

HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și
servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.80973/2025, raportul nr.81431/2025 al Direcției Investiții, Achiziții și Licitării și raportul de avizare nr.85195/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”;

În conformitate cu prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii;

În temeiul art.129 alin.2 lit.b, coroborat cu alin.4 lit.d, art.139 alin.3 lit.h, art.154 alin.1 și 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 studiul de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”, conform anexeii care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Investiții, Achiziții și Licitării vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Investiții, Achiziții și Licitații
Serviciul Investiții și Achiziții
Nr. 80973 / .03.2025

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea studiului de fundamentare privind
concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”

Prin contractul de achiziție publică de servicii nr. 267321/25.07.2024, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SC PUBLIC RESEARCH SRL, a fost elaborată documentația studiu de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru „*Parcări în municipiul Craiova*”.

Drept urmare, este necesară promovarea pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului Local Craiova din luna martie 2025, a proiectului de hotărâre privind aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “**Parcări în municipiul Craiova**”.

PRIMAR,
Lia – Olguța Vasilescu

Director executiv,
Maria Nuță

Municipiul Craiova
Primăria municipiului Craiova
Direcția Investiții, Achiziții și Licitatii
Serviciul Investiții și Achiziții
Nr. 81431 / 12.03.2025

RAPORT

privind aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 80973 / 11.03.2025 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”.

Prin contractul de achiziție publică de servicii nr. 267321 / 25.07.2024, încheiat între Municipiul Craiova și SC PUBLIC RESEARCH SRL, având ca obiect **„Servicii de consultanță de specialitate și asistență în vederea desfășurării procedurilor necesare încheierii unui contract de concesiune de lucrări și servicii conform Legii nr. 100/2016 pentru obiectivul de investiții: Parcări în municipiul Craiova”**, a fost elaborată documentația studiu de fundamentare.

Date generale:

Obiectul prezentului studiu reprezintă analiza fezabilității tehnice, economice și financiare a opțiunilor pentru o posibilă concesiune de lucrări și servicii în vederea execuției și administrării de parcări la nivelul Municipiului Craiova.

Elaborarea Studiului de fundamentare privind decizia de concesiune de lucrări prin care Primăria Municipiului Craiova încredințează realizarea de imobile cu destinația de parcare în zone de interes a orașului reprezintă o cerință obligatorie în orice situație în care autoritatea contractantă intenționează să atribuie un contract de concesiune de lucrări, conform prevederilor legale.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punctul de vedere al concedentului, Primăria Municipiului Craiova, cât și al concesionarului.

Se are în vedere realizarea obiectivului de investiții „PARCĂRI ÎN MUNICIPIUL CRAIOVA” prin încheierea unui contract de concesiune lucrări și servicii cu un investitor privat care să asigure proiectarea, finanțarea, construcția și exploatarea parcarilor.

Contractul de concesiune lucrări este contractul prin intermediul căruia se încredințează unuia sau mai multor operatori economici (Concesionari) executarea unei lucrări, iar în contraprestație acesta sau aceștia dobândesc dreptul de a exploata rezultatul lucrărilor executate, preluând totodată și o parte semnificativă a riscului de operare de natura economică.

Autoritatea Contractantă care a contribuit și a încheiat un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concedent. Contractantul care a devenit parte dintr-un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concesionar. Contractul de concesiune de lucrări cuprinde clauze clare referitoare la drepturile și obligațiile fiecărei părți. Contractul de concesiune va avea clauze prin care se stabilesc în mod explicit modul de distribuire a riscurilor pe întreagă durata a acestuia.

În temeiul contractului de concesiune, Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, în tot sau în parte, rezultatul lucrărilor, care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor și standardelor de calitate stabilite de concedent în etapa de licitație. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele

bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului de părți stabilit prin contractul de concesiune.

Parcarile din Municipiul Craiova construite în baza unui contract de concesiune de lucrări vor fi utilizate contra – cost. Concesionarul va avea dreptul de a încasa veniturile rezultate din activitatea de utilizarea parcarii, cu condiția îndeplinirii cerințelor legale privind desfășurarea acestor activități.

Scopul principal al contractului este să asigure, pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a activităților, la prețuri accesibile pentru utilizatorii finali. Totodată, modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar trebuie să includă, în mod obligatoriu preluarea unei părți semnificative a riscului de operare de natură economică aferent contractului de concesiune de lucrări.

Astfel, se identifică trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a lucrărilor de execuție și exploatare a imobilului cu destinație parcare publică:

- Motive de ordin economic și financiar
- Motive de ordin social
- Motive de mediu

Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat care să atragă investitorii, acțiune cu impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă, creșterea numărului și serviciilor, demers cu țel final care poate duce la îmbunătățirea sau ridicarea calității vieții.

Decizia concesionării unor spații disponibile face posibilă realizarea de noi capacități funcționale. Argumentul economic este acela că prin concesiune, fără nici un cost din bugetul public se pot realiza servicii cu impact.

Au fost identificate următoarele aspecte relevante ca urmare a implementării a contractului de concesiune:

- Îmbunătățirea infrastructurii spațiilor de parcare, în scopul unei bune deserviri a nevoilor populației;
- Înființarea, amenajarea și întreținerea spațiilor destinate parcarii;
- Realizarea unor servicii eficiente, care să funcționeze și să fie exploatate în condiții de siguranță.

Motivul temeinic expus anterior justifică necesitatea valorificării potențialului terenului și imobilului prin realizarea concesiunii de lucrări. Construcția și amenajarea imobilului ca urmare a concesionării va crea avantaje atât la nivelul agentului economic cât și la nivelul economiei naționale.

Amplasamentul

Amplasamentele analizate în cadrul prezentei documentatii pentru viitoare construcții cu destinația de parcare supaterana sunt situate în municipiul Craiova, astfel:

- Str. Vasile Alecsandri, zona Piata Centrala;
- Str. Romania Muncitoare, Zona Judecătorie.

Suplimentar, se are în vedere administrarea și operarea PARCĂRII SUBTERANE amplasate pe Calea București nr. 10, zona Teatrului Național "Marin Sorescu".

Situația propusă:

Proiectul propus are ca scop construirea de parcare cu sistem inteligent de parcare (smart parking), pe amplasamentele situate în municipiului Craiova, județul Craiova.

Au fost luate în calcul toate opțiunile care să ducă la identificarea celei mai fezabile variante de concesiune. Astfel, au fost luate în calcul concesionarea lucrărilor pe a doua terenuri aflate în intravilanul

Municipiului Craiova, respectiv concesionarea lucrărilor pe terenurile din zonele Piața Centrală și Judecătorie, precum și concesionarea Parcării subterane existente în zona Teatrul Național "Marin Sorescu" în vederea operării.

Pentru stabilirea unor parametri tehnici și mai ales economico – financiari pentru realizarea și operarea investițiilor, precum și structura viitoarei concesiuni au fost analizate, de comun acord cu beneficiarul studiului, următoarele opțiuni:

- Concesiunea terenului din Zona Piața Centrală (Str. Vasile Alecsandri) pentru realizarea și operarea unei parcări supraterane pe o perioadă de 46 de ani;
- Concesiunea terenului din Zona Judecătorie (Str. Romania Muncitoare) pentru realizarea și operarea unei parcări supraterane pe o perioadă de 46 de ani;
- Concesiunea Parcării din zona teatrului Național "Marin Sorescu", (Calea Bucuresti, nr. 10), pentru administrarea și operarea parcării existente pe o perioadă de 49 ani.

Construcția și operarea **Parcări în Municipiul Craiova** va avea următoarele spații funcționale, conform scenariilor propuse:

SCENARIUL 1: 392 locuri de parcare spațiu construit și 619 locuri existente în exploatare	
Parcare Piața Centrală Regim de inaltime: P+2E+3p Tip Parcare: supraterana	392 locuri
Parcare Zona Teatrul Național – exploatare 49 ani	619 locuri

SCENARIUL 2: 474 locuri de parcare spațiu construit și 619 locuri existente în exploatare	
Parcare Piața Centrală Regim de inaltime: P+2E+3p Tip Parcare: supraterana	392 locuri
Parcare Judecătorie Regim de inaltime: D+P+2E+3p Tip parcare: supraterana	82 locuri
Parcare Zona Teatrul Național – exploatare 49 ani Niveluri: 2 Tip parcare: subterana	619 locuri

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

• PARCARE PIAȚA CENTRALĂ

Parcajul suprateran va fi amplasat pe terenul din zona Pieței Centrale a Municipiului Craiova. Suprafața desfășurată va fi de aproximativ 6.200 m² și se dezvoltă pe două etaje și terasă circulabilă/carosabilă (P+2E+3p). Capacitatea parcajului va fi de 392 locuri de parcare. Parterul clădirii va fi amenajat ca și spații comerciale, iar etajele 1 și 2 sunt destinate parcării.

Intrările și ieșirile în/din parcaj se vor realiza din strada Vasile Alecsandri. Circulația auto în interiorul parcajului va fi cu sens unic.

Capacitatea parcajului de 392 locuri îl plasează în categoria P3 cu o capacitate între 301-1000 autoturisme conform NP 127/2009.

Înălțimea intrării și înălțimea minimă de trecere în parcare va fi de minim 2,10 m pentru autoturisme. Pentru protecția construcțiilor, înainte de intrarea în parcare se va amplasa un limitator al înălțimii de intrare.

Accesele pietonale vor fi dotate fiecare cu scări fixe și lift pentru asigurarea circulației persoanelor cu handicap.

Din punct de vedere structural, imobilul suprateran se va realiza din elemente de beton armat și elemente prefabricate din același material. Utilitățile se vor asigura prin racord la rețelele existente stradal și la zonă.

Proiectul urmărește amenajarea unui număr cât mai mare de locuri de parcare cu dimensiuni de minim $2.35 \times 5 \text{ m}^2$ / loc de parcare și asigurarea spațiilor de circulație pentru autoturisme dimensionate adecvat pentru desfășurarea circulației în condiții de maximă siguranță, prin utilizarea eficientă a suprafeței terenului de amplasament.

Proiectul va fi întocmit cu respectarea Reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor”, indicativ NP 24-2022, din 01.02.2023. Se vor folosi materiale rezistente la foc și se va urmări limitarea propagării incendiilor, elaborarea proiectului tehnic, a DTAC și a detaliilor de execuție urmând să cadă în sarcina concesionarului care are obligația de a respecta la elaborare cuprinsul și cerințele avizelor emise pentru obținerea autorizației de construire.

Distribuția pe suprafață luând în considerare structura, stâlpii de susținere, căile de acces și alte elemente aferente construcției parcarilor raportat la suprafața efectivă este de $30\text{-}32 \text{ m}^2$ / loc de parcare.

Referitor la nivelul de echipare, finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare, se vor avea în vedere minim următoarele caracteristici:

- sistem inteligent de parcare, respectiv sistem de monitorizare a gradului de ocupare;
- sistem de supraveghere video;
- sistem complet de taxare (automate de plată, bariere în zonele de acces intrare / ieșire);
- finisajele vor fi în concordanță cu cerințele urbanistice și cu amplasarea clădirii în zona centrală a municipiului;
- borne luminoase de direcționare autovehicule;
- clădirea va fi prevăzută cu cel puțin un lift.

Prin construirea obiectivului se vor asigura locuri de parcare, amenajate într-un spațiu adecvat, proiectat conform normativelor în vigoare. Dimensiunile și configurația în plan a clădirii va fi stabilită astfel încât să se amenajeze un număr optim de locuri de parcare. Locurile de parcare și spațiile de circulație vor respecta dimensiunile impuse de normativele în vigoare pentru asigurarea desfășurării circulației în condiții de siguranță.

• PARCARE JUDECĂTORIE

Amplasamentul studiat în vederea amenajării de parcări publice suprateran (D+P+2E+3p) se află în domeniul public, în administrarea Municipiului Craiova, în zona Judecătorie (Str. România Muncitoare). Suprafața desfășurată va fi de aproximativ 3.264 m^2 .

Construcția propusă, presupune realizarea a doua tronsoane cu o diferență de jumătate de nivel unul față de celălalt, în scopul eficientizării circulațiilor interioare și maximizarea spațiului destinat parcarii autovehiculelor, diferențele de înălțime dintre niveluri fiind preluate de inclinația necesară rampelor auto.

În urma finalizării lucrărilor de execuție se va avea în vedere menținerea cadrului natural și reducerea la minim a factorilor de poluare.

În interiorul parcarii vor fi amenajate un număr total de 82 locuri de parcare din care 5 locuri destinate persoanelor cu handicap și 5 locuri amenajate cu stații de reincarcare vehicule electrice;

Dimensiunea locurilor de parcare va fi de 5,00 x 2,30 m, respectiv 5,00x2,50 m în cazul locurilor de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati

Locurile de parcare vor fi marcare corespunzator, respectiv locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilitati se vor marca conform NP051.

Intersecțiile dintre caile de circulație din interiorul parcarii vor fi racordate cu raze de 3,00 – 4,00 m;

Încadrarea cailor de circulație se va realiza cu borduri de beton.

Clădirea parcarii nu va dispune de pereți la exterior, structura fiind deschisă. Suprafețele opace rezultate vor fi tratate unitar cu panouri decorative pentru exterior. Acoperișul va fi de tip terasă circulabilă/carosabilă constituit din plăci de beton armat.

• **PARCARE ZONA TEATRULUI NATIONAL MARIN SORESCU**

Parcarea subterană din zona Teatrul Marin Sorescu a fost deschisă în anul 2015 și este situată în zona centrală a Municipiului Craiova.

Parcarea dispune de 619 locuri de parcare, din care 586 pentru autoturisme și 33 pentru motociclete. Pentru încurajarea utilizării autovehiculelor electrice, pentru reducerea poluării datorate traficului rutier, în cadrul parcarii sunt amenajate prize electrice pentru 240 de locuri de parcare dotate cu 2 echipamente/borne de reincarcare a acumulatorilor autoturismelor care folosesc sursa de alimentare curentul electric.

Construcția subterană este amplasată pe un teren cu suprafața de 12.656,54 mp, iar spațiile de parcare subterană prezintă următoarele caracteristici constructive:

- suprafața construită la sol (suprateran): 200 mp
- suprafața construită subsol 2: 10.443,30 mp
- suprafața construită subsol 1: 6.889,50 mp
- suprafața construită desfasurată (subteran): 17.332,80 mp
- volum total construit (subteran): 52.239,27mp

Parcarea supraetajată “Parcare zona Teatrul Național Marin Sorescu” are regim de parcare publică cu plată și este administrată de Primăria Municipiului Craiova.

Accesul în parcare este permis pentru parcare autovehiculelor fără remorcă, care au o înălțime max. de 2.10 m, fiind interzis accesul cu autoturisme care funcționează pe bază de combustibil GPL.

Intrarea în parcare se realizează printr-un sistem de acces cu bariere pe bază de tichete de parcare obținut de la terminalul de intrare. Ieșirea din parcare se face prin scanarea, la terminalul de ieșire dotat cu cititor de cod de bare, a tichetelor primite la intrare și validate la casa de plată automată pentru plata contravalorii staționării în parcare, înainte de reîntoarcerea la autovehicul, pentru ieșirea din parcare și ieșirea în/din parcare se mai poate face și pe baza cardului de acces sub formă de abonament, validat pentru intrare/ieșire la cititorul de la terminalele de intrare/ieșire în/din parcare.

În ceea ce privește circulația auto și pietonală accesul auto se face numai pe fluxurile de intrare, fiecare conducător auto având obligația de a ridica tichetul de la terminalul de intrare aflat pe partea stângă a fluxului de intrare. Accesul pietonilor se face pe scări sau utilizând ascensorul.

Prin intermediul prezentului studiu de fundamentare, se propune preluarea de către concesionar a administrării și operării Parcarii din zona Teatrului National Marin Sorescu.

Nivelul minim al redevenței

Redevența se calculează procentual din venitul brut de exploatare. Începând cu al doilea an fiscal redevența din venitul brut va avea două componente:

a) Redevența anuală /mp teren, cuantumul final urmând să fie menționat în contractul de concesiune conform ofertei prezentate.

b) Redevența anuală ofertată la punctul a) și o redevență, exprimată în procente din venitul brut rezultat prin exploatarea investiției pe perioada unui an fiscal, care se calculează în **procent de 6 % din venitul brut** rezultat prin exploatarea investiției pe perioada unui an fiscal. Valoarea prezentată include și redevența pe mp teren care face obiectul investiției.

Redevența va fi actualizată anual cu unul dintre următorii factori de ajustare, ales anual în funcție de factorul cel mai avantajos pentru Concedent în anul respectiv (cel care duce la cea mai mare ajustare nominală):

- Cursul mediu leu-euro pentru anul de referință al redevenței, comunicat de BNR;
- Rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Costurile estimative ale investiției:

Parcaj suprateran Piața Centrală Suprafața construită: 6.200 m²	
Obiectiv:	Preț / mp construit fără TVA
Locuri de parcare: 392 de locuri	1.048,38 euro / mp
TOTAL	6.500.000 EURO FĂRĂ TVA

Parcaj suprateran Zona Judecătorie Suprafața desfasurata: 3.264,00 m²	
Obiectiv:	Preț / mp construit fără TVA
Locuri de parcare: 82 de locuri	1.041,66 euro / mp
TOTAL	3.400.000,00 EURO FĂRĂ TVA

Parcaje construite prin concesiune lucrari, la care se adauga costurile de investiție Parcaj existent Teatru Național	
Obiectiv:	Valoare EURO fără TVA
Parcări – 474 de locuri	9.900.000,00
Parcaj existent Teatru National* – 619 locuri	85.000,00
TOTAL	9.985.000,00 EURO FĂRĂ TVA

Notă! Costurile de investiție aferente parcajului existent Zona Teatrul Național constau în lucrări de reamenajare interioară și exterioară, reparații ale eventualelor degradări apărute în urma utilizării din ultimii 9 ani, înlocuire echipamente și aducerea parcării la standardele actuale.

