

HOTĂRÂREA Nr. 136 /2023

privind aprobarea privind aprobarea D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții
"Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni"

Consiliul Județean Harghita,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 119607 /2023 și Completarea la Referatul de aprobare cu nr. ^{119632/2023} inițiat de către vicepreședintele Consiliului Județean Harghita, dl. Bîró Barna Botond, la propunerea Direcției generale programe și proiecte, se propune aprobarea D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții "Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni",

Tema de proiectare cu nr. 314/2022 și Notă conceptuală cu nr. 312/2022 întocmite de către UAT Municipiul Gheorgheni, Avizul Comisiei tehnico-economice nr. 117794/2023, Raportul de specialitate nr. 119653/2023 al Direcției juridice și administrație publică, Raportul de specialitate nr. 119740/2023 Direcției economice, Referatul de urgență nr. 119609 /2023 al Direcției generale programe și proiecte.

Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei economice și investiții;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 44, alin. (1) din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, a Ghidului general al Programului Regional Centru 2021-2027, Prioritatea nr. 1 "O Regiune competitivă", Obiectiv Specific 1.3. Apelul de proiecte nr. 5, Acțiunea "Investiții tehnologice în IMM-uri, ScaleUp pentru start up-uri și microîntreprinderi, Incubatoare și acceleratoare de afaceri, Parcuri industriale în domeniul RIS" și ale art. 5 alin. (2), art. 9, alin (4) din Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

În temeiul prevederilor art. 173 alin. (1) lit. b) și e) coroborate cu prevederile alin. (3) lit. f) și alin (7) lit. a), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții "Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni", elaborat de S.C. COMPASSARCH S.R.L., cu sediul în sat Florești, comuna Florești, conform Contractului de servicii nr. 89694/2022, în valoare de 9.275.400,18 lei fără TVA, respectiv 11.023.310,37 lei cu TVA din care C+M 7.851.191,60 lei cu TVA, cuprinse în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Președintele Consiliului Județean Harghita, prin Direcția economică și Vicepreședintele Bíró Barna Botond prin Direcția generală programe și proiecte.

Art. 3. Hotărârea se comunică de Direcția juridică și administrație publică, Compartimentul Cancelaria Consiliului Județean Harghita: președintelui Consiliului Județean Harghita Borboly Csaba, vicepreședintelui Consiliului Județean Harghita Bíró Barna Botond, secretarului general al județului Harghita Balogh Krisztina, Direcției economice, Direcției generale programe și proiecte, precum și Instituției Prefectului județului Harghita.

Toplița 06.04.2023

PREȘEDINTE,
Borboly Csaba

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Balogh Krisztina

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Direcția generală programe și proiecte
Nr. 119604/05.04.2023

DE ACORD:
VICEPREȘEDINTE,
Bíró Barna Botond

REFERATUL DE APROBARE
privind aprobarea D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții
"Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni"

În vederea accesării fondurilor nerambursabile în următoarea sesiune, în cadrul apelului de proiecte a Programului Regional Centru 2021-2027, a fost necesară realizarea documentației tehnice la faza D.A.L.I., necesară depunerii unei cereri de finanțare pentru proiectului cu titlul "Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni", având ca scop principal reintroducerea în circuitul economic al regiunii Gheorgheni a unei clădiri aflată într-o stare de degradare, cu destinația de incubator de afaceri sectorial pentru industriei creative.

Necesitatea investiției:

Prin realizarea acestei infrastructuri se dorește consolidarea poziției pe piață a întreprinderilor mici și mijlocii prin asigurarea unui climat favorabil înființării, dezvoltării I.M.M.-lor și micro-întreprinderilor în județul Harghita și în regiunea Gheorgheni.

Întreprinderile mici și mijlocii nou înființate, startup-urile parcurg în primii doi ani de existență cea mai vulnerabilă perioadă din existența lor și pentru a diminua efectele acestei perioade constă în crearea premiselor pentru dezvoltarea unui sistem care să asiste companiile tinere în faza lor de debut, atât prin ușurarea accesului la finanțare, dar și prin oferirea unui ecosistem de afaceri care să permită o integrare mai ușoară a tinerilor antreprenori în mediul de afaceri.

Oportunitatea investiției:

Înființarea unui incubator de afaceri sectorial va duce la consolidarea culturii antreprenoriale în zonă, crearea de noi întreprinderi și proporțional la noi locuri de muncă, comercializarea de tehnologie, dezvoltarea afacerilor și a investițiilor.

