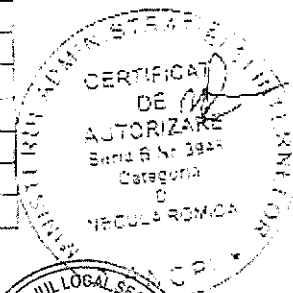
anexa 12
la regulamentul



Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
		Str. Resita, nr. 4, sector 4, Bucuresti
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	Sector 4
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	



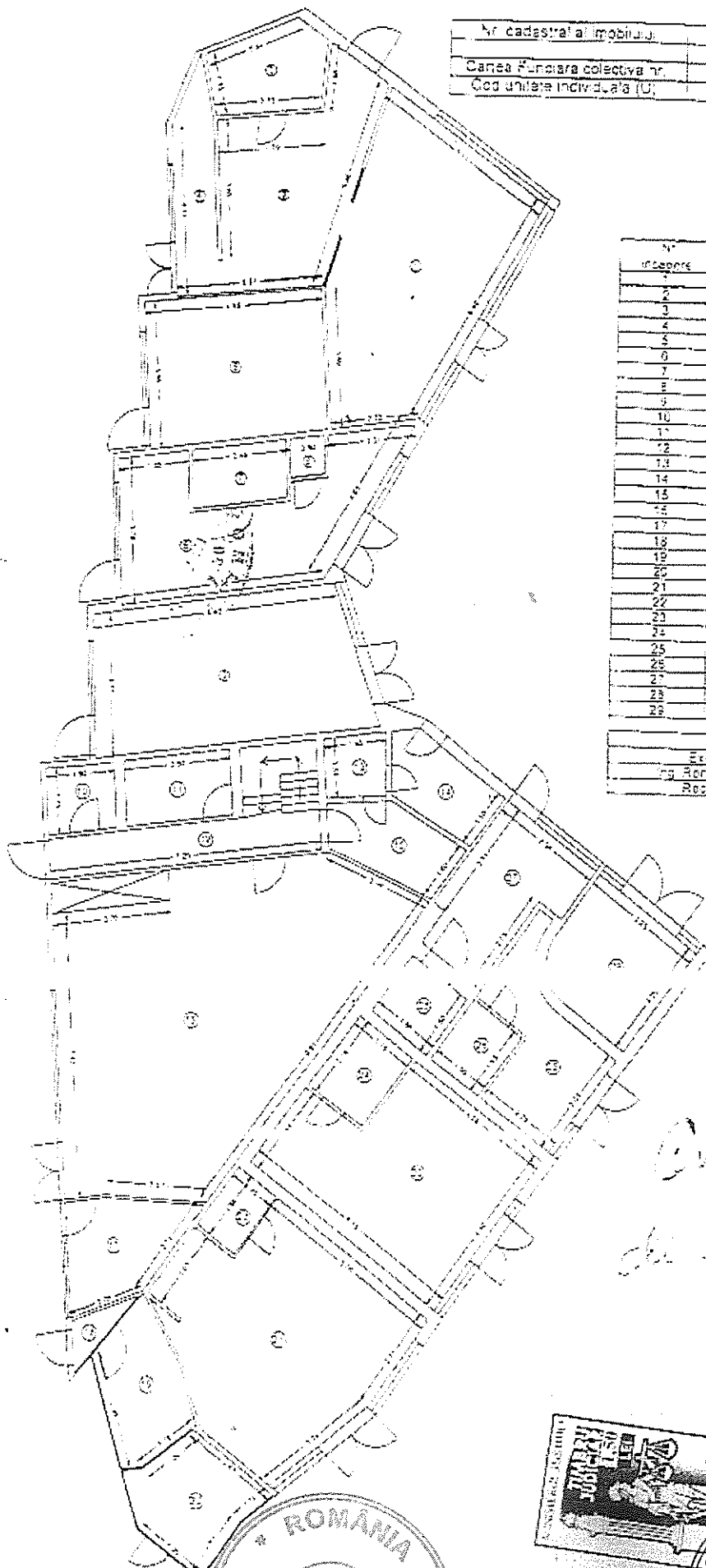
No. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Bucura	16.00
2	Depozit	4.03
3	Bucura	10.14
4	Vestiar	4.16
5	Hall	1.12
6	W.c.	1.61
7	Camera serviciu	5.52
8	Chena gunoi	14.98
9	Baie	4.28
10	W.c.	1.26
11	W.c.	1.25
12	Camera serviciu	3.85
Suprafata Utila = 67.20 mp		
Suprafata Totala = 67.20 mp		
Executant.		Data
Ing. Romica Necula		
Receptionat.		Data



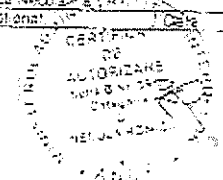
[Handwritten signature]

RELEVU
STRUCTIE CI - PARTER
Lara 1:100

Nr. cadastral al imobilului	Suprafata	Adresa imobilului
Canea Funciara colectiva nr.		Str. Resita nr. 4, sector 4 Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		UAT sector 4
		CF individuala

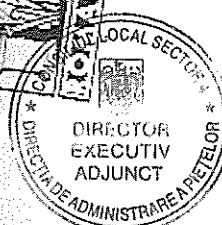
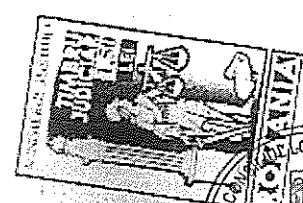


Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata etaj
1	Spatiu comercial	12.14
2	Spatiu comercial	17.11
3	Camera frigorifica	5.22
4	Vestiar	5.81
5	Spatiu comercial	17.13
6	Spatiu comercial	17.13
7	Camera frigorifica	5.22
8	Camera frigorifica	5.22
9	Spatiu comercial	17.13
10	Spatiu comercial	17.13
11	Spatiu comercial	17.13
12	Spatiu comercial	17.13
13	Vestiar	5.81
14	Vestiar	5.81
15	Vestiar	5.81
16	Spatiu comercial	17.13
17	Spatiu comercial	17.13
18	Spatiu comercial	17.13
19	Spatiu comercial	17.13
20	Spatiu comercial	17.13
21	Spatiu comercial	17.13
22	Spatiu comercial	17.13
23	Spatiu comercial	17.13
24	Spatiu comercial	17.13
25	Spatiu comercial	17.13
26	Spatiu comercial	17.13
27	Spatiu comercial	17.13
28	Spatiu comercial	17.13
29	Spatiu comercial	17.13
Suprafata totala = 341.08 mp		
Suprafata totala = 341.08 mp		
Executant: I. Bala		
Ing. Remus Nedea		
Receptionat: [Signature]		



Calina Blahuta
10.10.2018

PRESEDINTE DE
MIHAI-BOGDAN



[Signature]