Venituri operaționale

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenurile puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Modalitatea de calcul a veniturilor, se prezintă, dupa cum urmează:

Venituri (RON)/an Parcare Piața Centrală	
Rotatii	2.5
Timp mediu (h)	1.5
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	200
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	100
Tarif abonament/luna	300
Total venituri abonamente	30,000.00 lei
Total venituri parcare Piața Centrală	2,376,000.00 lei

Venituri (RON)/an Parcaj Teatrul Național	
Rotatii	2
Timp mediu (h)	2
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	300
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	250
Tarif abonament/luna	350
Total venituri abonamente	87,500.00 lei
Total venituri parcare Teatrul Național	2,490,000.00 lei

Venituri cumulat Parcare Piața Centrală și Parcare Teatru National pentru concesionar:

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri, Euro	829,778	900,952	933,814	983,651	1,067,981	1,107,412	1,168,514	1,197,727	1,227,670	1,258,362

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri	1,289,821	1,322,066	1,355,118	1,388,996	1,423,721	1,459,314	1,495,797	1,533,192	1,571,522	1,610,810

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Total venituri	1,651,080	1,692,357	1,734,666	1,778,032	1,822,483	1,868,045	1,914,746	1,962,615	2,011,680	2,061,972

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Total venituri	2,113,522	2,166,360	2,220,519	2,276,032	2,332,933	2,391,256	2,451,037	2,512,313	2,575,121	2,639,499

An operare	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Total venituri	2,705,487	2,773,124	2,842,452	2,913,513	2,986,351	3,061,010	1,605,520	1,645,658	1,686,800

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centralăsi Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Venituri (RON) <i>Parcare Piața Centrală</i>	
Rotatii	2.5
Timp mediu (h)	1.5
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	200
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	100
Tarif abonament/luna	300
Total venituri abonamente	30,000.00 lei
Total parcare Piața Centrală	2,376,000.00 lei

Venituri (RON) <i>Parcare Judecătorie</i>	
Rotatii	2.5
Timp mediu (h)	1.5
Tarif/h	4
Zile per luna	30
Nr. masini	82
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	30
Tarif abonament/luna	300
Total venituri abonamente	9,000.00 lei
Total parcare Judecătorie	550,800.00 lei

Venituri (RON)/an <i>Parcaj Teatrul Național</i>	
Rotatii	2
Timp mediu (h)	2
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	300
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	250
Tarif abonament/luna	350
Total venituri abonamente	87,500.00 lei
Total venituri parcare Teatrul Național	2,490,000.00 lei

Venituri cumulat Parcări noi realizate și Parcare Teatru National pentru concesionar:

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri Euro	906,194	990,970	1,028,479	1,086,824	1,187,581	1,232,764	1,300,782	1,333,302	1,366,635	1,400,800

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri	1,435,820	1,471,716	1,508,509	1,546,222	1,584,877	1,624,499	1,665,111	1,706,739	1,749,408	1,793,143

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Total venituri	1,837,972	1,883,921	1,931,019	1,979,294	2,028,777	2,079,496	2,131,483	2,184,771	2,239,390	2,295,375

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Total venituri	2,352,759	2,411,578	2,471,867	2,533,664	2,597,006	2,661,931	2,728,479	2,796,691	2,866,608	2,938,273

An operare	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Total venituri	3,011,730	3,087,024	3,164,199	3,243,304	3,324,387	3,407,496	1,605,520	1,645,658	1,686,800

Venituri din redevență ce vor reveni concedentului

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Taxa de redevență ce va fi încasată de concedent reprezintă 6% din valoarea veniturilor aferente concesionarului, rezultate din exploatarea parcarii Piata Centrala si administrarea acesteia pe o perioada de 46 ani, respectiv administrare parcarii existente pe o perioada de 49 ani.

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri din redeventa (euro)	60,456	61,968	63,517	65,105	66,733	68,401	70,111	71,864	73,660	75,502
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	60,456	61,968	63,517	65,105	66,733	68,401	70,111	71,864	73,660	75,502

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri din redeventa (euro)	77,389	79,324	81,307	83,340	85,423	87,559	89,748	91,992	94,291	96,649
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	77,389	79,324	81,307	83,340	85,423	87,559	89,748	91,992	94,291	96,649

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Total venituri din redeventa (euro)	99,065	101,541	104,080	106,682	109,349	112,083	114,885	117,757	120,701	123,718
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	99,065	101,541	104,080	106,682	109,349	112,083	114,885	117,757	120,701	123,718

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Total venituri din redeventa (euro)	126,811	129,982	133,231	136,562	139,976	143,475	147,062	150,739	154,507	158,370
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	126,811	129,982	133,231	136,562	139,976	143,475	147,062	150,739	154,507	158,370

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Total venituri din redeventa (euro)	162,329	166,387	170,547	174,811	179,181	183,661	96,331	98,740	101,208
Valoare bunuri retur euro									1,185,300
Net Cash flow	162,329	166,387	170,547	174,811	179,181	183,661	96,331	98,740	1,286,508

VAN (euro)	1,320,219
-------------------	------------------

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală și Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Taxa de redevență ce va fi încasată de concedent reprezinta 6% din valoarea veniturilor aferente concesionarului, rezultate din exploatarea celor doua parcări noi construite si operarea parcarii existente.

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri din redeventa (euro)	67,300	68,982	70,707	72,474	74,286	76,143	78,047	79,998	81,998	84,048
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	67,300	68,982	70,707	72,474	74,286	76,143	78,047	79,998	81,998	84,048

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri din redeventa (euro)	86,149	88,303	90,511	92,773	95,093	97,470	99,907	102,404	104,964	107,589
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	86,149	88,303	90,511	92,773	95,093	97,470	99,907	102,404	104,964	107,589

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Total venituri din redeventa (euro)	110,278	113,035	115,861	118,758	121,727	124,770	127,889	131,086	134,363	137,722
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	110,278	113,035	115,861	118,758	121,727	124,770	127,889	131,086	134,363	137,722

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Total venituri din redeventa (euro)	141,166	144,695	148,312	152,020	155,820	159,716	163,709	167,801	171,996	176,296
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	141,166	144,695	148,312	152,020	155,820	159,716	163,709	167,801	171,996	176,296

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Total venituri din redeventa (euro)	180,704	185,221	189,852	194,598	199,463	204,450	96,331	98,740	101,208
Valoare bunuri retur euro									1,797,300
Net Cash flow	180,704	185,221	189,852	194,598	199,463	204,450	96,331	98,740	1,898,508

VAN (euro)	1,489,861
-------------------	------------------

INDICATORII INVESTIȚIEI PENTRU CONCESIONAR

Valoarea actualizată netă indică valoarea actuală, la momentul 0, a implementării unui proiect ce va genera în viitor diverse fluxuri de venituri și cheltuieli:

Valoarea actualizată netă (VAN) se va calcula după următoarea formulă:

$$\text{în } VAN = \sum_{i=0}^n \frac{FD_i}{(1+Ra)^i} + \frac{Vr}{(1+Ra)^{n+i}} \text{ care:}$$

VAN – valoarea actualizată netă;

Fdi – fluxul de lichidități disponibile in anul i;

Vr – valoarea reziduală;

Ra – rata de actualizare;

n – durata de viață economică a proiectului.

Valoarea Actualizată Netă (VAN) este un indicator de eficiență a investiției, caracterizând în valoare absolută aportul de avantaj economic al unui proiect. Indicatorul se calculează ca sumă a tuturor fluxurilor de numerar actualizate la o rată adecvată ce reflectă riscul pe care și-l asumă investitorul când alege să demareze proiectul respectiv. Astfel, indicatorul realizează compararea între fluxul de numerar total degajat pe durata de viață economică a unui proiect și efortul investițional total, exprimate în valoare actuală.

Rata internă de rentabilitate (RIR) - reprezintă rata de actualizare la care valoarea actualizată netă =0. O rată mai mică indicând faptul că veniturile nu vor acoperi cheltuielile.

Fluxul de numerar cumulat - prezintă suma cumulată a fluxurilor financiare nete generate de proiect. Pentru ca un proiect să nu intre în blocaj financiar, este necesar ca fluxul de numerar cumulat să fie mai mare sau egal cu 0 pe fiecare an al analizei.

Rata de actualizare - rata de actualizare reflectă perspectiva comunității vizate de proiect asupra modului în care beneficiile viitoare sunt apreciate cu cele prezente.

INDICATORI Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

<i>VAN euro</i>	2,843,414
<i>RIR</i>	9.1%

În cazul scenariului 1 indicatorul VANF este pozitiv, aspect care sugerează o investiție rentabilă pentru concesionar, iar RIR mai mare decat rata de actualizare., de 6,5%

INDICATORI Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală și Zona Judecătoreie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

<i>VAN euro</i>	497,803
<i>RIR</i>	6.8%

În cazul scenariului 2 indicatorul VANF este pozitiv, aspect care sugerează o investiție rentabilă pentru concesionar. De asemenea RIR este superioară ratei de actualizare și superior scenariului 2, insa indicatorii din cazul scenariului 1 sunt superiori, ***prin urmare se propune implementarea de către Primăria Municipiului Craiova a SCENARIULUI 1.***

CALCULUL Costului Comparativ de Referință

Analiza costului comparativ de referință (CCR) presupune estimarea costurilor, veniturilor totale și a profitului brut, aferent celor două scenarii.

Alegerea scenariului recomandat se va realiza folosind metoda de calcul a valorii actualizate nete (VNA) pentru fluxurile de numerar și profitul brut că fiind cea mai des utilizată tehnică în analiza comparativă a propunerilor de investiții.

Considerațiile financiare suplimentare se referă la acele aspecte care ar putea avea un impact asupra valorii actualizate nete a proiectului, dar care sunt greu de cuantificat, ca de exemplu inovația, transferul de tehnologie. La calculul CCR nu s-au avut în vedere considerațiile financiare suplimentare.

Valoarea actualizată netă (VAN) se determină ca diferență între beneficiile nete viitoare actualizate și capitalul investit. Indicatorul, prin conținutul său, caracterizează avantajul economic al unui proiect de investiții dat, prin compararea beneficiului net total actualizat degajat de acesta pe durata de viață economică cu efortul investițional total, generat de respectivul proiect, actualizat.

Valoarea actualizată netă (VAN) s-a calculat cu ajutorul unei rate de actualizare de 6,5%.

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcariei din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcariei Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Acest scenariu analizează rezultatele aferente activității în cazul în care proiectul de investiție s-ar realiza prin concesiunea de lucrari in vederea realizarii unor parcaje de 392 locuri (1 parcare supraterrana în zona Piața Centrală), precum si operarea acestora pe o perioada de 46 ani. Suplimentar, se adauga si concesionarea Parcariei Teatrul National, care dispune de 619 locuri de parcare, in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Scenariul 1 analizează rezultatele financiare concesionării în vederea realizării investiției, precum și a serviciului de parcare publică către un agent economic cu capital privat.

Calculul indicatorii financiare utilizați se realizează strict din perspectiva concedentului.

Investiția prevăzută pentru executia lucrarilor, înființarea și operarea serviciului va fi suportata în întregime de către concesionar, urmând că la finalul contractului să fie predate concedentului ca bunuri de retur mijloacele fixe cu o durată de viață mai mare de 5 ani. Valoarea acestor bunuri o aproximăm la 18% din totalul investițiilor.

Indicatorul Valorii Nete de Actualizare va fi generat de veniturile realizate din taxa de concesiune (redevență).

În acest scenariu se constată că, în cazul în care autoritatea contractantă ar alege să facă investiția prin concesionarea terenurilor din zonele de interes ale Municipiului Craiova, valoarea redevenței nu va depăși valoarea minimă impusă de 6%, iar valoarea bunurilor de retur va fi de 1.185.300 euro, calculat astfel: $6.585.000 \text{ (valoare investiție} \times 18\%) = 1.185.300 \text{ euro}$.

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală și Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcariei Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Acest scenariu analizează rezultatele aferente activității în cazul în care proiectul de investiție s-ar realiza prin concesiunea de lucrari in vederea realizarii a doua parcaje supraterrane de 392 locuri – Zona Piața Centrală si 82 de locuri – Zona Judecătorie, precum si operarea acestora pe o perioada de 46 ani, la care se adauga administrarea si operarea Parcariei Spitalului Militar Teatru National, care dispune de 619 locuri de parcare, pe o perioada de 49 ani.

Scenariul 2 analizează rezultatele financiare concesionării în vederea realizării investiției, precum și a serviciului de parcare publică către un agent economic cu capital privat.

Calculul indicatorii financiare utilizați se realizează strict din perspectiva concedentului.

Investiția prevăzută pentru executia lucrarilor, înființarea și operarea serviciului va fi suportata în întregime de către concesionar, urmând că la finalul contractului să fie predate concedentului ca bunuri de retur mijloacele fixe cu o durată de viață mai mare de 5 ani. Valoarea acestor bunuri o aproximăm la 18% din totalul investițiilor.

Indicatorul Valorii Nete de actualizare va fi generat de veniturile realizate din taxa de concesiune (redevență).

În acest scenariu se constată că, în cazul în care autoritatea contractantă ar alege să facă investiția prin concesionarea terenurilor din zonele de interes: Piata Centrala, Judecătorie si a parcariei existente din zona Teatrului National, valoarea redeventei nu va depasi valoarea minima impusa de 6%, iar valoarea bunurilor de retur va fi de 1.797.300 euro ($9.985.000 \text{ euro - valoare investiție} \times 18\% = 1.797.300 \text{ euro}$).

Din punctul de vedere al scenariilor posibile pentru realizarea obiectivului menționat mai sus considerăm că singura variantă viabilă pe termen lung pentru ambele părți implicate în cadrul contractului de concesiune este **varianta 1 / scenariul optim de investitie**.

Obiectul și durata concesiunii

Obiectul Concesiunii

Obiectul prezentului Studiu de Fundamentare reprezintă realizarea următoarelor:

I. Elaborare Plan Urbanistic Zonal (daca este cazul)

II. Proiectarea „Parcari în Municipiul Craiova”

Proiectarea va cuprinde următoarele:

- Elaborarea proiectului tehnic, detaliilor de execuție și al caietelor de sarcini;
- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea Certificatului de urbanism și a avizelor și acordurilor solicitate prin acesta;
- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire;
- Elaborarea documentației tehnice pentru organizarea execuției lucrărilor;
- Elaborarea Certificatului de performanță energetică;
- Acordarea asistenței tehnice a proiectantului pe parcursul execuției lucrărilor.

III. Execuția lucrărilor proiectate

- Execuția lucrărilor de realizare a imobilului în conformitate cu funcțiunea de parcare și cu respectarea contractului de concesiune și a documentație de atribuire a contractului de concesiune.
- Administrarea/Managementul/Operarea imobilului executat în conformitate cu funcțiunea de parcare și cu respectarea contractului de concesiune și a documentație de atribuire a contractului de concesiune.
- Întreținerea curentă și reparația investiției (inclusiv reparațiile curente și reparațiile capitale) până la finalizarea duratei contractului de concesiune.

Durata concesiunii lucrărilor și serviciului public se stabilește ținând cont de:

- experiența similară a altor orașe / municipii;
- reglementările legale privind serviciul public;
- finanțările posibile de obținut și durata de recuperare a costurilor de către operatorul economic;
- durata necesară realizării lucrărilor de construire, implicând toate aspectele tehnice (studii, aprobări, avize, proiecte tehnice, instalare, punere în funcțiune, verificări, recepție etc.), care, în acest caz, este de 38 de luni.

Durata concesiunii va fi de 49 ani, din care fac parte și cele 38 luni estimate pentru proiectarea și execuția investiției.

Durata aferenta proiectării și execuției este defalcată astfel:

- Plan urbanistic zona: termen maxim 12 luni
- Proiect DTAC, proiect tehnic, detalii de execuție și caiete de sarcini: termen maxim 8 luni;
- Execuție lucrări: termen maxim 18 luni.

Concesionarul este obligat să mențină funcțiunea de parcare pe toată durata concesiunii, la standardele de calitate asumate, standardizate și recunoscute internațional.

În ceea ce privește întreținerea tehnică a clădirii, ea va fi monitorizată pe toată durata exploatării.

Aspecte esențiale, din punct de vedere legal și instituțional care trebuie avute în vedere în realizarea procedurii de atribuire și contractării contractului de concesiune sunt următoarele:

- Structura concesiunii;
- Alegerea procedurii de atribuire;
- Clauze contractuale obligatorii;
- Situația legală a terenurilor și relațiile cu terți în implementarea contractului de concesiune.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Etapele prevăzute pentru realizarea concesiunii (inclusive perioada de derulare a procedurii de atribuire a contractului de concesiune) sunt estimate după cum urmează:

1. Publicarea unui anunț de concesiune - 1 LUNĂ;
2. Pregătirea și depunerea ofertelor (inclusiv marjă de timp pentru eventualele prelungiri ale termenului de depunere / o perioadă mai lungă de pregătire a ofertelor față de minimul prevăzut de lege dată fiind, complexitatea ofertelor) – 3 LUNI;
3. Evaluarea ofertelor – 3 LUNI;
4. Desemnarea câștigătorului și semnarea contractului de concesiune – 1 LUNĂ

Termen estimat de desfășurarea procedurii – 8 LUNI.

În conformitate cu prevederile caietului de sarcini nr. 233618/26.06.2024, în cazul în care studiul de fundamentare a deciziei de concesionare, întocmit conform prevederilor Legii 100/2016 și HG 867/2016 nu va fi aprobat de către plenul Consiliului Local al Municipiului Craiova, contractul de achiziție de servicii încetează de drept.

În contextul celor expuse, raportat la dispozițiile art. 7 alin 6 din HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, se impune aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”.

În concluzie

În conformitate cu art. 44 alin.(1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 129 alin. 2 lit. b), alin. 4 lit. d), coroborat cu art. 139 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea de Guvern nr. 867 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, propunem:

aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru “Parcări în municipiul Craiova”.

Conform anexă la prezentul raport.

Director executiv,
Maria Nuță

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea
în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Șef Serviciu,
Marian Deselnicu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în
solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
insp. Andrei Cosmin Boarnă

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea
și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

STUDIU DE FUNDAMENTARE
PRIVIND CONCESIUNEA DE LUCRĂRI ȘI SERVICII PENTRU
„PARCĂRI ÎN MUNICIPIUL CRAIOVA”

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA



- **PIESE SCRISE** -

STUDIU DE FUNDAMENTARE
PRIVIND CONCESIUNEA DE LUCRĂRI ȘI SERVICII PENTRU REALIZAREA
„PARCĂRI ÎN MUNICIPIUL CRAIOVA”

FOAIE DE SEMNĂTURI

Nr. Crt.	Nume, prenume	Funcție	Semnătură
1	Arh. Adriana Frățilă	Arhitect	
2	Ing. Andrei Szabo	Inginer CFDP	
3	Ing. Claudiu Anton Ursu	Inginer civile	
4	Ec. Costin Constantin	Economist	

Elaborator: PUBLIC RESEARCH SRL

1. DATE GENERALE

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

“Studiu de fundamentare pentru stabilirea soluțiilor optime privind concesiunea de lucrări și servicii pentru realizarea unor imobile cu destinația de parcare în Municipiul Craiova și operarea unei parcări existente”.

Obiectul prezentului studiu reprezintă analiza fezabilității tehnice, economice și financiare a opțiunilor pentru o posibilă concesiune de lucrări și servicii în vederea execuției și administrării de parcări la nivelul Municipiului Craiova.

1.2. ASPECTE GENERALE ALE STUDIULUI

În realizarea prezentului studiu au fost realizați următorii pași:

- Analizarea detaliată a documentațiilor și a informațiilor existente aferente terenurilor și imobilelor puse la dispoziție de Municipiul Craiova pentru realizarea investițiilor.
- Studiarea pieței pentru posibilele funcțiuni ale imobilelor care urmează să fie construite și administrate, astfel încât să poată determina potențiala cerere și costurile de operare aferente diferitelor activități;
- Întâlniri periodice între elaboratorii Studiului și reprezentanții Municipiului pentru stabilirea de comun acord a ipotezelor de lucru;
- Studiarea datelor statistice necesare;
- Analizarea proiectelor derulate în paralel de Municipiul Craiova în zona de investiție.