În acest sens prin realizarea prezentei obiectiv de investiție se propune înființarea unui Incubator de Afaceri cu spații de birouri și de ateliere, având ca obiectiv general creșterea competitivității economice și îmbunătățirea condițiilor de viață ale comunității locale prin sprijinirea dezvoltării mediului de afaceri, a condițiilor infrastructurale și a serviciilor, care să asigure o dezvoltare sustenabilă a comunității, capabilă să gestioneze în mod eficient

Obiectivele propuse prin tema de proiectare au fost soluționate prin proiectarea reabilitării clădirii existente și amenajarea tuturor spațiilor menționate anterior.

Caracteristici, parametri și date tehnice specifice:

În vederea acomodării funcțiilor propuse de tema de proiectare se va utiliza exclusiv clădirea existentă, construită în 1977. Având în vedere că structura constructivă este realizată din cadre din beton armat, pe trei nivele, dispuse la interax de 6m, cu deschidere de 9m, pereții de compartimentare interiori nu au rol structural, prin urmare, din dorința îndeplinirii unor exigențe funcționale se vor efectua modificări (demolare) a unora dintre pereții existenți și se vor adăuga unii noi.

PARTER: Considerând faptul că accesul median în clădire (situat între axele 8 – 9 – 9') se află cu 120cm mai sus decât încăperile situate între axele 9' - 15' (aflate, în prezent, la cota trotuarului exterior), se propune aducerea la același nivel a porțiunii cuprinse între axele 9' și 13 utilizând o pardoseala flotantă. Legătura pe verticala între aceasta zonă și cea care nu va fi înălțată (între axele 13 și 15') se va realiza prin intermediul unei rampe interioare. Cota de călcare a pardoselii finite cuprinse între axele 13 și 15' va rămâne neschimbată (cota trotuarului perimetral exterior). De asemenea, vor fi anulate ușile care comunica în mod direct cu spațiul de producție – topitoria de fontă care funcționează în hala alipită clădirii analizate. La nivelul fațadei (la parter) vor fi operate o serie de modificări necesare aducerii luminii naturale în ateliere.

ETAJ 1: Se vor păstra compartimentările interioare situate între axele 11-14 (cu excepția celor existente în "Camera 3" (în realitate, demolate parțial). Toate celelalte compartimentări interioare vor fi demolate.

ETAJ 2: Se va păstra doar compartimentarea existentă în prezent în axul 12. Toate celelalte compartimentări vor fi dezafectate în vederea înlocuirii cu unele noi, fie din rațiuni de organizare funcțională, fie datorită stării precare în care se află pereții din gips-carton neprotejați la infiltrațiile de apă.

MANSARDA: În prezent, mansarda nu prezintă compartimentări. Soluția propusă vizează amenajarea acesteia într-un spațiu pentru birouri / administrație, sală de ședințe etc. Având în vedere faptul că planșeul de peste ultimul nivel inițial (Etajul II) a fost conceput inițial ca acoperiș într-o singură apă, cu panta mică, pentru utilizarea judicioasă a spațiului din mansardă este necesară utilizarea unei pardoseli flotante pe structura metalică, prin intermediul acestui sistem se obține planeitatea (orizontală) a dușumelei ce va fi amplasată în mansardă.

Circulația verticală în interiorul clădirii, în imediata vecinătate a scării centrale se va amenaja un puț pentru lift. Scările existente vor fi păstrate. Dat fiind faptul că, între etajul 2 și mansardă nu există în prezent o circulație verticală, se propune continuarea (pe verticală) a caselor de scară existente printr-o structură și rampe de scară metalice.

resursele, să valorifice potențialul lor de inovare și de asimilare a progresului tehnologic, prin prelucrarea superioară a produselor locale și valorificarea inteligenței și aptitudinilor artistice prin punerea în valoare a resurselor umane.

Pentru obiectivul de investiție "Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni" documentația DALI a fost elaborată de S.C. COMPASSARCH S.R.L., cu sediul în sat Florești, comuna Florești, conform Contractului de servicii nr. 89694/2022.

1. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Județul Harghita; cu sediul în Miercurea Ciuc, Piața Libertății nr. 5, codul fiscal 4245763, având calitatea de Lider de proiect/ Partener 1

și

U.A.T. Municipiul Gheorgheni, cu sediul în Mun. Gheorgheni. P-ța Libertății nr. 27, Județul Harghita, codul fiscal 4245070, în calitatea de partener de proiect.