1.3. OBIECTIVELE STUDIULUI

Obiectivele studiului vizează două paliere, strâns legate între ele:

- 1) Conformarea cu prevederile legale privitoare la analiza opțiunilor și fundamentarea deciziei de concesiune

Conform prevederilor legale (în special art. 15 al HG 897/2016), studiul de fundamentare poate sta la baza deciziei de concesiune dacă forma propusă de concesiune este:

- Fezabilă și realizabilă;
- Proiectul răspunde cerințelor și politicilor concedentului;
- Au fost luate în considerare alternative;
- Realizarea analizei comparative între soluția unui contract de achiziție publică și soluția unui contract de concesiune;
- Asigurarea susținerii financiare pentru proiect.

Aceste elemente sunt analizate în cadrul studiului după cum urmează:

Obiective urmărite	Secțiuni dedicate
Proiectul este fezabil și realizabil	Toate aspectele analizate în Studiu urmăresc aceste elemente, în special: - Fezabilitate tehnică - Fezabilitate economico-financiară - Matrice de alocare a riscurilor - Concluzii
Proiectul răspunde cerințelor și politicilor entității contractante	- Aspecte legale și instituționale - Indicatori de performanță - Concluzii
Au fost luate în considerare alternative	- Fezabilitate economico-financiară: descriere scenarii - Aspecte legale și instituționale - Concluzii
Analize comparative - Concesiune lucrări - Concesiune lucrări și servicii	- Aspecte legale și instituționale

2) Stabilirea obiectivelor concedentului cu privire la concesiune din punct de vedere al eficienței gestionării patrimoniului public și al obiectivelor de dezvoltare la nivelul municipiului. Acestea vor urmări în special:

- Cerințe privitoare la realizarea construcției;
- Cerințe privitoare la modalitatea de operare a investițiilor existente și viitoare;
- Cerințe privitoare la veniturile municipalității ca urmare a concesiunii;

- Cerințe privitoare la transferul proprietății la finalizarea contractului de concesiune.

Prezentul studiu are drept obiective mentionate mai jos si care sunt detaliate in cadrul capitolelor urmatoare:

- Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate;
- Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- Nivelul minim al redevenței;
- Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- Durata estimată a concesiunii;
- Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivelor
- Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.
- Costurile estimative ale investiției și analiză financiară.

Obiectivul general urmărit în urma implementării contractului de concesiune lucrări constă în realizarea si operarea unei construcții având destinația de parcare care din punct de vedere arhitectural și funcțional să se încadreze în reglementările urbanistice aprobate pentru zona care face obiectul investiției.

Obiectivele specifice ale implementării proiectului sunt următoarele:

- Amenajare locuri de parcare in zona centrala a Municipiului Craiova ce respectă normativele în vigoare;
- Configurarea unui spațiu ce va asigura confortul utilizatorului conform standardelor actuale de proiectare pentru parcajele pentru autoturisme și de securitate la incendiu;
- Creșterea economică a zonei prin asigurarea unor facilități importante pentru comunitatea locală și pentru persoanele aflate în tranzit, inclusiv turiști.
- Facilitarea accesului la serviciile care isi desfasoara activitatea in imobilele situate perimetral zonelo analizate: Piata Centrala, Judecătoria, zona Teatrului National Marin Sorescu.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare serviciilor din zona vizata a căror activitate se desfășoara în imobile care definesc amplasamentele analizate și care nu beneficiază de parcări private sau suprafețe cu posibilitatea de amenajare a acestora.

Concesiunea de lucrări care face obiectul prezentei proceduri – faza studiu de fundamentare, presupune realizarea de către viitorul concesionar, prin finanțare proprie, a următoarelor etape:

I. Etapa de elaborare PUZ (daca este cazul)

II. Etapa de proiectare a imobilului (faza PT) și autorizarea construirii

III. Etapa de construire

IV. Etapa de operare a acestuia conform funcțiunii oferite.

Construcția de parcaje supaterane și la sol va contribui la dezvoltarea echilibrată a sistemului de transport în Municipiul Craiova prin dezvoltarea sistemului de spații urbane de parcare a orașului. Atât arterele majore din zonă cât și cele secundare trebuie să intre într-un proces de decongestionare prin măsuri administrative care să asigure pe de o parte fluidizarea traficului auto în zonă, iar pe de altă parte asigurarea unei circulații în condiții civilizate celorlalți participanți la trafic, pietoni și bicicliști.

Modul de exploatare a parcajelor noi create va fi stabilit prin contractul de concesiuni lucrări care se va încheia între Primăria Municipiului Craiova, având calitatea de Concedent și investitorul privat, având calitatea de Concesionar, selectat cu prevederile Legii privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii nr. 100 / 2016.

1.4. AMPLASAMENTUL

Amplasamentele analizate în cadrul prezentei documentații pentru viitoare construcții cu destinația de parcare supaterană sunt situate în municipiul Craiova, astfel:

- Str. Vasile Alecsandri, zona Piața Centrală;
- Str. România Muncitoare, Zona Judecătorească.

Suplimentar, se are în vedere administrarea și operarea PARCĂRII SUBTERANE amplasate pe Calea București nr. 10, zona Teatrului Național "Marin Sorescu".

1.5. TITULARUL INVESTIȚIEI

Datele de identificare ale titularului investiției:

Denumirea legală completă (numele organizației):	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Cod de înregistrare fiscală	4417214
Statutul legal	UAT
Adresa oficială	Strada Târgului, nr. 26, Craiova, Dolj, 200632
Adresa poștală	Strada Târgului, nr. 26, Craiova, Dolj, 200632
Nr. telefon: codul țării + codul municipiului + numărul	0251 416 235
Nr. fax: codul țării + codul municipiului + numărul	0251 411 561
E-mail	consiliulocal@primariacraiova.ro
Site-ul organizației	www.primariacraiova.ro

1.6. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

Beneficiarul și titularul investiției este **Municipiului Craiova**.

1.7. ELABORATORUL STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Studiul de fundamentare a fost realizat de către **PUBLIC RESEARCH SRL**, conform contract de servicii nr. 267321 din 25.07.2024.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

2.1. PREZENTARE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcarea este una din cele mai accentuate probleme ale planificării transportului în orașe. În același timp aceasta are un impact asupra planificării urbane și interacționează cu transportul public. Astfel, parcarea trebuie privită ca un element cheie al planificării mobilității urbane.

În aceste condiții, se poate menționa că municipiul Craiova nu prezintă un cadru optim în ceea ce privește staționarea autovehiculelor, fiind un oraș care nu prezintă, deocamdata, un management adecvat de parcare, benefic atât locuitorilor și vieții urbane cât și administrației publice locale. Acest aspect este evidențiat prin puținele măsuri pentru gestiunea parcarilor pe domeniul public, atât a celor rezidențiale cât și a celor publice.

La nivelul municipiului există 37.000 locuri de parcare, aici fiind cuprinse atât cele publice cât și cele private.

Municipiul avea o populație de 296.359 locuitori, la finalul anului 2021, conform datelor INSSE referitoare la populația după domiciliu. Numărul autovehiculelor înregistrate conform datelor oferite de Primăria Craiova, era de 110.282, rezultând un grad de motorizare de 373/1000 locuitori.

În consecință, din datele anterioare reiese un deficit foarte mare la nivelul municipiului. Acest deficit are la bază creșterea accentuată a indicelui de motorizare din ultimii ani, structura orașului care în ciuda numărului mare de parcări, nu a fost proiectat pentru a putea face față unui număr atât de mare de autovehicule și folosirea automobilului personal în detrimentul mijloacelor durabile de deplasare. Cererea cea mai accentuată se regăsește în cartierele cu locuințe colective, deficit rezolvat prin sacrificarea spațiului public (prima bandă de circulație, suprafața pietonalelor, spații verzi) și transformarea lui în parcări la sol. Doar o parte din aceste parcări sunt amenajate, dețin o îmbrăcăminte asfaltică sau un pavaj adecvat și marcaje. Celelalte sunt parcări nereglementate sau neregulate.

Noi centre comerciale care au fost construite în proximitatea zonelor de locuințe colective oferă sute de locuri de parcare pentru vizitatori. Aceste locuri sunt însă libere pe parcursul nopții deși în

vecinătate există o mare nevoie de parcare (Kaufland Craiovița-Nouă, Penny Craiovița-Nouă, Auchan Craiovița, Kaufland Sărari, Electroputere Park, etc.).

Gestiunea inefficientă a spațiului public în relație cu parcarile este o problemă majoră la nivelul municipiului, fiind amenajate numeroase parcări la sol în detrimentul structurilor multietajate. Singura parcare multietajată este reprezentată de parcare subterană de pe Calea București.

Majoritatea parcarilor din zona centrală se află la nivelul solului (71%) fiind amenajate în lungul arterelor de circulație, pe suprafața carosabilă, prin eliminarea unor spații verzi sau prin diminuarea părții pietonale.

Pentru zonele de locuințe colective, pentru a face față cererii, au amenajareat numeroase parcări, în acest fel suprafețele de spații verzi au fost diminuate iar solurile impermeabilizate/mineralizate. Acest aspect conduce la efecte climatice nedorite.

Cartierele Craiovița Nouă și Centru prezintă cel mai mare deficit, atât de parcări rezidențiale cât și publice.

Cartierul Craiovița Nouă prezintă cea mai mare densitate a populației pe km², presiunea privind cererea de locuri de parcare de reședință fiind cea mai mare.

În zona centrală a Craiovei se suprapune atât deficitul rezidențial cât și cel provenit din activitățile ce se concentrează în acest areal.

O problemă importantă referitoare la parcare în municipiul Craiova, se referă la procesul de exploatare a parcarilor cu taxă, suma percepută pentru diferitele categorii de parcare și modul de colectare a taxei. În prezent, parcare este subtarifată, atât la nivelul parcarilor publice cât și pentru cele rezidențiale. Printr-o politică tarifară echitabilă, atât municipalitatea cât și populația ar avea de câștigat.

Totodată, gradul de colectare a sancțiunilor pentru neplata parcarii sau parcare în loc nepermis, este scăzut. Principala cauză pentru această problemă fiind lipsa de personal a Poliției Locale, acest lucru făcând și mai dificilă administrarea coerentă a acestui serviciu, cel al parcarilor.

În ciuda numărului mare de șoferi care aleg să parcheze în locuri nepermise (parcări neregulate), parcare este percepută de rezidenți ca fiind una dintre problemele principale în spațiul urban, în contextul în care lipsa eficientizării acestui serviciu a dus la reducerea treptată a spațiilor verzi, a suprafețelor pietonale și implicit, la scăderea calității spațiului urban și a locuirii.

2.2. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Pentru decongestionarea străzilor și eliberarea căilor de circulație de autovehicule parcate necorespunzător se are în vedere de către Primăria Municipiul Craiova realizarea unor parări de mare capacitate amplasate în zonele de interes public cu densitate mare a utilizatorilor, a indicelui de motorizare și a frecvenței traficului astfel încât să se asigure o exploatare cât mai constantă a acestora.

Caracteristicile parărilor trebuie să corespundă domeniului de aplicare și să răspundă cât mai bine nevoilor orașului, respectiv a comunității locale. Înființarea de parări care să ocupe cât mai puțin spațiu, dar care să ofere capacitate crescută de locuri de parcare, derivă dintr-o necesitate acută de a dispune de mai multe locuri de parcare pentru mijloace de transport și de nu reduce suprafețele verzi din zona urbană.

Municipiul Craiova are șansa și oportunitatea să ramână orașul cu cele mai multe locuri de parcare din România și să devină orașul cu cele mai multe locuri de parcare inteligente din România. În fond, parcare este doar un element al mobilității urbane, care este în continuă schimbare. Este foarte important de urmărit acest aspect în dinamica dezvoltării urbane, corelat cu ceea ce se întâmplă în Europa și în lume, legat de spațiile de parcare și mobilitatea urbană.

În zona centrală și în zone de interes ale municipiului, care fac obiectul prezentului studiu, pe perioada zilei, spațiile de staționare din carosabil sau locurile de parcare de pe platformele amenajate la sol, sunt ocupate în proporție de 90-95 % având efecte negative la nivel local, respectiv: diminuarea capacității de circulație, scăderea semnificativă a vitezei de deplasare și creerea de ambuteiaje, creșterea noxelor și a zgomotului, etc.

O parte din deficit are la bază o deservire precară a liniilor de transport public dar și o cerere mult prea mare de locuri de parcare pentru angajați și vizitatori, dar și turiști. Dezideratul în acest caz, este de a reduce pe cât posibil nevoia de parcare în zonă prin suplimentarea parărilor la intrarea în centrul istoric și ameliorarea accesibilității cu transportul public.

Toate aceste aspecte menționate relevă creșterea semnificativă a valorilor traficului dinamic și staționar, deteriorarea spațiilor verzi și a trotuarelor prin parări ilegale, sublinindu-se astfel oportunitatea oricărei investiții în construirea de parări la nivelul Municipiul Craiova.

Efectele pozitive previzionate prin realizarea obiectivului de investiții sunt:

- Asigurarea unui număr mai mare de locuri de parcare, pentru utilizatorii ce frecventează zona;
- Folosirea eficientă a terenului prin asigurarea unui număr mare de locuri de parcare pe o suprafață construită mică;
- Fluidizarea circulației auto și pietonale;

- Creșterea atractivității zonei centrale.

Din studii rezultă că un autoturism este în mișcare aproximativ 45 min/zi (valoare medie) în restul timpului acesta este staționar. Astfel staționările și parcările în zonele centrale și în cartierele de locuit au devenit tot mai dificile. Drept urmare traficul rutier dinamic și cel staționar (parcările și staționările) sunt într-o strânsă corelație cu interesele de deplasare și cu rețeaua rutieră a orașului (structură, stare, etc.).

Staționările pe locuri permise sau în cele nepermise au ca și consecințe:

- reducerea la cel puțin jumătate a capacității de circulație a drumului;
- scăderea vitezei medii de deplasare pe graful asociat rețelei de drumuri;
- creșterea parcursului mediu de deplasare;
- reducerea vitezei medii de deplasare a mijloacelor de transport în comun.

Creșterea explozivă a parcului auto și traficului rutier din ultimii ani în Municipiului Craiova, impun, astfel, luarea unor măsuri pentru sporirea capacității de parcare și circulație, a fluenței și a siguranței și a siguranței circulației rutiere pe întreagă rețea stradală.

La ora actuală aceste măsuri se transpun prin suplimentarea locurilor de parcare subterane, supraterrane și la sol, prin extinderea parcărilor existente și înființare altor noi pe locațiile posibile și cu scopul ocupării de teren minimal, amplasamente ocupate fiind în detrimentul spațiilor verzi din vecinătatea arterelor principale.

Pentru recuperarea unor resurse de spațiu public în vederea realocărilor în favoarea dotarilor comunitare și zonelor de circulație alternativă, sunt necesare și:

- politică de parcare complexă și inteligentă (bazată pe ITS) prin care să se reducă parcare pe stradă: combaterea eficientă a parcării ilegale, crearea de parcuri multietajate supraterrane sau subterane (ca ofertă alternativă, nu suplimentară celei existente), taxarea parcării la sol, limitarea accesului automobilelor în anumite areale urbane organizate în favoarea pietonilor și bicicliștilor (zona centrală, de ex.);

- Instituirea unor sensuri unice pentru circulația autovehiculelor;

- Îngustarea benzilor de circulație (carosabil) corelată cu limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor.

Pentru susținerea unei strategii inteligente de parcare, sunt recomandate

- Diferențierea normelor de parcare pentru autoturisme în vederea autorizării construirii în funcție de nivelul de deservire al zonelor cu transport public;

- Introducerea unor norme de parcare pentru biciclete pentru clădirile de interes public și cu acces public

Administrația publică locală gestionează cea mai mare parte din parcarile la nivelul solului.

Conform HCL 73/2019, în funcție de poziționarea acestora, parcarile se clasifică după cum urmează:

- parări amenajate pe străzi principale, după caz, pe suprafața carosabilă delimitate prin marcaje și indicatoare rutiere;
- parări amenajate pe străzi secundare sau pe străzile cu sens unic delimitate prin marcaje și indicatoare rutiere;
- parări amenajate pe alei carosabile laterale părții carosabile principale delimitate prin marcaje și indicatoare rutiere;
- parări amenajate pe platforme situate în afara zonei străzilor, delimitate prin marcaje și indicatoare rutiere,

Conform HCL 73/2019, în funcție de modalitatea de exploatare, parcarile se clasifică după cum urmează:

- parări publice fără plată;
- parări publice cu plată cu taxa de parcare;
- parări de reședință;
- parări mixte de reședință și cu taxa de parcare;

La nivelul municipiului există o singură parcare subterană pe mai multe niveluri cu peste 600 de locuri de parcare, administrată de primărie. Raportul dintre parcarile la sol și cele multietajate/pe mai multe niveluri este sub media orașelor europene. Peste 20% din oferta de locuri de parcare publice cu plată, ar trebui să se realizeze în parcarile multietajate.

3. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROIECTUL PROPUȘ

Elaborarea Studiului de fundamentare privind decizia de concesiune de lucrări prin care Primăria Municipiului Craiova încredințează realizarea de imobile cu destinația de parcare în zone de interes a orașului reprezintă o cerință obligatorie în orice situație în care autoritatea contractantă intenționează să atribuie un contract de concesiune de lucrări, conform prevederilor legale.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punctul de vedere al concedentului, Primăria Municipiului Craiova, cât și al concesionarului.

Se are în vedere realizarea obiectivului de investiții „PARCĂRI ÎN MUNICIPIUL CRAIOVA” prin încheierea unui contract de concesiune lucrări și servicii cu un investitor privat care să asigure proiectarea, finanțarea, construcția și exploatarea parcarilor.

Contractul de concesiune lucrări este contractul prin intermediul căruia se încredințează unuia sau mai multor operatori economici (Concesionari) executarea unei lucrări, iar în contraprestație acesta sau aceștia dobândesc dreptul de a exploata rezultatul lucrărilor executate, preluând totodată și o parte semnificativă a riscului de operare de natura economică.

Autoritatea Contractantă care a contribuit și a încheiat un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concedent. Contractantul care a devenit parte dintr-un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concesionar. Contractul de concesiune de lucrări cuprinde clauze clare referitoare la drepturile și obligațiile fiecărei părți. Contractul de concesiune va avea clauze prin care se stabilesc în mod explicit modul de distribuire a riscurilor pe întreaga durată a acestuia.

În temeiul contractului de concesiune, Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, în tot sau în parte, rezultatul lucrărilor, care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor și standardelor de calitate stabilite de concedent în etapa de licitație. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului de părți stabilit prin contractul de concesiune.

Parcarile din Municipiul Craiova construite în baza unui contract de concesiune de lucrări vor fi utilizate contra – cost. Concesionarul va avea dreptul de a încasa veniturile rezultate din activitatea de utilizarea parcarilor, cu condiția îndeplinirii cerințelor legale privind desfășurarea acestor activități.

Scopul principal al contractului este să asigure, pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a activităților, la prețuri accesibile pentru utilizatorii finali. Totodată, modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar trebuie să includă, în mod obligatoriu preluarea unei părți semnificative a riscului de operare de natură economică aferent contractului de concesiune de lucrări.

Astfel, se identifică trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a lucrărilor de execuție și exploatare a imobilului cu destinație parcare publică:

- Motive de ordin economic și financiar
- Motive de ordin social
- Motive de mediu

A. Motive de ordin economic și financiar:

Valorificarea prin concesionare a terenurilor din zone de interes (Piata Centrala, Zona Judecătoreie, respectiv Zona Teatrul National), prin amenajarea acestuia și realizarea unor parcări la standardele și cerințele actuale ale pieței va contribui direct și indirect la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Craiova.

Din punct de vedere economic, realizarea unui astfel de obiectiv, are drept consecință obținerea unor venituri.

Potrivit art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273 / 2006 privind finanțele publice locale „(3) Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative – teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”.

Concesionarea lucrării, respectiv a imobilului ce va deservi ca parcare constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică. De asemenea, va genera o sursă de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

Din punct de vedere financiar se preconizează realizarea de venituri la bugetul Municipiului Craiova și stimularea mediului de afaceri local.

Totodată, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de execuție a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției. Se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație și a impozitului pe clădire, după finalizarea acesteia.

B. Motiv de ordin social

Crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de realizare parcare cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției, precum și ridicarea gradului de civilizație și conform al comunității, pentru o dezvoltare durabilă. Construcția și amenajarea imobilelor cu funcțiune de parcare ce urmează a fi realizate conform contractului de concesiune contribuie indirect la creșterea calității vieții în zonă, ajutând la decongestionarea traficului și eliberarea căilor de circulație de autovehicule parcate necorespunzător.

C. Motive de mediu - Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Concesionarea transferă întreagă responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat în sarcina Concesionarului, respectiv respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 / 2006.

Amplasarea construcției și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Construcția și amenajarea imobilului cu funcțiune de parcare se va face astfel încât să se încadreze armonios în zona adiacentă, contribuind la creșterea calității mediului.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua, apa și solul.

Concluzii privind necesitatea identificată și decizia concesionarii:

Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat care să atragă investitorii, acțiune cu impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă, creșterea numărului și serviciilor, demers cu țel final care poate duce la îmbunătățirea sau ridicarea calității vieții.

Decizia concesionării unor spații disponibile face posibilă realizarea de noi capacități funcționale. Argumentul economic este acela că prin concesiune, fără nici un cost din bugetul public se pot realiza servicii cu impact.

Au fost identificate următoarele aspecte relevante ca urmare a implementării a contractului de concesiune:

- Îmbunătățirea infrastructurii spațiilor de parcare, în scopul unei bune deserviri a nevoilor populației;
- Înființarea, amenajarea și întreținerea spațiilor destinate parcării;
- Realizarea unor servicii eficiente, care să funcționeze și să fie exploatate în condiții de siguranță.

Motivele temeinic expuse anterior justifică necesitatea valorificării potențialului terenului și imobilului prin realizarea concesiunii de lucrări. Construcția și amenajarea imobilului ca urmare a concesionării va crea avantaje atât la nivelul agentului economic cât și la nivelul economiei naționale.

4. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL

Prin prezentul studiu se propune construirea unui imobil având destinația de parcare, pe mai multe niveluri, care va deservi zonei centrale a Municipiului Craiova. Suplimentar, se are în vedere administrarea și operarea Parcării subterane existente, amplasată în zona teatrului National ”Marin Sorescu”, Calea București, nr. 10, Municipiul Craiova.

Scopul realizării investiției constă în obținerea unui număr maxim de locuri de parcare prin exploatarea cât mai eficientă a terenului existent, cu costuri de realizare, amortizare, exploatare și riscuri seismice cât mai reduse.

4.1. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentele analizate în cadrul prezentei documentatii pentru viitoare construcții cu destinația de parcare sunt situate în municipiul Craiova, astfel:

- Str. Vasile Alecsandri, zona Piața Centrală;
- Str. Romania Muncitoare, Zona Judecătorie;

Parcarea existentă propusă a fi concesionată în vederea administrării și operării este amplasată pe în zona teatrului National ”Marin Sorescu”, Calea București, nr. 10, Municipiul Craiova.

4.2. IPOTEZE DE LUCRU

Opțiuni studiate

Au fost luate în calcul toate opțiunile care să ducă la identificarea celei mai fezabile variante de concesiune. Astfel, au fost luate în calcul concesionarea lucrărilor pe a doua terenuri aflate în intravilanul Municipiul Craiova, respectiv concesionarea lucrărilor pe terenurile din zonele Piața Centrală și Judecătorie, precum și concesionarea Parcării subterane existente în zona Teatrul Național ”Marin Sorescu” în vederea operării.

Pentru stabilirea unor parametri tehnici și mai ales economico – financiari pentru realizarea și operarea investițiilor, precum și structura viitoarei concesiuni au fost analizate, de comun acord cu beneficiarul studiului, următoarele opțiuni:

- Concesiunea terenului din Zona Piața Centrală (Str. Vasile Alecsandri) pentru realizarea și operarea unei parcări supraterane pe o perioadă de 46 de ani;
- Concesiunea terenului din Zona Judecătorie (Str. Romania Muncitoare) pentru realizarea și operarea unei parcări supraterane pe o perioadă de 46 de ani;

- Concesiunea Parcării din zona teatrului National ”Marin Sorescu”, (Calea Bucuresti, nr. 10), pentru administrarea și operarea parcării existente pe o perioadă de 49 ani.

Situația construcțiilor și funcțiunilor existente

În prezent, terenurile și clădirile ce fac obiectul studiului de fundamentare au următoarele funcțiuni:

- Terenul din Zona Piața Centrală(Str. Vasile Alecsandri): domeniu public;
- Terenul din Zona Judecătorie (Str. Romania Muncitoare): domeniu public;
- Parcare zona Teatru National Marin Sorescu: parcare subterana dată în funcțiune în 2015 cu un număr de 619 locuri de parcare.

Concept

Obiectivul de investiții „*Parcări în Municipiul Craiova*” va fi amplasat astfel:

- În zona Piața Centrală– parcare supraterana cu trei niveluri (P+2E+3p) în care accesele auto în / din parcaj vor fi în număr de două: una de intrare (situată la Nord) și una de ieșire (situată la Sud).
- In zona Judecătorie – parcare supraterana cu doua niveluri (D+P+2E+3p) - în care accesele auto în / din parcaj vor fi în număr de două: una de intrare (situată la est) și una de ieșire (situată la vest).
- Parcare existentă zona Teatru National Marin Sorescu cu acces din Calea Bucuresti.

Limitele exacte ale amplasamentelor vor fi stabilite și prezentate în planul de reglementări din PUZ „*Parcări în Municipiul Craiova*”, care intra in sarcina concedentului.

4.3. DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI TEHNOLOGIC

Proiectul propus are ca scop construirea de parcare cu sistem inteligent de parcare (smart parking), pe amplasamentele situate în municipiului Craiova, județul Craiova.

Construcția și operarea **Parcari în Municipiul Craiova** va avea următoarele spații funcționale, conform scenariilor propuse:

SCENARIUL 1: 392 locuri de parcare spațiu construit și 619 locuri existente în exploatare	
Parcare Piața Centrală Regim de inaltime: P+2E+3p Tip Parcare: supraterana	392 de locuri
Parcare Zona Teatrul Național – exploatare 49 ani	619 de locuri

SCENARIUL 2: 474 locuri de parcare spațiu construit și 619 locuri existente în exploatare	
Parcare Piața Centrală Regim de inaltime: P+2E+3p Tip Parcare: supraterana	392 de locuri
Parcare Judecătore Regim de inaltime: D+P+2E+3p Tip parcare: supraterana	82
Parcare Zona Teatrul Național – exploatare 49 ani Niveluri: 2 Tip parcare: subterana	619

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

• PARCAJ PIAȚA CENTRALĂ

Parcajul suprateran va fi amplasat pe terenul din zona Pietei Centrale a Municipiului Craiova. Suprafața desfășurată va fi de aproximativ 6.200 m² și se dezvoltă pe două etaje și terasă circulabilă/carosabilă (P+2E+3p). Capacitatea parcajului va fi de 392 locuri de parcare. Parterul clădirii va fi amenajat ca și spații comerciale, iar etajele 1 și 2 sunt destinate parcarii.

Intrările și ieșirile în/din parcaj se vor realiza din strada Vasile Alecsandri. Circulația auto în interiorul parcajului va fi cu sens unic.

Capacitatea parcajului de 392 locuri îl plasează în categoria P3 cu o capacitate între 301-1000 autoturisme conform NP 127/2009.

Înălțimea intrării și înălțimea minimă de trecere în parcare va fi de minim 2,10 m pentru autoturisme. Pentru protecția construcțiilor, înainte de intrarea în parcare se va amplasa un limitator al înălțimii de intrare.

Accesele pietonale vor fi dotate fiecare cu scări fixe și lift pentru asigurarea circulației persoanelor cu handicap.

Din punct de vedere structural, imobilul suprateran se va realiza din elemente de beton armat și elemente prefabricate din același material. Utilitățile se vor asigura prin racord la rețelele existente stradal și la zonă.

Proiectul urmărește amenajarea unui număr cât mai mare de locuri de parcare cu dimensiuni de minim $2.35 \times 5 \text{ m}^2$ / loc de parcare și asigurarea spațiilor de circulație pentru autoturisme dimensionate adecvat pentru desfășurarea circulației în condiții de maximă siguranță, prin utilizarea eficientă a suprafeței terenului de amplasament.

Proiectul va fi întocmit cu respectarea Reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor”, indicativ NP 24-2022, din 01.02.2023. Se vor folosi materiale rezistente la foc și se va urmări limitarea propagării incendiilor, elaborarea proiectului tehnic, a DTAC și a detaliilor de execuție urmând să cadă în sarcina concesionarului care are obligația de a respecta la elaborare cuprinsul și cerințele avizelor emise pentru obținerea autorizației de construire.

Distribuția pe suprafață luând în considerare structura, stâlpii de susținere, căile de acces și alte elemente aferente construcției parcarilor raportat la suprafața efectivă este de $30\text{-}32 \text{ m}^2$ / loc de parcare.

Construcția propusă va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale și norme în vigoare cu privire la:

- caracteristici, parametri și date tehnice specifice preconizate în conformitate cu Certificatul de Urbanism, inclusiv a parametrilor stabiliți ulterior prin PUZ;
- proiectarea construcției cu respectarea normelor PSI, fără a exclude alte instalații considerate necesare la data proiectării, pentru parcaje supraterane;
- normelor de proiectare a construcțiilor și a instalațiilor din punct de vedere al cerințelor de siguranță în exploatare;
- nivelul de echipare, finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementari tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare, respectiv se vor respecta normativele și standardele în vigoare privind lucrările de construcții;
- durata minimă de funcționare în corelare cu durata concesiunii, apreciată corespunzător destinației și funcțiunilor propuse, conform normativelor și standardelor în vigoare;
- corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului.

Caracteristici, parametri și date tehnice specifice aferente construcției cu destinația parcare supraterane în spațiile destinate parcajului sunt:

- locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități – conform normelor în vigoare;
- locuri de parcare pentru motociclete;
- locuri prevăzute cu stații de încărcare electrică.

Referitor la nivelul de echipare, finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare, se vor avea în vedere minim următoarele caracteristici:

- sistem inteligent de parcare, respectiv sistem de monitorizare a gradului de ocupare;
- sistem de supraveghere video;
- sistem complet de taxare (automate de plată, bariere în zonele de acces intrare / ieșire);
- finisajele vor fi în concordanță cu cerințele urbanistice și cu amplasarea clădirii în zona centrală a municipiului;
- borne luminoase de direcționare autovehicule;
- clădirea va fi prevăzută cu cel puțin un lift.

Parcajele supraterrane vor fi proiectate, construite și exploatate conform următoarelor solicitări funcționale specifice:

- parcurile vor fi realizate și exploatate încât în funcționarea normală să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea utilizatorilor clădirilor învecinate (peste limitele admise în reglementările tehnice);
- echiparea cu instalații de ventilare și evacuare noxe;
- sistem stingere incendii cu apă (sprinklere și hidranți interiori)
- pentru limitarea propagării incendiilor, între construcția parcajului și clădirile învecinate, după caz se vor asigura: distanțe de siguranță normate, elemente de limitare a propagării incendiului;
- instalații de canalizare pentru asigurarea preluării apelor pluviale.

Prin construirea obiectivului se vor asigura locuri de parcare, amenajate într-un spațiu adecvat, proiectat conform normativelor în vigoare. Dimensiunile și configurația în plan a clădirii va fi stabilită astfel încât să se amenajeze un număr optim de locuri de parcare. Locurile de parcare și spațiile de circulație vor respecta dimensiunile impuse de normativele în vigoare pentru asigurarea desfășurării circulației în condiții de siguranță.

PARCARE JUDECĂTORIE

Amplasamentul studiat în vederea amenajării de parcuri publice supraterran (D+P+2E+3p) se afla în domeniul public, în administrarea Municipiului Craiova:

- Zona Judecătorească (Str. Romania Muncitoare): 82 locuri.

Construcția propusă, presupune realizarea a două tronsoane cu o diferență de jumătate de nivel unul față de celălalt, în scopul eficientizării circulațiilor interioare și maximizarea spațiului destinat

parcarii autovehiculelor, diferentele de inaltime dintre niveluri fiind preluate de inclinatia necesara rampelor auto.

In urma finalizarii lucrarilor de executie se va avea in vedere mentinerea cadrului natural si reducerea la minim a factorilor de poluare.

PARCARE JUDECĂTORIE:

- Suprafata construita: 816 m²
- Suprafata desfasurata: 3.264 m²
- In interiorul parcarii vor fi amenajate un numar total de 82 locuri de parcare din care 5 locuri destinate persoanelor cu handicap si 5 locuri amenajate cu statii de reincarcare vehicule electrice;
- Dimensiunea locurilor de parcare va fi de 5,00 x 2,30 m, respectiv 5,00x2,50 m in cazul locurilor de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati
- Locurile de parcare vor fi marcare corespunzator, respectiv locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilitati se vor marca conform NP051.
- Intersectiile dintre caile de circulatie din interiorul parcarii vor fi racordate cu raze de 3,00 – 4,00 m;
- Incadrarea cailor de circulatie se va realiza cu borduri de beton;
- Cladirea parcarii nu dispune de pereti la exterior, structura fiind deschisa. Suprafetele opace rezultate vor fi tratate unitar cu panouri decorative pentru exterior;
- Acoperiş de tip terasă circulabilă/carosabilă constituit din plăci de beton armat.
- Spații verzi;
- Iluminat parcare;
- Sistem de acces cu bariere si automate de plată;
- Sistem control acces pentru ghidarea catre cel mai apropiat loc de parcare;
- Stații de reîncărcare vehicule electrice.
- Supraveghere video.

• PARCARE ZONA TEATRULUI NATIONAL MARIN SORESCU

Parcarea subterana din zona Teatrul Marin Sorescu a fost deschisă în anul 2015 și este situată în zona centrală a Municipiului Craiova.

Parcarea dispune de 619 locuri de parcare, din care 586 pentru autoturisme si 33 pentru motociclete. Pentru incurajarea utilizarii autovehiculelor electrice, pentru reducerea poluarii datorate traficului rutier, in cadrul parcarii sunt amenajate prize electrice pentru 240 de locuri de parcare dotate cu 2 echipamente/borne de reincarcare a acumulatorilor autoturismelor care folosesc sursa de alimentare curentul electric.

Constructia subterana este amplasata pe un teren cu suprafata de 12.656,54 mp, iar spatiile de parcare subterana prezinta urmatoarele caracteristici constructive:

- suprafata construita la sol (suprateran): 200 mp
- suprafata construita subsol 2: 10.443,30 mp
- suprafata construita subsol 1: 6.889.50 mp
- suprafata construita desfasurata (subteran): 17.332,80 mp
- volum total construit (subteran): 52.239,27mp

Parcarea supraetajată “Parcare zona Teatrul Național Marin Sorescu” are regim de parcare publică cu plată și este administrată de Primăria Municipiului Craiova.

Accesul în parcare este permis pentru parcare autovehiculelor fără remorcă, care au o înălțime max. de 2.10 m, fiind interzis accesul cu autoturisme care funcționează pe bază de combustibil GPL.

Intrarea în parcare se realizează printr-un sistem de acces cu bariere pe bază de tichete de parcare obținut de la terminalul de intrare. Ieșirea din parcare se face prin scanarea, la terminalul de ieșire dotat cu cititor de cod de bare, a tichetelor primite la intrare și validate la casa de plată automată pentru plata contravalorii staționării în parcare, înainte de reîntoarcerea la autovehicul, pentru ieșirea din parcare și ieșirea în/din parcare se mai poate face și pe baza cardului de acces sub formă de abonament, validat pentru intrare/ieșire la cititorul de la terminalele de intrare/ieșire în/din parcare.

În ceea ce privește circulația auto și pietonală accesul auto se face numai pe fluxurile de intrare, fiecare conducător auto având obligația de a ridica tichetul de la terminalul de intrare aflat pe partea stângă a fluxului de intrare. Accesul pietonilor se face pe scări sau utilizând ascensorul.

Prin intermediul prezentului studiu de fundamentare, se propune preluarea de către concesionar a administrării și operării Parcării din zona Teatrului National Marin Sorescu.

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivel de la care încep licitațiile, este impus a se lua în calcul:

- Starea actuală și dimensiunile zonei care face obiectul investiției, precum și elementele care pot influența potențialul acesteia;

- Calitatea și potențialul economic al zonei;
- Gradul de degradare al mediului ambient;
- Accesul în zonă.

Redevența se calculează procentual din venitul brut de exploatare. Începând cu al doilea an fiscal redevența din venitul brut va avea două componente:

a) Redevența anuală /mp teren, cuantumul final urmând să fie menționat în contractul de concesiune conform ofertei prezentate.

b) Redevența anuală oferită la punctul a) și o redevență, exprimată în procente din venitul brut rezultat prin exploatarea investiției pe perioada unui an fiscal, care se calculează în **procent de 6 % din venitul brut** rezultat prin exploatarea investiției pe perioada unui an fiscal. Valoarea prezentată include și redevența pe mp teren care face obiectul investiției.

Redevența va fi actualizată anual cu unul dintre următorii factori de ajustare, ales anual în funcție de factorul cel mai avantajos pentru Concedent în anul respectiv (cel care duce la cea mai mare ajustare nominală):

- Cursul mediu leu-euro pentru anul de referință al redevenței, comunicat de BNR.
- Rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Terenurile ce fac obiectul investiției pot fi acordate prin concesiune oricărei persoane fizice sau juridice care se va angaja prin contractul de concesiune, să construiască pe cheltuiala sa, construcțiile cu destinație de parcare în zonele de interes ale Municipiului Craiova.

Procedura de atribuire a contractului de concesiune este prin licitație publică.