Date de identificare a amplasamentului

Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și al construcției existente, documentație cadastrală:

Terenul pe care este situată clădirea ce urmează a fi reabilitată este intravilan, proprietate aparținând domeniului public al municipiului Gheorghieni, identificat prin CF nr. 57228 și 57228-C1-U2 (proprietatea privată a U.A.T. Municipiul Gheorgheni), situat în partea central-nordică a localității. Suprafața terenului pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism nr. 117/31.05.2021 este de 793mp.

Construcția care urmează a fi reabilitată se compune dintr-un corp de clădire, fostă anexă tehnico-socială, care a fost construit în anul 1977 și este alipită halei industriale pe latura nordică a acesteia, în dreptul traverselor 1-15. Circulația verticală este asigurată prin trei case de scări închise. Inițial, la parter erau spații destinate laboratoarelor de încercare mecanică, centrala de ventilație, post transformare, centrală telefonică etc., la etajul 1 în afara laboratoarelor pentru analize, sunt spații care erau utilizate ca birouri, vestiare și grupuri sanitare, holuri de acces etc., iar la etajul 2 erau amplasamente vestiare, birouri de proiectare, sală de mese etc. Terenul din jurul construcției este plan și aproximativ orizontal.

Folosința actuală a construcției care urmează a fi reabilitată este curte cu construcții, cu destinația : comerț, alte servicii, industrie, perdele de protecție, conform Reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare conf. Legii 227/2015 și Anexa 1 a HCL nr. 196/2020.

Regimul tehnic: utilități existente: apa potabilă, canal menajer, alimentare cu energie electrică, telefonie. Regim de înălțime al clădirii: P, P+3(M).

Conform documentație cadastrală, este situat în jud. Harghita, municipiul Gheorghieni, bulevardul Frăției, nr. 23, identificat prin CF nr. 57228-C1-CU2 Gheorghieni, nr. top.

10235/2/C/II-III, 10231/2/C/II-III, 10233/2/C/II-III și CF nr. 57228 Gheorghieni, nr. top. 10235/2, 10231/2, 10233/2.

Starea actuală al construcției

În urma verificării vizuale a elementelor structurale/nestructurale ale construcției se află în general într-o stare calitativă relativ bună. Clădirea a suportat în condiții bune toate evenimentele seismice ce au avut loc, începând din anul 1977. Degradări importante a suferit subsansamblul de termo-hidroizolație. Sub acțiunea intemperțiilor și în urma neglijării reparațiilor curente s-au produs infiltrații abundente de ape pluviale care au degradat finisajele tavanului etajului 2, dar parțial și tencuielile pereților de la acest nivel.

După 1990 clădirea practic a fost abandonată și evacuată. În urma acțiunii îngheț-dezghetului repetat în stare umedă, pe zone întinse, stratul de acoperire cu beton a armăturii chesoanelor, în special al nervurilor, s-a fisurat, iar armăturile au fost atacate de coroziune. Acest tip de degradare nu a atacat încă elementele principale ale structurii de rezistență. Degradări importante sau produs și la pardoselile etajelor 1 și 2.

Starea finisajelor: - pardoselile prezintă urme de uzură, în unele locuri deteriorări;
- tencuielile în mare parte nu prezintă fisuri sau degradări majore;
- tâmplăriile sunt uzate, în multe locuri degradate, iar nu în ultimul rând nu fac față cerințelor energetice de azi.

Descrierea investiției

Necesitatea și oportunitatea investiției

În momentul de față nu există o structură de sprijinire a afacerilor în municipiul Gheorghieni. În baza consultărilor efectuate la nivel local de către Primăria Municipiul Gheorghieni sa identificat necesitatea venită din partea IMM-urilor și microîntreprinderilor locali de a înființa o structură menită să asigure un mediu oportun înființării, sprijinirii, dezvoltării de noi IMM-uri cu profil de producție din domeniul industriilor creative. Astfel prin identificarea unei surse de finanțare și a unei locații care prin reabilitarea clădirii existente, ar asigura condiții prielnice înființării unui incubator de afaceri sectorial în sectorul industriilor creative.

Obiectivul general al proiectului:

Obiectivul general al proiectului este încurajarea creării de noi IMM-uri în domeniul industriilor creative, care va fi atins de următoarele obiective specifice ale proiectului:

Reabilitarea clădirii existente și transformarea acesteia într-o clădire cu birouri, anexe, sală de conferințe și galerie de prezentare, mici ateliere de creație, ateliere de producție prototipurî și piese de prezentare, laborator imagistică - foto, care va găzdui activitatea întreprinderilor mici și mijlocii.