Apreciem că cea mai potrivită modalitate de acordare a contractului este procedura concesiunii prin licitație publică, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului;

c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Alegerea procedurii de licitație publică este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

7. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:

Parcaj suprateran Piața Centrală Suprafața construită: 6.200 m²	
Obiectiv:	Preț / mp construit fără TVA
Locuri de parcare: 392 de locuri	1.048,38 euro / mp
TOTAL	6.500.000 EURO FĂRĂ TVA

Parcaj suprateran Zona Judecătore Suprafața desfasurata: 3.264,00 m²	
Obiectiv:	Preț / mp construit fără TVA
Locuri de parcare: 82 de locuri	1.041,66 euro / mp
TOTAL	3.400.000,00 EURO FĂRĂ TVA

Parcaje construite prin concesiune lucrari, la care se adauga costurile de investiție Parcaj existent Teatru Național	
Obiectiv:	Valoare EURO fără TVA
Parcări – 474 de locuri	9.900.000,00
Parcaj existent Teatru National* – 619 locuri	85.000,00
TOTAL	9.985.000,00 EURO FĂRĂ TVA

Notă! Costurile de investiție aferente parcajului existent Zona Teatrul Național constau în lucrări de reamenajare interioară și exterioară, reparații ale eventualelor degradări apărute în urma utilizării din ultimii 9 ani, înlocuire echipamente și aducerea parcării la standardele actuale.

SUSTENABILITATEA REALIZĂRII obiectivului de investiții:

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

- ***Îmbunătățirea substanțială a nivelului de servicii de parcare către populație***

În orașele mari, nevoia de mobilitate a cetățenilor este în puternică creștere. În același timp, mașinile personale constituie încă mijlocul de transport favorit pentru deplasare, ceea ce conduce la creșterea numărului de vehicule ce circulă sau staționează pe perioade mai scurte sau mai lungi în interiorul marilor orașe, la creșterea consumului de energie și la creșterea poluării.

O alta consecință a creșterii numărului de vehicule în orașe o reprezintă nevoia de extindere și dezvoltare a infrastructurii de transport precum și a serviciilor aferente. În ziua de azi, orașele trebuie să adapteze în permanență politica de mobilitate urbană la noile schimbări ce intervin în obiceiurile și comportamentul cetățenilor, la noile tehnologii în materie de digitalizare.

Parcarea, atât componenta off-street, dar mai ales cea on-street a devenit un element cheie în planul de mobilitate urbană a orașelor.

Din cauza numărului insuficient de locuri de parcare din zonele centrale sau din cele cu activitate intensă, apare un trafic suplimentar generat de șoferii care se învârt în zona, căutând un loc de parcare

disponibil. Acest trafic se suprapune peste traficul existent, cauzând în anumite intervale orare stări de aglomerație sau chiar blocaje.

Nici parcare pe timp limitat, nici costurile mari de parcare în zonele centrale nu mai constituie soluții pentru descongestionarea traficului. În mod evident, este necesară o soluție de parcare inteligentă – smart parking, folosind un spațiu existent, extins pe verticală, creând astfel premisele unei investiții eficiente din punct de vedere spațial și digital. Smart parking definește un ecosistem care integrează senzori, dispozitive de monitorizare, echipamente de plată, sisteme automate, aplicații software, infrastructură IT&C și care furnizează în timp real informații relevante provenite de la parcarile on-street și off-street, despre mijloacele de transport alternative.

Prin intermediul aplicațiilor mobile conectate în acest ecosistem, cetățenii – rezidenți sau vizitatori, sunt ghidați către locuri de parcare disponibile, sunt informați în ceea ce privește traficul, evitarea aglomerației, mijloacele de transport alternative și li se facilitează plata rapidă a serviciilor de parcare.

Orașele moderne din întreagă lume folosesc deja acest ecosistem pentru a gestiona mult mai eficient parcarile, pentru a colecta în timp real date din trafic și a monitoriza activ spațiile de parcare disponibile, pentru a utiliza tariful dinamic.

În plus, ecosistemul permite adaptarea rapidă a politicilor de mobilitate la noile tendințe, precum și influențarea comportamentului șoferilor în vederea descongestionării traficului și a reducerii poluării. Fiecare regiune, oraș, instituție sau operator de parcare implementează propria politică de parcare, având în vedere dimensiunile populației, traficul zonal, activităților economice, culturale sau turistice desfășurate în zona respectivă.

În funcție de politica adoptată, beneficiarul alege să folosească anumite tehnologii și sisteme pentru parcare, care să răspundă cel mai bine nevoilor de moment. De multe ori însă, sunt alese fie sisteme ieftine, care să poată fi achiziționate cu bugete reduse, dar care se dovedesc a fi lipsite de fiabilitate și au numeroase perioade de nefuncționare, fie sisteme foarte performante dar care devin costisitoare în utilizare datorită modului în care trebuie operate.

În ambele situații, beneficiarii înregistrează pierderi financiare, în primul caz prin colectarea ineficientă, cu perioade de întrerupere, în al doilea caz, datorită cheltuielilor mari cu achiziția și exploatarea sistemelor.

În acest context, devine evidentă eficiența investițională și financiară a unui sistem de parcare construit și gestionat ca urmare a încheierii unui contract de concesiune de lucrări, atât prin prisma faptului că beneficiarul se degrează de responsabilitatea financiară a construirii parcarii (cheltuielă

investițională foarte mare) cât și datorită faptului că întreținerea spațiilor construite cade în sarcina firmei care va concesiona spațiul, în condițiile solicitate de beneficiar.

- ***Creșterea economică inclusivă și durabilă***

Sistemele inteligente de parking existente la această oră pe piață, permit, pe lângă construirea în sine a parcarilor, instalarea unui ansamblu de senzori, dispozitive, echipamente și sisteme automate, aplicații software și serviciile aferente necesare administrării și utilizării, de tipul:

- Automate de plată
- Senzori de parcare
- Bolarzi și bariere pentru limitarea și controlul accesului
- Sisteme automate pentru parcări
- Sisteme de informare și ghidare
- Supraveghere și analiza video
- Aplicații software mobile pentru plata parcării prin SMS, card bancar, contactless NFC
- Aplicații software mobile pentru engorcement
- Aplicații software pentru administrarea și monitorizarea sistemelor și echipamentelor
- Servicii de găzduire tip cloud, administrare sisteme
- Servicii de instalare
- Servicii de operare.

Beneficiile concedentului și ale concesionarului constau în faptul că aceștia au posibilitatea să monitorizeze în timp real toate parcarile și locurile de parcare disponibile, să urmărească încasările, dinamica prețurilor, să acționeze enforcementul în zonele unde nu se respectă regulile, să gestioneze traficul, aglomerația și blocajele din zonele centrale sau cu activitate ridicate, prin influențarea comportamentului șoferilor.

Un sistem de parcare modern nu este doar un beneficiu pentru municipalitate, ci și pentru cetățeni, deoarece rezidenții sau vizitatorii ce folosesc respectiva parcare beneficiază, la rândul lor, nu doar de existența spațiului în sine, ci și de informații în timp real privind disponibilitatea locurilor de parcare în zonele de interes, politica de preturi pentru fiecare tip de parcare, informații din trafic, notificări și informații importante din partea autorităților. Este de menționat faptul că un angajat care lucrează într-o zonă unde nu există locuri de parcare, va ocupa o mare parte a timpului sau în căutarea unui loc de parcare, ceea ce îi va genera o frustrare față de locul de muncă actual. De asemenea, persoanele care își conduc copiii la școală într-o zonă fără parcare, sau persoanele care vizitează instituțiile dintr-o astfel de

zonă, vor simți repulsie la gândul că trebuie să îndure aceeași situație deranjantă în lipsa unui loc de parcare. O astfel de investiție conduce așadar la o creștere economică incluzivă, încurajând o rată ridicată de ocupare a forței de muncă, pentru a asigura coeziunea socială și teritorială.

- ***Incluziunea socială, ocuparea forței de muncă și reducerea sărăciei.***

Unul dintre cele mai evidente avantaje ale beneficiarilor unei parcuri amenajate și administrate de un operator specializat este siguranța pe care o oferă mașinilor. Într-o parcare bine dimensionată, cu căi de acces clare și marcaje eficiente, riscul accidentelor scade exponențial. În primul rând, mașina aflată în parcare special amenajată este ferită de problemele provocate de condițiile de vreme rea: ploi, grindină, zăpadă, vijelii, căderi de copaci sau alte accidente. Într-un astfel de spațiu, fiecare anotimp este mai ușor pentru șoferi. Vara, în zilele toride, nu intri în mașină ca într-un cuptor, deoarece mașina nu a stat în razele soarelui. Mai important este că iarna nu ai nevoie să dezăpezești mașina, nici să o încălzești când este ger. Accesul în autovehicul se face foarte simplu, fără a face slalom printre balți atunci când plouă. De asemenea, starea generală a mașinii se prezintă mult mai bine atunci când nu este expusă permanent la condițiile de vreme: soare, căldură, umiditate, diferențe de temperatură, zăpadă, gheață și material antiderapant. Accesul în parcarile noi create este controlat prin bariere, păzit de personalul de securitate și/sau supravegheat video în permanență. Toate acestea sunt semne de descurajare pentru hoții de și din mașini.

Orice zonă centrală în care este amenajată o parcare te eliberează de grija mașinii. În marile orașe, găsirea unui loc de parcare la nivelul carosabilului poate deveni o adevărată aventură. Ajungi să parcurgi distanțe considerabile pe jos din locul în care ai lăsat mașina până unde ai nevoie. Accesul într-un astfel de spațiu este mult mai ușor de controlat și de supravegheat. În caz de aglomerație sau altfel de restricții, fluxul poate fi coordonat încă de la bariera de acces. În parcarile special amenajate există spații de parcare cu poziții privilegiate pentru diverse categorii sociale: persoane cu handicap, femei însărcinate, familii cu mai mult de doi copii mici.

Amenajarea de parcuri supraterrane nu este o cheltuială în plus, ci o investiție pe termen lung.

- ***Utilizarea eficientă a resurselor, protecția mediului și atenția față de schimbările climatice.***

Calitatea aerului și bunăstarea orașului apar acum ca teme mobilizatoare, acestea reprezentând o problemă majoră pentru comunități. Pentru a aborda supra-abundența emisiilor de transport care contribuie la încălzirea globală, municipalitățile trebuie să ia măsuri pentru decongestionarea traficului și parcarilor, printr-o serie de strategii și proiecte de mobilitate urbană.

Potrivit Asociației Americane de Transport Public (APTA), <https://www.apta.com/research-technical-resources/research-reports/>, implementarea sistemelor de smart parking și folosirea transportului public conduc la economisirea anuală a 37 milioane tone metrice de dioxid de carbon. Gazele cu efect de seră pot fi reduse cu 24% prin intermediul strategiilor de transport în comun care sunt coordonate prin combinarea activităților de călătorie.

Datorită numărului insuficient de locuri de parcare din zonele centrale sau din cele cu activitate intensă, apare un trafic suplimentar, generat de șoferii care conduc suplimentar în zona, în căutarea unui loc de parcare, trafic care se suprapune peste traficul existent, cauzând în anumite intervale orare stări de aglomerație sau chiar blocaje. Deoarece aproximativ 30% din tot traficul din interiorul orașului constă în mașini care caută doar un loc de parcare, reducerea acestui trafic de căutare vă contribui considerabil la reducerea globală a emisiilor în oraș.

- b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Total personal existent	0
Total personal necesar în timpul execuției	40

Estimări privind forța de muncă ocupate prin realizarea investiției:	
Locuri de muncă nou-create	10

7.1. FEZABILITATEA ECONOMICĂ A CONCESIUNII

Concesiunea propusă presupune efectuarea unor investiții noi din surse atrase. Este în sarcina concesionarului să suporte pe termen lung buna desfășurare a proiectului din punct de vedere al reînnoirii mijloacelor fixe implicate și al colectării veniturilor aferente activităților concesionate. Costurile de realizare a proiectului sunt prezentate în cadrul analizei economice, în care au fost estimate investițiile, veniturile și cheltuielile de operare pe întreagă perioada de prognoză, în cazul delegării directe. În situația concesiunii lucrărilor de execuție și administrării activității de parcare cu plată din punct de vedere al concedentului se vor lua în calcul doar veniturile obținute de acesta prin taxa de concesiune a serviciului (redevență) și valoarea estimată a bunurilor de retur la finalul duratei de concesiune. În acest

scenariu Primăria Municipiului Craiova nu își va asuma riscuri cu privire la înființarea, finanțarea, operarea, fluctuație de piață, protecție a mediului și modificări legislative.

Au fost luate în calcul toate opțiunile care să ducă la identificarea celei mai fezabile variante de concesiune.

Pentru stabilirea unor parametri tehnici și mai ales economico – financiari pentru realizarea și operarea investițiilor, precum și structura viitoarei concesiuni au fost analizate, de comun acord cu beneficiarul studiului, următoarele opțiuni:

- Concesiunea terenului din zona Piața Centrală (Str. Vasile Alecsandri) pentru realizarea și operarea unui parcare supraterrane pe o perioadă de 49 de ani, din care administrare pe o perioadă de 46 ani, respectiv concesiunea terenului din zona Judecătorie (Str. Romania Muncitoare) pentru realizarea și operarea unei parcare supraterrane pe o perioadă de 49 de ani, din care administrare pe o perioadă de 46 ani, la care se adauga:
- Concesiunea Parcării subterane din Calea Bucuresti, Craiova, pentru administrarea și operarea parcării existente pe o perioadă de 49 ani.

Durata de 49 de ani aferentă concesiunii cuprinde și perioada aferentă etapelor de proiectare și execuție lucrări de construcție, respectiv de reamenajare a Parcării existente din zona Teatrul Național Marin Sorescu.

Astfel, au fost luate în calcul concesiunea lucrărilor pe terenurile analizate, respectiv concesiunea lucrărilor pentru cele doua parcare și concesiunea Parcării existente din zona Teatrului National în vederea operării.

Pentru alegerea scenariului recomandat, după evaluarea celor doua scenarii tehnico-economice avute în vedere, se propune utilizarea metodei de calcul a valorii actualizate nete (VNA) pentru fluxurile de numerar, ca fiind cea mai des utilizată tehnică în analiza comparativă a propunerilor de investiții.

Se va realiza o evaluare a costului comparativ de referință (CCR), respectiv estimarea costurilor, veniturilor totale și a profitului brut, pe perioadă de prognoză, în cazul Scenariului 1, comparativ cu estimarea veniturilor, cheltuielilor și a profitului brut în cazul Scenariului 2.

În elaborarea modelului financiar s-a plecat pornind de la ipoteze generale / comune și specifice celor doua scenarii:

- ✓ Perioada de referință pentru analiza indicatorilor financiari sau Orizontul de timp luat în calcul este de 49 ani, care includ si perioada de proiectare si executia a lucrarilor, respectiv perioada de operare. Previziunile care privesc tendința viitoare a proiectului trebuie formulate pentru o perioadă adecvată vieții sale economice și să fie suficient de lungă pentru a lua în considerare

impactul sau pe termen mediu/lung. Perioada de referință nu include perioada de implementare a operațiunii, acesta fiind considerat anul 0.

- ✓ Moneda utilizată în cadrul analizei este euro.
- ✓ Rata de actualizare s-a considerat a fi de 6.5%
- ✓ Prețurile folosite în realizarea analizei au fost ajustate cu ratele prognozate de inflație;
- ✓ Având în vedere investițiile similare, s-a stabilit că prețul anual al taxei de redevență să se situeze la 6% din valoarea brută.

7.1.1. VENITURI OPERAȚIONALE

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenurile puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Acest scenariu se bazează pe ipoteza că Primăria Municipiului Craiova va concesiona construirea parcarii către o terță firmă care va realiza sistemul de parcare publică, va asigura administrarea și operarea acestuia, iar la sfârșitul duratei de concesiune, întreg sistemul de parcare publică dezvoltat va fi transferat Primăriei Municipiului Craiova, în bună stare și exploatabil, liber de orice sarcini sau obligații.

SCENARIUL 1: 1.011 locuri de parcare	
Parcare Piața Centrală/ Niveluri: 2	392 de locuri
Parcare existenta Teatru National – operare pe o perioada de 49 ani	619 de locuri

Prezentul proiect este generator de venit din parcare autoturismelor. Realizarea investiției creează 392 locuri de parcare în parcare Piața Centrală. Suplimentar, se are în vedere operarea parcarii existente din zona Teatrul Național pe o perioada de 49 ani.

În estimarea veniturilor concedentului, au fost estimate următoarele valori:

- *Venituri obținute din exploatarea imobilelor realizate în urma concesiunii de lucrări pe scenarii propuse*

Aceste venituri constau din 2 categorii de venituri detaliate în tabelele de mai jos:

- *Venituri din vânzări tichete (rotații);*
- *Venituri din abonamente.*

S-au luat în considerare următoarele tarife:

Parcaj	Tarif (lei /ora fara TVA)	Abonamente lei /luna
Parcare Piața Centrală	4 lei/ora	Abonamente 24 h: 300 lei / luna Abonamente de noapte: 60 lei / luna
Parcare Teatrul Național	4 lei/ora	350 lei / luna

Modalitatea de calcul a veniturilor, se prezintă, după cum urmează:

Activitate Parcare nou realizata -Parcare Piața Centrală

Venituri (RON)/an Parcare Piata Centrala	
Rotatii	2.5
Timp mediu (h)	1.5
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	200
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	100
Tarif abonament/luna	300
Total venituri abonamente	30,000.00 lei
Total venituri parcare Piața Centrală	2,376,000.00 lei

Venituri (RON)/an <i>Parcaj Teatrul Național</i>	
Rotatii	2
Timp mediu (h)	2
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	300
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	250
Tarif abonament/luna	350

Total venituri abonamente	87,500.00 lei
Total venituri parcare Teatrul Național	2,490,000.00 lei

Estimarea veniturilor din parcare autoturismelor este prezentată în funcție de gradul de solicitare a serviciilor de parcare în zonă.

Ținând cont de aceste elemente, veniturile se prezintă, după cum urmează:

Venituri Parcare Piața Centrală în perioada de operare:

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grad de ocupare	67%	77%	79%	84%	95%	97%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	103%	105%	108%	110%	113%	116%	119%	122%	125%	128%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	329,640	388,311	408,357	445,057	515,922	540,734	570,569	584,833	599,454	614,441
Total venituri, Euro	329,640	388,311	408,357	445,057	515,922	540,734	570,569	584,833	599,454	614,441

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	131%	134%	138%	141%	145%	148%	152%	156%	160%	164%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	629,802	645,547	661,685	678,227	695,183	712,563	730,377	748,636	767,352	786,536
Total venituri, Euro	629,802	645,547	661,685	678,227	695,183	712,563	730,377	748,636	767,352	786,536

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	168%	172%	176%	181%	185%	190%	195%	200%	205%	210%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	806,199	826,354	847,013	868,188	889,893	912,140	934,944	958,318	982,276	1,006,832
Total venituri, Euro	806,199	826,354	847,013	868,188	889,893	912,140	934,944	958,318	982,276	1,006,832

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	215%	220%	226%	232%	237%	243%	249%	256%	262%	269%

Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	1,032,003	1,057,803	1,084,248	1,111,355	1,139,138	1,167,617	1,196,807	1,226,728	1,257,396	1,288,831
Total venituri, Euro	1,032,003	1,057,803	1,084,248	1,111,355	1,139,138	1,167,617	1,196,807	1,226,728	1,257,396	1,288,831

An operare	41	42	43	44	45	46
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	275%	282%	289%	296%	304%	311%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	1,321,051	1,354,078	1,387,930	1,422,628	1,458,194	1,494,648
Total venituri, Euro	1,321,051	1,354,078	1,387,930	1,422,628	1,458,194	1,494,648

Venituri Parcare existentă – Teatrul Național

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grad de ocupare	97%	97%	97%	97%	97%	97%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	103%	105%	108%	110%	113%	116%	119%	122%	125%	128%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	500,138	512,641	525,457	538,594	552,059	566,678	597,945	612,894	628,216	643,921
Total venituri, Euro	500,138	512,641	525,457	538,594	552,059	566,678	597,945	612,894	628,216	643,921

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	131%	134%	138%	141%	145%	148%	152%	156%	160%	164%

Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	660,019	676,520	693,433	710,769	728,538	746,751	765,420	784,556	804,169	824,274
Total venituri, Euro	660,019	676,520	693,433	710,769	728,538	746,751	765,420	784,556	804,169	824,274

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	168%	172%	176%	181%	185%	190%	195%	200%	205%	210%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	844,881	866,003	887,653	909,844	932,590	955,905	979,802	1,004,297	1,029,405	1,055,140
Total venituri, Euro	844,881	866,003	887,653	909,844	932,590	955,905	979,802	1,004,297	1,029,405	1,055,140

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	215%	220%	226%	232%	237%	243%	249%	256%	262%	269%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	1,081,519	1,108,557	1,136,270	1,164,677	1,193,794	1,223,639	1,254,230	1,285,586	1,317,725	1,350,668
Total venituri, Euro	1,081,519	1,108,557	1,136,270	1,164,677	1,193,794	1,223,639	1,254,230	1,285,586	1,317,725	1,350,668

An operare	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	275%	282%	289%	296%	304%	311%	319%	327%	335%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	1,384,435	1,419,046	1,454,522	1,490,885	1,528,157	1,566,361	1,605,520	1,645,658	1,686,800
Total venituri, Euro	1,384,435	1,419,046	1,454,522	1,490,885	1,528,157	1,566,361	1,605,520	1,645,658	1,686,800

Venituri cumulat Parcari Piața Centrală și Parcare Teatru National pentru concesionar:

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri, Euro	829,778	900,952	933,814	983,651	1,067,981	1,107,412	1,168,514	1,197,727	1,227,670	1,258,362

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri, Euro	1,289,821	1,322,066	1,355,118	1,388,996	1,423,721	1,459,314	1,495,797	1,533,192	1,571,522	1,610,810

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Total venituri, Euro	1,651,080	1,692,357	1,734,666	1,778,032	1,822,483	1,868,045	1,914,746	1,962,615	2,011,680	2,061,972

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Total venituri, Euro	2,113,522	2,166,360	2,220,519	2,276,032	2,332,933	2,391,256	2,451,037	2,512,313	2,575,121	2,639,499

An operare	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Total venituri, Euro	2,705,487	2,773,124	2,842,452	2,913,513	2,986,351	3,061,010	1,605,520	1,645,658	1,686,800

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centralăsi Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Acest scenariu se bazează pe ipoteza că Primăria Municipiului Craiova va concesiona construirea parcărilor catre o terță firmă care va realiza sistemul de parcare publică din cele doua zone de interes din Municipiul Craiova și va asigura administrarea și operarea acestora, respectiv a parcării subterane existente din zona centrala Teatrul Național Marin Sorescu, iar la sfârșitul duratei de concesiune, întreg sistemul de parcare publică dezvoltat va fi transferat Primăriei Municipiului Craiova, în bună stare și exploatabil, liber de orice sarcini sau obligații.

Prezentul proiect este generator de venit din parcare autoturismelor. Proiectul va incepe cu realizarea investitiei care creeaza 474 locuri de parcare in parcarile executate, care vor fi date in concesiune pe o perioada de 46 ani, la care se adauga 619 locuri de parcare in parcare Teatru National deja existenta, care vor fi concesionate pe o perioada de 49 ani, in total 1.093 locuri de parcare. În estimarea veniturilor concedentului, au fost estimate următoarele valori:

- ***Venituri obținute din exploatarea imobilelor realizate în urma concesiunii de lucrări pe scenariul propus***

Aceste venituri constau din 2 categorii de venituri detaliate în tabelele de mai jos:

- ***Venituri din vânzări tichete (rotații)***
- ***Venituri din abonamente***

S-au luat în considerare următoarele tarife:

Parcaj	Tarif (lei /ora fara TVA)	Abonamente lei /luna
Parcare Piața Centrală	4 lei/ora	Abonamente 24 h: 300 lei / luna Abonamente de noapte: 60 lei / luna
Parcare Judecătorie	4 lei/ora	300 lei / luna
Parcare Teatrul Național	4 lei/ora	350 lei / luna

Modalitatea de calcul a veniturilor, se prezintă, după cum urmează:

Venituri (RON) <i>Parcare Piața Centrală</i>	
Rotatii	2.5
Timp mediu (h)	1.5
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	200
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	100
Tarif abonament/luna	300
Total venituri abonamente	30,000.00 lei
Total parcare Piața Centrală	2,376,000.00 lei

Venituri (RON) <i>Parcare Judecătoria</i>	
Rotatii	2.5
Timp mediu (h)	1.5
Tarif/h	4
Zile per luna	30
Nr. masini	82
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	30
Tarif abonament/luna	300
Total venituri abonamente	9,000.00 lei
Total parcare Judecătoria	550,800.00 lei

Venituri (RON)/an <i>Parcaj Teatrul Național</i>	
Rotatii	2
Timp mediu (h)	2
Tarif/h	4
Zile per luna	25
Nr. masini	300
Nr. luni	12
Subscriberi abonamente	250
Tarif abonament/luna	350
Total venituri abonamente	87,500.00 lei
Total venituri parcare Teatrul Național	2,490,000.00 lei

Estimarea veniturilor din parcare a autoturismelor este prezentată în funcție de gradul de solicitare a serviciilor de parcare în zonă.

Ținând cont de aceste elemente, veniturile se prezintă, după cum urmează:

Venituri Parcari noi pentru concesionar:

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grad de ocupare	67%	77%	79%	84%	95%	97%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	103%	105%	108%	110%	113%	116%	119%	122%	125%	128%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	406,057	478,329	503,021	548,230	635,522	666,086	702,837	720,408	738,419	756,879
Total venituri, Euro	406,057	478,329	503,021	548,230	635,522	666,086	702,837	720,408	738,419	756,879

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	131%	134%	138%	141%	145%	148%	152%	156%	160%	164%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	775,801	795,196	815,076	835,453	856,339	877,748	899,691	922,184	945,238	968,869
Total venituri, Euro	775,801	795,196	815,076	835,453	856,339	877,748	899,691	922,184	945,238	968,869

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	168%	172%	176%	181%	185%	190%	195%	200%	205%	210%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	993,091	1,017,918	1,043,366	1,069,450	1,096,187	1,123,591	1,151,681	1,180,473	1,209,985	1,240,235
Total venituri, Euro	993,091	1,017,918	1,043,366	1,069,450	1,096,187	1,123,591	1,151,681	1,180,473	1,209,985	1,240,235

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	215%	220%	226%	232%	237%	243%	249%	256%	262%	269%

Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	1,271,240	1,303,021	1,335,597	1,368,987	1,403,212	1,438,292	1,474,249	1,511,105	1,548,883	1,587,605
Total venituri, Euro	1,271,240	1,303,021	1,335,597	1,368,987	1,403,212	1,438,292	1,474,249	1,511,105	1,548,883	1,587,605

An operare	41	42	43	44	45	46
Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Index de crestere anuala	275%	282%	289%	296%	304%	311%
Venituri din taxa de parcare, abonamente Euro	1,627,295	1,667,978	1,709,677	1,752,419	1,796,229	1,841,135
Total venituri, Euro	1,627,295	1,667,978	1,709,677	1,752,419	1,796,229	1,841,135

Venituri cumulat Parcarilor noi realizate și Parcare Teatru National pentru concesionar:

An operare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total venituri, Euro	906,194	990,970	1,028,479	1,086,824	1,187,581	1,232,764	1,300,782	1,333,302	1,366,635	1,400,800

An operare	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total venituri, Euro	1,435,820	1,471,716	1,508,509	1,546,222	1,584,877	1,624,499	1,665,111	1,706,739	1,749,408	1,793,143

An operare	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Total venituri, Euro	1,837,972	1,883,921	1,931,019	1,979,294	2,028,777	2,079,496	2,131,483	2,184,771	2,239,390	2,295,375

An operare	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Total venituri, Euro	2,352,759	2,411,578	2,471,867	2,533,664	2,597,006	2,661,931	2,728,479	2,796,691	2,866,608	2,938,273

An operare	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Total venituri, Euro	3,011,730	3,087,024	3,164,199	3,243,304	3,324,387	3,407,496	1,605,520	1,645,658	1,686,800

7.1.2. VENITURI DIN REDEVENȚĂ CE VOR REVENI CONCEDENTULUI

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Taxa de redevență ce va fi încasată de concedent reprezintă 6% din valoarea veniturilor aferente concesionarului, rezultate din exploatarea parcarii Piata Centrala si administrarea acesteia pe o perioada de 46 ani, respectiv administrare parcarii existente pe o perioada de 49 ani.

Ca și consecință a mecanismului de concesiune parcare subterană existentă devine generatoare de impozit pe clădire care se constituie că am venit suplimentar pentru primărie care nu poate fi generat în cazul exploatării în regim propriu.

Valoarea acestuia este de aproximativ 63.336 mii euro reprezentand 1,3% din valoarea de impunere a cladirii.

VENITURI DIN REDEVENȚĂ SCENARIU 1										
An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	60,456	61,968	63,517	65,105	66,733	68,401	70,111	71,864	73,660	75,502
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	60,456	61,968	63,517	65,105	66,733	68,401	70,111	71,864	73,660	75,502

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	77,389	79,324	81,307	83,340	85,423	87,559	89,748	91,992	94,291	96,649
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	77,389	79,324	81,307	83,340	85,423	87,559	89,748	91,992	94,291	96,649

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	99,065	101,541	104,080	106,682	109,349	112,083	114,885	117,757	120,701	123,718
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	99,065	101,541	104,080	106,682	109,349	112,083	114,885	117,757	120,701	123,718

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	126,811	129,982	133,231	136,562	139,976	143,475	147,062	150,739	154,507	158,370
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	126,811	129,982	133,231	136,562	139,976	143,475	147,062	150,739	154,507	158,370

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	162,329	166,387	170,547	174,811	179,181	183,661	96,331	98,740	101,208
Valoare bunuri retur euro									1,185,300
Net Cash flow	162,329	166,387	170,547	174,811	179,181	183,661	96,331	98,740	1,286,508

VAN (euro)	1,320,219
------------	-----------

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală și Zona Judecătoreie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Taxa de redevență ce va fi încasată de concedent reprezinta 6% din valoarea veniturilor aferente concesionarului, rezultate din exploatarea celor doua parcări noi construite si operarea parcarii existente.

VENITURI DIN REDEVENȚĂ SCENARIU 2

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	67,300	68,982	70,707	72,474	74,286	76,143	78,047	79,998	81,998	84,048
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	67,300	68,982	70,707	72,474	74,286	76,143	78,047	79,998	81,998	84,048

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	86,149	88,303	90,511	92,773	95,093	97,470	99,907	102,404	104,964	107,589
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	86,149	88,303	90,511	92,773	95,093	97,470	99,907	102,404	104,964	107,589

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	110,278	113,035	115,861	118,758	121,727	124,770	127,889	131,086	134,363	137,722
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	110,278	113,035	115,861	118,758	121,727	124,770	127,889	131,086	134,363	137,722

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	141,166	144,695	148,312	152,020	155,820	159,716	163,709	167,801	171,996	176,296
Valoare bunuri retur euro										
Net Cash flow	141,166	144,695	148,312	152,020	155,820	159,716	163,709	167,801	171,996	176,296

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
TOTAL VENITURI DIN REDEVENTA (euro)	180,704	185,221	189,852	194,598	199,463	204,450	96,331	98,740	101,208
Valoare bunuri retur euro									1,797,300
Net Cash flow	180,704	185,221	189,852	194,598	199,463	204,450	96,331	98,740	1,898,508

VAN (euro)	1,489,861
------------	-----------

7.1.3. COSTURI OPERAȚIONALE ALE CONCESIONARULUI

În cele ce urmează, vor fi detaliate cheltuielile de operare, aferente celor doua scenarii:

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

În cazul acestui scenariu au fost luate în calcul următoarele cheltuieli:

- ***Cheltuieli operationale***

- Salarii;
- Cheltuieli de întreținere;
- Utilități: apă, canalizare, energie;
- Consumabile;
- Comisioane și taxe;
- Asigurări;
- Impozit aferent obiectivului: 1.3% din valoarea de impunere al clădirii;
- Servicii executate de terți: servicii de securitate, IT, financiare, etc;
- Taxa de redevență: 6% din valoarea veniturilor.

- ***Alte cheltuieli***

- Impozit pe profit de 16%;
- Amortizarea;
- Începând cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezervă de 3% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore din CAPEX.

De menționat este faptul că, în cazul unei concesiuni de lucrări, autoritatea publică locală nu va avea cheltuieli de susținut, acestea revenind concesionarului.

De asemenea, se recomandă că la începutul fiecărui an calendaristic să se desfășoare, prin grija Primariei Municipiului Craiova în calitate de concedent, un audit tehnico-economic, care certifică și regularizează nivelul redevenței.

Cheltuieli operare Parcare noua realizata pentru concesionar (Euro):

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Salarii	(69,658)	(71,400)	(73,185)	(75,014)	(76,890)	(78,812)	(80,782)	(82,802)	(84,872)	(86,994)
Intretinere	(21,525)	(22,063)	(22,615)	(23,180)	(23,760)	(24,354)	(24,962)	(25,586)	(26,226)	(26,882)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(7,995)	(8,195)	(8,400)	(8,610)	(8,825)	(9,046)	(9,272)	(9,504)	(9,741)	(9,985)
Consumabile	(4,100)	(4,203)	(4,308)	(4,415)	(4,526)	(4,639)	(4,755)	(4,874)	(4,995)	(5,120)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(2,679)	(2,746)	(2,815)	(2,885)	(2,958)	(3,031)	(3,107)	(3,185)	(3,265)	(3,346)
Impozit cladire	(53,300)	(54,633)	(55,998)	(57,398)	(58,833)	(60,304)	(61,812)	(63,357)	(64,941)	(66,564)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(7,531)	(7,719)	(7,912)	(8,110)	(8,312)	(8,520)	(8,733)	(8,952)	(9,175)	(9,405)
Redeventa	(29,520)	(30,258)	(31,014)	(31,790)	(32,585)	(33,399)	(34,234)	(35,090)	(35,967)	(36,866)

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Salarii	(89,168)	(91,398)	(93,682)	(96,025)	(98,425)	(100,886)	(103,408)	(105,993)	(108,643)	(111,359)
Intretinere	(27,554)	(28,243)	(28,949)	(29,672)	(30,414)	(31,175)	(31,954)	(32,753)	(33,572)	(34,411)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(10,234)	(10,490)	(10,752)	(11,021)	(11,297)	(11,579)	(11,869)	(12,165)	(12,469)	(12,781)
Consumabile	(5,248)	(5,380)	(5,514)	(5,652)	(5,793)	(5,938)	(6,086)	(6,239)	(6,395)	(6,554)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(3,430)	(3,516)	(3,603)	(3,694)	(3,786)	(3,880)	(3,978)	(4,077)	(4,179)	(4,283)
Impozit cladire	(68,229)	(69,934)	(71,683)	(73,475)	(75,312)	(77,194)	(79,124)	(81,102)	(83,130)	(85,208)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(9,640)	(9,881)	(10,128)	(10,381)	(10,641)	(10,907)	(11,179)	(11,459)	(11,745)	(12,039)
Redeventa	(37,788)	(38,733)	(39,701)	(40,694)	(41,711)	(42,754)	(43,823)	(44,918)	(46,041)	(47,192)

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Salarii	(114,143)	(116,997)	(119,922)	(122,920)	(125,993)	(129,142)	(132,371)	(135,680)	(139,072)	(142,549)
Intretinere	(35,271)	(36,153)	(37,057)	(37,983)	(38,933)	(39,906)	(40,904)	(41,926)	(42,975)	(44,049)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(13,101)	(13,428)	(13,764)	(14,108)	(14,461)	(14,822)	(15,193)	(15,573)	(15,962)	(16,361)
Consumabile	(6,718)	(6,886)	(7,058)	(7,235)	(7,416)	(7,601)	(7,791)	(7,986)	(8,186)	(8,390)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(4,390)	(4,500)	(4,613)	(4,728)	(4,846)	(4,967)	(5,092)	(5,219)	(5,349)	(5,483)
Impozit cladire	(87,338)	(89,522)	(91,760)	(94,054)	(96,405)	(98,815)	(101,286)	(103,818)	(106,413)	(109,074)

Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(12,340)	(12,648)	(12,965)	(13,289)	(13,621)	(13,961)	(14,310)	(14,668)	(15,035)	(15,411)
Redeventa	(48,372)	(49,581)	(50,821)	(52,091)	(53,394)	(54,728)	(56,097)	(57,499)	(58,937)	(60,410)

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Salarii	(146,113)	(149,766)	(153,510)	(157,347)	(161,281)	(165,313)	(169,446)	(173,682)	(178,024)	(182,475)
Intretinere	(45,150)	(46,279)	(47,436)	(48,622)	(49,837)	(51,083)	(52,360)	(53,669)	(55,011)	(56,386)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(16,770)	(17,189)	(17,619)	(18,060)	(18,511)	(18,974)	(19,448)	(19,934)	(20,433)	(20,943)
Consumabile	(8,600)	(8,815)	(9,035)	(9,261)	(9,493)	(9,730)	(9,973)	(10,223)	(10,478)	(10,740)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(5,620)	(5,761)	(5,905)	(6,052)	(6,204)	(6,359)	(6,518)	(6,681)	(6,848)	(7,019)
Impozit cladire	(111,800)	(114,595)	(117,460)	(120,397)	(123,407)	(126,492)	(129,654)	(132,895)	(136,218)	(139,623)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(15,796)	(16,191)	(16,596)	(17,011)	(17,436)	(17,872)	(18,319)	(18,777)	(19,246)	(19,727)
Redeventa	(61,920)	(63,468)	(65,055)	(66,681)	(68,348)	(70,057)	(71,808)	(73,604)	(75,444)	(77,330)