Incubatorul de afaceri poate închiria IMM-urilor nu numai spații, dar și unele utilaje și echipamente de producție de prototipuri și piese de prezentare.

Dezvoltarea serviciilor prestate în cadrul incubatorului de afaceri: consultanță juridică, financiară și fiscală, de marketing, de intrare pe piețele interne și externe.

Indicatorii specifici ai construcției propuse sunt:

Funcțiunea principală	Incubator de afaceri
Regim de înălțime	P+2E+M
H max (coama)	21.66m
S.C existenta (suprafață construită)	793.00 mp
S.D. existenta (suprafață construită desfășurată)	3 172.00 mp
S.C propusa (suprafață construită)	793.00 mp
S.D. propusa (suprafață construită desfășurată)	3 172.00 mp
P.O.T. existent	73.65%
C.U.T. existent	2.94
P.O.T. propus	73.65%
C.U.T. propus	2.94

Costurile estimative ale Investiției:

Valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, fara TVA:	8,552,251.18lei
din care constructii-montaj (C+M),	6,597,640.00 lei
Valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, cu TVA,	10,162,763.06 lei
din care constructii-montaj (C+M),	7,851,191.60 lei

Documentația DALI privind obiectivul de investiție "Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni" se regăsește în Anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propunem aprobarea prezentului proiect de Hotărâre al Consiliului Județean Harghita.

Zonda Erika
director general

Péli Levente
director general adjunct

Antal Ernő
inspector de specialitate

Miercurea Ciuc, 05.04.2023.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

Dirrecția generală programe și proiecte
Nr. 119737/06.05.2023

DE ACORD:
VICEPREȘEDINTE,
Bíró Barna Botond

COMPLETARE LA REFERATUL DE APROBARE NR. 119607/2023

privind aprobarea D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții
"Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni"

Datorită faptului că la elaborarea Referatului de aprobare cu nr. 119607/05.04.2023, aferent proiectului de Hotărâre al Consiliului Județean Harghita a fost trecută din greșeală de editare o valoare greșită la valoarea totale cu TVA și valoarea totală fără TVA estimate ale investiției care face obiectul documentației DALI "Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni", după cum urmează:

Datele eronate trecute în Referatul de aprobare și în Proiectul de Hotărâre:

Costurile estimative ale investiției:

Valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, fara TVA:	8,552,251.18 lei
din care constructii-montaj (C+M),	6,597,640.00 lei
Valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, cu TVA,	10,162,763.06 lei
din care constructii-montaj (C+M),	7,851,191.60 lei

Datele CORECTE propuse spre aprobare prin Proiectul de Hotărâre:

Costurile estimative ale investiției:

Valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, fara TVA:	9.275.400,18 lei
din care constructii-montaj (C+M),	6,597,640.00
Valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, cu TVA,	11.023.310,37 lei
din care constructii-montaj (C+M),	7,851,191.60 lei

Dorim să evidențiem faptul că sumele corecte corespund cu datele înscrise în Avizul CTE cu nr. 117794/20.03.2023

Având în vedere cele prezentate mai sus, propunem aprobarea prezentului proiect de Hotărâre al Consiliului Județean Harghita.

Zonda Erika
director general

Péli Levente
director general adjunct

Antal Ernő
inspector de specialitate

Miercurea Ciuc, 06.04.2023.

**Obiectivului de investiții "Incubator de afaceri sectorial în
Municipiul Gheorgheni"**

DALI

Borboly Csaba
Președinte

Bíró Barna Botond
Vicepreședinte

Zonda Erika
Director general

Péli Levente
Director general adjunct

Toplita

06.04.2023

**CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
COMISIA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO-ECONOMICE**

AVIZ

nr.117794..... din20.03.2023..

Temeiul legal:

Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale

Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

COMISIA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO-ECONOMICE

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Denumirea obiectivului de investiții: : **Înființare Incubator de Afaceri Sectorial în Municipiul Gheorgheni**

Faza: **DALI**

Ordonatorul principal de credite: **președintele Consiliului Județean Harghita**

Valoarea totală a investiției:

11.023.310,37 lei cu TVA, din care C+M 7.851.191,60 lei cu TVA.

Durata investiției: 12 luni

Documentația a fost avizată în ședința Comisiei din data de 16 martie 2023 (Proces-verbal nr. 2/117652/17.03.2023).

Președinte Comisiei de avizare

Membrii Comisiei de avizare

Chiorean Adrian

Fülöp Otilia

Birta Antal

Bicăjanu Vasile

Suciu Róbert