An	41	42	43	44	45	46
Salarii	(187,037)	(191,713)	(196,505)	(201,418)	(206,453)	(211,615)
Intretinere	(57,796)	(59,241)	(60,722)	(62,240)	(63,796)	(65,391)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(21,467)	(22,004)	(22,554)	(23,118)	(23,696)	(24,288)
Consumabile	(11,009)	(11,284)	(11,566)	(11,855)	(12,152)	(12,455)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(7,194)	(7,374)	(7,558)	(7,747)	(7,941)	(8,140)
Impozit cladire	(143,114)	(146,692)	(150,359)	(154,118)	(157,971)	(161,920)
Administrative	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(20,220)	(20,726)	(21,244)	(21,775)	(22,319)	(22,877)
Redeventa	(79,263)	(81,245)	(83,276)	(85,358)	(87,492)	(89,679)

Cheltuieli operare Teatru National pentru concesionar (Euro):

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Salarii	(83,464)	(85,551)	(87,690)	(89,882)	(92,129)	(94,432)	(96,793)	(99,213)	(101,693)	(104,235)
Intretinere	(26,138)	(26,791)	(27,461)	(28,147)	(28,851)	(29,572)	(30,311)	(31,069)	(31,846)	(32,642)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(16,913)	(17,335)	(17,769)	(18,213)	(18,668)	(19,135)	(19,613)	(20,104)	(20,606)	(21,121)
Consumabile	(3,895)	(3,992)	(4,092)	(4,194)	(4,299)	(4,407)	(4,517)	(4,630)	(4,746)	(4,864)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(2,679)	(2,746)	(2,815)	(2,885)	(2,958)	(3,031)	(3,107)	(3,185)	(3,265)	(3,346)
Impozit cladire	(64,919)	(66,542)	(68,206)	(69,911)	(71,659)	(73,450)	(75,287)	(77,169)	(79,098)	(81,075)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(7,531)	(7,719)	(7,912)	(8,110)	(8,312)	(8,520)	(8,733)	(8,952)	(9,175)	(9,405)
Redeventa	(30,936)	(31,710)	(32,503)	(33,315)	(34,148)	(35,002)	(35,877)	(36,774)	(37,693)	(38,635)

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Salarii	(106,841)	(109,512)	(112,250)	(115,056)	(117,933)	(120,881)	(123,903)	(127,001)	(130,176)	(133,430)
Intretinere	(33,458)	(34,295)	(35,152)	(36,031)	(36,932)	(37,855)	(38,801)	(39,771)	(40,766)	(41,785)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(21,649)	(22,191)	(22,745)	(23,314)	(23,897)	(24,494)	(25,107)	(25,734)	(26,378)	(27,037)
Consumabile	(4,986)	(5,111)	(5,238)	(5,369)	(5,504)	(5,641)	(5,782)	(5,927)	(6,075)	(6,227)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(3,430)	(3,516)	(3,603)	(3,694)	(3,786)	(3,880)	(3,978)	(4,077)	(4,179)	(4,283)
Impozit cladire	(83,102)	(85,180)	(87,309)	(89,492)	(91,729)	(94,023)	(96,373)	(98,783)	(101,252)	(103,783)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(9,640)	(9,881)	(10,128)	(10,381)	(10,641)	(10,907)	(11,179)	(11,459)	(11,745)	(12,039)
Redeventa	(39,601)	(40,591)	(41,606)	(42,646)	(43,712)	(44,805)	(45,925)	(47,073)	(48,250)	(49,456)

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Salarii	(136,766)	(140,185)	(143,690)	(147,282)	(150,964)	(154,738)	(158,607)	(162,572)	(166,636)	(170,802)
Intretinere	(42,829)	(43,900)	(44,998)	(46,123)	(47,276)	(48,457)	(49,669)	(50,911)	(52,183)	(53,488)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(27,713)	(28,406)	(29,116)	(29,844)	(30,590)	(31,355)	(32,139)	(32,942)	(33,766)	(34,610)
Consumabile	(6,382)	(6,542)	(6,706)	(6,873)	(7,045)	(7,221)	(7,402)	(7,587)	(7,776)	(7,971)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(4,390)	(4,500)	(4,613)	(4,728)	(4,846)	(4,967)	(5,092)	(5,219)	(5,349)	(5,483)
Impozit cladire	(106,378)	(109,037)	(111,763)	(114,557)	(117,421)	(120,357)	(123,366)	(126,450)	(129,611)	(132,852)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(12,340)	(12,648)	(12,965)	(13,289)	(13,621)	(13,961)	(14,310)	(14,668)	(15,035)	(15,411)
Redeventa	(50,693)	(51,960)	(53,259)	(54,591)	(55,955)	(57,354)	(58,788)	(60,258)	(61,764)	(63,308)

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Salarii	(175,072)	(179,449)	(183,935)	(188,533)	(193,247)	(198,078)	(203,030)	(208,106)	(213,308)	(218,641)
Intretinere	(54,825)	(56,196)	(57,601)	(59,041)	(60,517)	(62,030)	(63,580)	(65,170)	(66,799)	(68,469)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(35,475)	(36,362)	(37,271)	(38,203)	(39,158)	(40,137)	(41,140)	(42,169)	(43,223)	(44,304)
Consumabile	(8,170)	(8,374)	(8,584)	(8,798)	(9,018)	(9,244)	(9,475)	(9,712)	(9,954)	(10,203)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(5,620)	(5,761)	(5,905)	(6,052)	(6,204)	(6,359)	(6,518)	(6,681)	(6,848)	(7,019)
Impozit cladire	(136,173)	(139,577)	(143,067)	(146,643)	(150,309)	(154,067)	(157,919)	(161,867)	(165,913)	(170,061)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(15,796)	(16,191)	(16,596)	(17,011)	(17,436)	(17,872)	(18,319)	(18,777)	(19,246)	(19,727)
Redeventa	(64,891)	(66,513)	(68,176)	(69,881)	(71,628)	(73,418)	(75,254)	(77,135)	(79,064)	(81,040)

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Salarii	(224,107)	(229,710)	(235,452)	(241,339)	(247,372)	(253,556)	(259,895)	(266,393)	(273,053)
Intretinere	(70,181)	(71,935)	(73,734)	(75,577)	(77,467)	(79,403)	(81,388)	(83,423)	(85,509)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(45,411)	(46,546)	(47,710)	(48,903)	(50,125)	(51,379)	(52,663)	(53,980)	(55,329)
Consumabile	(10,458)	(10,720)	(10,988)	(11,262)	(11,544)	(11,833)	(12,128)	(12,432)	(12,742)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(7,194)	(7,374)	(7,558)	(7,747)	(7,941)	(8,140)	(8,343)	(8,552)	(8,765)

Impozit cladire	(174,313)	(178,671)	(183,137)	(187,716)	(192,409)	(197,219)	(202,149)	(207,203)	(212,383)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(20,220)	(20,726)	(21,244)	(21,775)	(22,319)	(22,877)	(23,449)	(24,036)	(24,637)
Redeventa	(83,066)	(85,143)	(87,271)	(89,453)	(91,689)	(93,982)	(96,331)	(98,740)	(101,208)

Cheltuieli operare cumulat pentru concesionar (Euro):

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Salarii	(153,122)	(156,951)	(160,874)	(164,896)	(169,019)	(173,244)	(177,575)	(182,014)	(186,565)	(191,229)
Intretinere	(47,663)	(48,854)	(50,075)	(51,327)	(52,610)	(53,926)	(55,274)	(56,656)	(58,072)	(59,524)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(24,908)	(25,530)	(26,168)	(26,823)	(27,493)	(28,181)	(28,885)	(29,607)	(30,347)	(31,106)
Consumabile	(7,995)	(8,195)	(8,400)	(8,610)	(8,825)	(9,046)	(9,272)	(9,504)	(9,741)	(9,985)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(5,359)	(5,493)	(5,630)	(5,771)	(5,915)	(6,063)	(6,214)	(6,370)	(6,529)	(6,692)
Impozit cladire	(118,219)	(121,175)	(124,204)	(127,309)	(130,492)	(133,754)	(137,098)	(140,526)	(144,039)	(147,640)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(15,061)	(15,438)	(15,824)	(16,219)	(16,625)	(17,041)	(17,467)	(17,903)	(18,351)	(18,810)
Redeventa	(60,456)	(61,968)	(63,517)	(65,105)	(66,733)	(68,401)	(70,111)	(71,864)	(73,660)	(75,502)

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Salarii	(196,010)	(200,910)	(205,933)	(211,081)	(216,358)	(221,767)	(227,311)	(232,994)	(238,819)	(244,789)
Intretinere	(61,012)	(62,537)	(64,101)	(65,703)	(67,346)	(69,030)	(70,755)	(72,524)	(74,337)	(76,196)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(31,884)	(32,681)	(33,498)	(34,335)	(35,194)	(36,073)	(36,975)	(37,900)	(38,847)	(39,818)
Consumabile	(10,234)	(10,490)	(10,752)	(11,021)	(11,297)	(11,579)	(11,869)	(12,165)	(12,469)	(12,781)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(6,860)	(7,031)	(7,207)	(7,387)	(7,572)	(7,761)	(7,955)	(8,154)	(8,358)	(8,567)
Impozit cladire	(151,331)	(155,114)	(158,992)	(162,967)	(167,041)	(171,217)	(175,497)	(179,885)	(184,382)	(188,991)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(19,280)	(19,762)	(20,256)	(20,762)	(21,281)	(21,813)	(22,359)	(22,918)	(23,491)	(24,078)
Redeventa	(77,389)	(79,324)	(81,307)	(83,340)	(85,423)	(87,559)	(89,748)	(91,992)	(94,291)	(96,649)

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Salarii	(250,909)	(257,182)	(263,611)	(270,202)	(276,957)	(283,880)	(290,977)	(298,252)	(305,708)	(313,351)
Intretinere	(78,101)	(80,053)	(82,054)	(84,106)	(86,208)	(88,364)	(90,573)	(92,837)	(95,158)	(97,537)

Utilitati: apa, canalizare, energie	(40,814)	(41,834)	(42,880)	(43,952)	(45,051)	(46,177)	(47,332)	(48,515)	(49,728)	(50,971)
Consumabile	(13,101)	(13,428)	(13,764)	(14,108)	(14,461)	(14,822)	(15,193)	(15,573)	(15,962)	(16,361)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(8,781)	(9,000)	(9,225)	(9,456)	(9,692)	(9,935)	(10,183)	(10,438)	(10,699)	(10,966)
Impozit cladire	(193,716)	(198,559)	(203,523)	(208,611)	(213,826)	(219,172)	(224,651)	(230,268)	(236,024)	(241,925)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(24,680)	(25,297)	(25,929)	(26,577)	(27,242)	(27,923)	(28,621)	(29,336)	(30,070)	(30,822)
Redeventa	(99,065)	(101,541)	(104,080)	(106,682)	(109,349)	(112,083)	(114,885)	(117,757)	(120,701)	(123,718)

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Salarii	(321,185)	(329,214)	(337,445)	(345,881)	(354,528)	(363,391)	(372,476)	(381,788)	(391,332)	(401,116)
Intretinere	(99,975)	(102,475)	(105,037)	(107,662)	(110,354)	(113,113)	(115,941)	(118,839)	(121,810)	(124,855)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(52,245)	(53,551)	(54,890)	(56,262)	(57,669)	(59,111)	(60,588)	(62,103)	(63,656)	(65,247)
Consumabile	(16,770)	(17,189)	(17,619)	(18,060)	(18,511)	(18,974)	(19,448)	(19,934)	(20,433)	(20,943)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(11,240)	(11,521)	(11,809)	(12,105)	(12,407)	(12,717)	(13,035)	(13,361)	(13,695)	(14,038)
Impozit cladire	(247,973)	(254,173)	(260,527)	(267,040)	(273,716)	(280,559)	(287,573)	(294,762)	(302,131)	(309,685)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(31,592)	(32,382)	(33,192)	(34,021)	(34,872)	(35,744)	(36,637)	(37,553)	(38,492)	(39,454)
Redeventa	(126,811)	(129,982)	(133,231)	(136,562)	(139,976)	(143,475)	(147,062)	(150,739)	(154,507)	(158,370)

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Salarii	(411,144)	(421,422)	(431,958)	(442,757)	(453,826)	(465,171)	(259,895)	(266,393)	(273,053)
Intretinere	(127,977)	(131,176)	(134,456)	(137,817)	(141,263)	(144,794)	(81,388)	(83,423)	(85,509)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(66,878)	(68,550)	(70,264)	(72,021)	(73,821)	(75,667)	(52,663)	(53,980)	(55,329)
Consumabile	(21,467)	(22,004)	(22,554)	(23,118)	(23,696)	(24,288)	(12,128)	(12,432)	(12,742)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(14,388)	(14,748)	(15,117)	(15,495)	(15,882)	(16,279)	(8,343)	(8,552)	(8,765)
Impozit cladire	(317,427)	(325,362)	(333,496)	(341,834)	(350,380)	(359,139)	(202,149)	(207,203)	(212,383)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(40,441)	(41,452)	(42,488)	(43,550)	(44,639)	(45,755)	(23,449)	(24,036)	(24,637)
Redeventa	(162,329)	(166,387)	(170,547)	(174,811)	(179,181)	(183,661)	(96,331)	(98,740)	(101,208)

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală si Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

In cazul acestui scenariu au fost luate in calcul urmatoarele cheltuieli:

○ ***Cheltuieli operationale***

- Salarii;
- Cheltuieli de întreținere;
- Utilitati: apa, canalizare, energie;
- Consumabile
- Comisioane si taxe;
- Asigurari;
- Impozit aferent obiectivului: 1.3% din valoarea de impunere al cladirii;
- Servicii executate de terti: servicii de securitate, IT, financiare, etc;
- Taxa de redeventa: 6% din valoarea veniturilor

○ ***Alte cheltuieli***

- Impozit pe profit de 16%;
- Amortizarea
- Incepand cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezerva de 3% din venituri, in vederea acoperirii cheltuielilor majore din CAPEX.

De menționat este faptul că, în cazul unei concesiuni de lucrări, autoritatea publică locală nu va avea cheltuieli de susținut, acestea revenind concesionarului.

De asemenea, se recomandă că la începutul fiecărui an calendaristic să se desfășoare, prin grija Primariei Municipiului Craiova în calitate de concedent, un audit tehnico-economic, care certifică și regularizează nivelul redevenței.

Cheltuieli operare Parcari noi realizate pentru concesionar (Euro):

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Salarii	(90,367)	(92,627)	(94,942)	(97,316)	(99,749)	(102,242)	(104,798)	(107,418)	(110,104)	(112,856)
Intretinere	(36,900)	(37,823)	(38,768)	(39,737)	(40,731)	(41,749)	(42,793)	(43,863)	(44,959)	(46,083)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(15,170)	(15,549)	(15,938)	(16,336)	(16,745)	(17,163)	(17,593)	(18,032)	(18,483)	(18,945)
Consumabile	(7,790)	(7,985)	(8,184)	(8,389)	(8,599)	(8,814)	(9,034)	(9,260)	(9,491)	(9,729)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(3,663)	(3,755)	(3,849)	(3,945)	(4,044)	(4,145)	(4,248)	(4,355)	(4,463)	(4,575)
Impozit cladire	(53,300)	(54,633)	(55,998)	(57,398)	(58,833)	(60,304)	(61,812)	(63,357)	(64,941)	(66,564)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(13,484)	(13,821)	(14,166)	(14,521)	(14,884)	(15,256)	(15,637)	(16,028)	(16,429)	(16,840)
Redeventa	(36,363)	(37,272)	(38,204)	(39,159)	(40,138)	(41,142)	(42,170)	(43,225)	(44,305)	(45,413)

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Salarii	(115,678)	(118,570)	(121,534)	(124,572)	(127,687)	(130,879)	(134,151)	(137,505)	(140,942)	(144,466)
Intretinere	(47,235)	(48,416)	(49,626)	(50,867)	(52,139)	(53,442)	(54,778)	(56,148)	(57,551)	(58,990)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(19,419)	(19,904)	(20,402)	(20,912)	(21,435)	(21,971)	(22,520)	(23,083)	(23,660)	(24,252)
Consumabile	(9,972)	(10,221)	(10,477)	(10,739)	(11,007)	(11,282)	(11,564)	(11,853)	(12,150)	(12,453)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(4,689)	(4,807)	(4,927)	(5,050)	(5,176)	(5,306)	(5,438)	(5,574)	(5,714)	(5,856)
Impozit cladire	(68,229)	(69,934)	(71,683)	(73,475)	(75,312)	(77,194)	(79,124)	(81,102)	(83,130)	(85,208)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(17,260)	(17,692)	(18,134)	(18,588)	(19,052)	(19,529)	(20,017)	(20,517)	(21,030)	(21,556)
Redeventa	(46,548)	(47,712)	(48,905)	(50,127)	(51,380)	(52,665)	(53,981)	(55,331)	(56,714)	(58,132)

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Salarii	(148,077)	(151,779)	(155,574)	(159,463)	(163,450)	(167,536)	(171,724)	(176,018)	(180,418)	(184,928)
Intretinere	(60,465)	(61,977)	(63,526)	(65,114)	(66,742)	(68,411)	(70,121)	(71,874)	(73,671)	(75,512)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(24,858)	(25,479)	(26,116)	(26,769)	(27,438)	(28,124)	(28,827)	(29,548)	(30,287)	(31,044)
Consumabile	(12,765)	(13,084)	(13,411)	(13,746)	(14,090)	(14,442)	(14,803)	(15,173)	(15,553)	(15,942)

Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(6,003)	(6,153)	(6,307)	(6,464)	(6,626)	(6,792)	(6,961)	(7,135)	(7,314)	(7,497)
Impozit cladire	(87,338)	(89,522)	(91,760)	(94,054)	(96,405)	(98,815)	(101,286)	(103,818)	(106,413)	(109,074)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(22,095)	(22,647)	(23,213)	(23,794)	(24,389)	(24,998)	(25,623)	(26,264)	(26,920)	(27,594)
Redeventa	(59,585)	(61,075)	(62,602)	(64,167)	(65,771)	(67,415)	(69,101)	(70,828)	(72,599)	(74,414)

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Salarii	(189,552)	(194,290)	(199,148)	(204,126)	(209,230)	(214,460)	(219,822)	(225,317)	(230,950)	(236,724)
Intretinere	(77,400)	(79,335)	(81,319)	(83,352)	(85,435)	(87,571)	(89,761)	(92,005)	(94,305)	(96,662)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(31,820)	(32,616)	(33,431)	(34,267)	(35,123)	(36,002)	(36,902)	(37,824)	(38,770)	(39,739)
Consumabile	(16,340)	(16,749)	(17,167)	(17,596)	(18,036)	(18,487)	(18,949)	(19,423)	(19,909)	(20,406)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(7,684)	(7,876)	(8,073)	(8,275)	(8,482)	(8,694)	(8,911)	(9,134)	(9,362)	(9,596)
Impozit cladire	(111,800)	(114,595)	(117,460)	(120,397)	(123,407)	(126,492)	(129,654)	(132,895)	(136,218)	(139,623)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(28,283)	(28,990)	(29,715)	(30,458)	(31,220)	(32,000)	(32,800)	(33,620)	(34,461)	(35,322)
Redeventa	(76,274)	(78,181)	(80,136)	(82,139)	(84,193)	(86,298)	(88,455)	(90,666)	(92,933)	(95,256)

An	41	42	43	44	45	46
Salarii	(242,642)	(248,708)	(254,926)	(261,299)	(267,831)	(274,527)
Intretinere	(99,079)	(101,556)	(104,095)	(106,697)	(109,365)	(112,099)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(40,732)	(41,751)	(42,794)	(43,864)	(44,961)	(46,085)
Consumabile	(20,917)	(21,440)	(21,976)	(22,525)	(23,088)	(23,665)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(9,836)	(10,082)	(10,334)	(10,593)	(10,857)	(11,129)
Impozit cladire	(143,114)	(146,692)	(150,359)	(154,118)	(157,971)	(161,920)
Administrative	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(36,205)	(37,110)	(38,038)	(38,989)	(39,964)	(40,963)
Redeventa	(97,638)	(100,079)	(102,581)	(105,145)	(107,774)	(110,468)

Cheltuieli operare Teatru National pentru concesionar (Euro):

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Salarii	(83,464)	(85,551)	(87,690)	(89,882)	(92,129)	(94,432)	(96,793)	(99,213)	(101,693)	(104,235)
Intretinere	(26,138)	(26,791)	(27,461)	(28,147)	(28,851)	(29,572)	(30,311)	(31,069)	(31,846)	(32,642)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(16,913)	(17,335)	(17,769)	(18,213)	(18,668)	(19,135)	(19,613)	(20,104)	(20,606)	(21,121)
Consumabile	(3,895)	(3,992)	(4,092)	(4,194)	(4,299)	(4,407)	(4,517)	(4,630)	(4,746)	(4,864)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(2,679)	(2,746)	(2,815)	(2,885)	(2,958)	(3,031)	(3,107)	(3,185)	(3,265)	(3,346)
Impozit cladire	(64,919)	(66,542)	(68,206)	(69,911)	(71,659)	(73,450)	(75,287)	(77,169)	(79,098)	(81,075)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(7,531)	(7,719)	(7,912)	(8,110)	(8,312)	(8,520)	(8,733)	(8,952)	(9,175)	(9,405)
Redeventa	(30,936)	(31,710)	(32,503)	(33,315)	(34,148)	(35,002)	(35,877)	(36,774)	(37,693)	(38,635)

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Salarii	(106,841)	(109,512)	(112,250)	(115,056)	(117,933)	(120,881)	(123,903)	(127,001)	(130,176)	(133,430)
Intretinere	(33,458)	(34,295)	(35,152)	(36,031)	(36,932)	(37,855)	(38,801)	(39,771)	(40,766)	(41,785)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(21,649)	(22,191)	(22,745)	(23,314)	(23,897)	(24,494)	(25,107)	(25,734)	(26,378)	(27,037)
Consumabile	(4,986)	(5,111)	(5,238)	(5,369)	(5,504)	(5,641)	(5,782)	(5,927)	(6,075)	(6,227)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(3,430)	(3,516)	(3,603)	(3,694)	(3,786)	(3,880)	(3,978)	(4,077)	(4,179)	(4,283)
Impozit cladire	(83,102)	(85,180)	(87,309)	(89,492)	(91,729)	(94,023)	(96,373)	(98,783)	(101,252)	(103,783)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(9,640)	(9,881)	(10,128)	(10,381)	(10,641)	(10,907)	(11,179)	(11,459)	(11,745)	(12,039)
Redeventa	(39,601)	(40,591)	(41,606)	(42,646)	(43,712)	(44,805)	(45,925)	(47,073)	(48,250)	(49,456)

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Salarii	(136,766)	(140,185)	(143,690)	(147,282)	(150,964)	(154,738)	(158,607)	(162,572)	(166,636)	(170,802)
Intretinere	(42,829)	(43,900)	(44,998)	(46,123)	(47,276)	(48,457)	(49,669)	(50,911)	(52,183)	(53,488)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(27,713)	(28,406)	(29,116)	(29,844)	(30,590)	(31,355)	(32,139)	(32,942)	(33,766)	(34,610)
Consumabile	(6,382)	(6,542)	(6,706)	(6,873)	(7,045)	(7,221)	(7,402)	(7,587)	(7,776)	(7,971)

Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(4,390)	(4,500)	(4,613)	(4,728)	(4,846)	(4,967)	(5,092)	(5,219)	(5,349)	(5,483)
Impozit cladire	(106,378)	(109,037)	(111,763)	(114,557)	(117,421)	(120,357)	(123,366)	(126,450)	(129,611)	(132,852)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(12,340)	(12,648)	(12,965)	(13,289)	(13,621)	(13,961)	(14,310)	(14,668)	(15,035)	(15,411)
Redeventa	(50,693)	(51,960)	(53,259)	(54,591)	(55,955)	(57,354)	(58,788)	(60,258)	(61,764)	(63,308)

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Salarii	(175,072)	(179,449)	(183,935)	(188,533)	(193,247)	(198,078)	(203,030)	(208,106)	(213,308)	(218,641)
Intretinere	(54,825)	(56,196)	(57,601)	(59,041)	(60,517)	(62,030)	(63,580)	(65,170)	(66,799)	(68,469)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(35,475)	(36,362)	(37,271)	(38,203)	(39,158)	(40,137)	(41,140)	(42,169)	(43,223)	(44,304)
Consumabile	(8,170)	(8,374)	(8,584)	(8,798)	(9,018)	(9,244)	(9,475)	(9,712)	(9,954)	(10,203)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(5,620)	(5,761)	(5,905)	(6,052)	(6,204)	(6,359)	(6,518)	(6,681)	(6,848)	(7,019)
Impozit cladire	(136,173)	(139,577)	(143,067)	(146,643)	(150,309)	(154,067)	(157,919)	(161,867)	(165,913)	(170,061)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(15,796)	(16,191)	(16,596)	(17,011)	(17,436)	(17,872)	(18,319)	(18,777)	(19,246)	(19,727)
Redeventa	(64,891)	(66,513)	(68,176)	(69,881)	(71,628)	(73,418)	(75,254)	(77,135)	(79,064)	(81,040)

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Salarii	(224,107)	(229,710)	(235,452)	(241,339)	(247,372)	(253,556)	(259,895)	(266,393)	(273,053)
Intretinere	(70,181)	(71,935)	(73,734)	(75,577)	(77,467)	(79,403)	(81,388)	(83,423)	(85,509)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(45,411)	(46,546)	(47,710)	(48,903)	(50,125)	(51,379)	(52,663)	(53,980)	(55,329)
Consumabile	(10,458)	(10,720)	(10,988)	(11,262)	(11,544)	(11,833)	(12,128)	(12,432)	(12,742)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(7,194)	(7,374)	(7,558)	(7,747)	(7,941)	(8,140)	(8,343)	(8,552)	(8,765)
Impozit cladire	(174,313)	(178,671)	(183,137)	(187,716)	(192,409)	(197,219)	(202,149)	(207,203)	(212,383)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(20,220)	(20,726)	(21,244)	(21,775)	(22,319)	(22,877)	(23,449)	(24,036)	(24,637)
Redeventa	(83,066)	(85,143)	(87,271)	(89,453)	(91,689)	(93,982)	(96,331)	(98,740)	(101,208)

Cheltuieli operare cumulat pentru concesionar (Euro):

An	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Salarii	(173,832)	(178,177)	(182,632)	(187,198)	(191,878)	(196,675)	(201,591)	(206,631)	(211,797)	(217,092)
Intretinere	(63,038)	(64,613)	(66,229)	(67,884)	(69,582)	(71,321)	(73,104)	(74,932)	(76,805)	(78,725)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(32,083)	(32,885)	(33,707)	(34,549)	(35,413)	(36,298)	(37,206)	(38,136)	(39,089)	(40,067)
Consumabile	(11,685)	(11,977)	(12,277)	(12,583)	(12,898)	(13,221)	(13,551)	(13,890)	(14,237)	(14,593)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(6,343)	(6,501)	(6,664)	(6,830)	(7,001)	(7,176)	(7,356)	(7,539)	(7,728)	(7,921)
Impozit cladire	(118,219)	(121,175)	(124,204)	(127,309)	(130,492)	(133,754)	(137,098)	(140,526)	(144,039)	(147,640)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(21,015)	(21,540)	(22,078)	(22,630)	(23,196)	(23,776)	(24,370)	(24,980)	(25,604)	(26,244)
Redeventa	(67,300)	(68,982)	(70,707)	(72,474)	(74,286)	(76,143)	(78,047)	(79,998)	(81,998)	(84,048)

An	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Salarii	(222,519)	(228,082)	(233,784)	(239,629)	(245,620)	(251,760)	(258,054)	(264,505)	(271,118)	(277,896)
Intretinere	(80,693)	(82,711)	(84,778)	(86,898)	(89,070)	(91,297)	(93,580)	(95,919)	(98,317)	(100,775)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(41,068)	(42,095)	(43,147)	(44,226)	(45,332)	(46,465)	(47,627)	(48,817)	(50,038)	(51,289)
Consumabile	(14,958)	(15,332)	(15,715)	(16,108)	(16,511)	(16,923)	(17,346)	(17,780)	(18,225)	(18,680)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(8,119)	(8,322)	(8,530)	(8,743)	(8,962)	(9,186)	(9,416)	(9,651)	(9,892)	(10,140)
Impozit cladire	(151,331)	(155,114)	(158,992)	(162,967)	(167,041)	(171,217)	(175,497)	(179,885)	(184,382)	(188,991)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(26,900)	(27,573)	(28,262)	(28,969)	(29,693)	(30,435)	(31,196)	(31,976)	(32,776)	(33,595)
Redeventa	(86,149)	(88,303)	(90,511)	(92,773)	(95,093)	(97,470)	(99,907)	(102,404)	(104,964)	(107,589)

An	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Salarii	(284,843)	(291,964)	(299,264)	(306,745)	(314,414)	(322,274)	(330,331)	(338,589)	(347,054)	(355,730)
Intretinere	(103,294)	(105,877)	(108,524)	(111,237)	(114,018)	(116,868)	(119,790)	(122,784)	(125,854)	(129,000)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(52,571)	(53,885)	(55,232)	(56,613)	(58,028)	(59,479)	(60,966)	(62,490)	(64,053)	(65,654)
Consumabile	(19,147)	(19,626)	(20,117)	(20,619)	(21,135)	(21,663)	(22,205)	(22,760)	(23,329)	(23,912)

Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(10,393)	(10,653)	(10,919)	(11,192)	(11,472)	(11,759)	(12,053)	(12,354)	(12,663)	(12,980)
Impozit cladire	(193,716)	(198,559)	(203,523)	(208,611)	(213,826)	(219,172)	(224,651)	(230,268)	(236,024)	(241,925)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(34,435)	(35,296)	(36,178)	(37,082)	(38,010)	(38,960)	(39,934)	(40,932)	(41,955)	(43,004)
Redeventa	(110,278)	(113,035)	(115,861)	(118,758)	(121,727)	(124,770)	(127,889)	(131,086)	(134,363)	(137,722)

An	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Salarii	(364,624)	(373,739)	(383,083)	(392,660)	(402,476)	(412,538)	(422,852)	(433,423)	(444,258)	(455,365)
Intretinere	(132,225)	(135,531)	(138,919)	(142,392)	(145,952)	(149,601)	(153,341)	(157,174)	(161,104)	(165,131)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(67,295)	(68,978)	(70,702)	(72,470)	(74,281)	(76,138)	(78,042)	(79,993)	(81,993)	(84,042)
Consumabile	(24,510)	(25,123)	(25,751)	(26,395)	(27,055)	(27,731)	(28,424)	(29,135)	(29,863)	(30,610)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(13,304)	(13,637)	(13,978)	(14,327)	(14,685)	(15,053)	(15,429)	(15,815)	(16,210)	(16,615)
Impozit cladire	(247,973)	(254,173)	(260,527)	(267,040)	(273,716)	(280,559)	(287,573)	(294,762)	(302,131)	(309,685)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(44,079)	(45,181)	(46,311)	(47,469)	(48,655)	(49,872)	(51,119)	(52,397)	(53,707)	(55,049)
Redeventa	(141,166)	(144,695)	(148,312)	(152,020)	(155,820)	(159,716)	(163,709)	(167,801)	(171,996)	(176,296)

An	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Salarii	(466,749)	(478,418)	(490,378)	(502,638)	(515,204)	(528,084)	(259,895)	(266,393)	(273,053)
Intretinere	(169,260)	(173,491)	(177,828)	(182,274)	(186,831)	(191,502)	(81,388)	(83,423)	(85,509)
Utilitati: apa, canalizare, energie	(86,144)	(88,297)	(90,505)	(92,767)	(95,086)	(97,464)	(52,663)	(53,980)	(55,329)
Consumabile	(31,375)	(32,159)	(32,963)	(33,787)	(34,632)	(35,498)	(12,128)	(12,432)	(12,742)
Comisioane si taxe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari	(17,031)	(17,456)	(17,893)	(18,340)	(18,799)	(19,269)	(8,343)	(8,552)	(8,765)
Impozit cladire	(317,427)	(325,362)	(333,496)	(341,834)	(350,380)	(359,139)	(202,149)	(207,203)	(212,383)
Administrative	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte cheltuieli	(56,425)	(57,836)	(59,282)	(60,764)	(62,283)	(63,840)	(23,449)	(24,036)	(24,637)
Redeventa	(180,704)	(185,221)	(189,852)	(194,598)	(199,463)	(204,450)	(96,331)	(98,740)	(101,208)

INDICATORI INVESTITIEI PENTRU CONCESIONAR

Valoarea actualizată netă indică valoarea actuală, la momentul 0, a implementării unui proiect ce va genera în viitor diverse fluxuri de venituri și cheltuieli:

Valoarea actualizată netă (VAN) se va calcula după următoarea formulă:

$$VAN = \sum_{i=0}^n \frac{FD_i}{(1 + Ra)^i} + \frac{Vr}{(1 + Ra)^{n+i}}$$

în care:

VAN – valoarea actualizată netă;

Fdi – fluxul de lichidități disponibile în anul i;

Vr – valoarea reziduală;

Ra – rata de actualizare;

n – durata de viață economică a proiectului.

Valoarea Actualizată Netă (VAN) este un indicator de eficiență a investiției, caracterizând în valoare absolută aportul de avantaj economic al unui proiect. Indicatorul se calculează ca sumă a tuturor fluxurilor de numerar actualizate la o rată adecvată ce reflectă riscul pe care și-l asumă investitorul când alege să demareze proiectul respectiv. Astfel, indicatorul realizează compararea între fluxul de numerar total degajat pe durata de viață economică a unui proiect și efortul investițional total, exprimate în valoare actuală.

Rata internă de rentabilitate

Rata internă de rentabilitate (RIR)- reprezintă rata de actualizare la care valoarea actualizată netă =0. O rată mai mică indicând faptul că veniturile nu vor acoperi cheltuielile.

Fluxul de numerar cumulat- prezintă suma cumulată a fluxurilor financiare nete generate de proiect. Pentru ca un proiect să nu intre în blocaj financiar, este necesar ca fluxul de numerar cumulat să fie mai mare sau egal cu 0 pe fiecare an al analizei.

Rata de actualizare - rata de actualizare reflectă perspectiva comunității vizate de proiect asupra modului în care beneficiile viitoare sunt apreciate cu cele prezente.

INDICATORI Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

<i>VAN euro</i>	<i>2,843,414</i>
<i>RIR</i>	<i>9.1%</i>

În cazul scenariului 1 indicatorul VANF este pozitiv, aspect care sugerează o investiție rentabilă pentru concesionar, iar RIR mai mare decat rata de actualizare., de 6,5%

INDICATORI Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală și Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

<i>VAN euro</i>	<i>497,803</i>
<i>RIR</i>	<i>6.8%</i>

În cazul scenariului 2 indicatorul VANF este pozitiv, aspect care sugerează o investiție rentabilă pentru concesionar. De asemenea RIR este superioară ratei de actualizare și superior scenariului 2, insa indicatorii din cazul scenariului 1 sunt superiori, *prin urmare se propune implementarea de către Primăria Municipiului Craiova a SCENARIULUI 1.*

7.2. CALCULUL CCR

Cost comparativ

Analiza costului comparativ de referință (CCR) presupune estimarea costurilor, veniturilor totale și a profitului brut, aferent celor doua scenarii.

Alegerea scenariului recomandat se va realiza folosind metoda de calcul a valorii actualizate nete (VNA) pentru fluxurile de numerar și profitul brut că fiind cea mai des utilizată tehnică în analiza comparativă a propunerilor de investiții.

Considerațiile financiare suplimentare se referă la acele aspecte care ar putea avea un impact asupra valorii actualizate nete a proiectului, dar care sunt greu de cuantificat, ca de exemplu inovația, transferul de tehnologie. La calculul CCR nu s-au avut în vedere Considerațiile financiare suplimentare.

Valoarea actualizată netă (VAN) se determină ca diferență între beneficiile nete viitoare actualizate și capitalul investit. Indicatorul, prin conținutul său, caracterizează avantajul economic al unui

proiect de investiții dat, prin compararea beneficiului net total actualizat degajat de acesta pe durata de viață economică cu efortul investițional total, generat de respectivul proiect, actualizat.

Valoarea actualizată netă (VAN) s-a calculat cu ajutorul unei rate de actualizare de 6,5%.

Scenariul 1- Concesionarea lucrarilor pe terenul pus la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a Parcarii din Zona Piața Centrală pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Acest scenariu analizează rezultatele aferente activității în cazul în care proiectul de investiție s-ar realiza prin concesiunea de lucrari în vederea realizarii unor parcaje de 392 locuri (1 parcare supratrana in zona Piata Centrala), precum si operarea acestora pe o perioada de 46 ani. Suplimentar, se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul National, care dispune de 619 locuri de parcare, in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Scenariul 1 analizează rezultatele financiare concesionării în vederea realizării investiției, precum și a serviciului de parcare publică către un agent economic cu capital privat.

Calculul indicatorii financiare utilizați se realizează strict din perspectiva concedentului.

Investiția prevăzută pentru executia lucrarilor, înființarea și operarea serviciului va fi suportata în întregime de către concesionar, urmând că la finalul contractului să fie predate concedentului ca bunuri de retur mijloacele fixe cu o durată de viață mai mare de 5 ani. Valoarea acestor bunuri o aproximăm la 18% din totalul investițiilor.

Indicatorul Valorii Nete de actualizare va fi generat de veniturile realizate din taxa de concesiune (redevență).

În acest scenariu se constată că, în cazul în care autoritatea contractantă ar alege să facă investiția prin concesionarea terenurilor din zonele de interes ale Municipiului Craiova, valoarea redevenței nu va depăși valoarea minimă impusă de 6%, iar valoarea bunurilor de retur va fi de 1.185.300 euro, calculat astfel: $6.585.000 \text{ (valoare investiție} \times 18\%) = 1.185.300 \text{ euro}$.

Scenariul 2- Concesionarea lucrarilor pe ambele terenuri puse la dispozitie de concedent si darea in operare dupa receptie a parcarilor (Zona Piața Centrală și Zona Judecătorie) pe o perioada de 46 ani, la care se adauga si concesionarea Parcarii Teatrul Național in vederea operarii pe o perioadă de 49 ani.

Acest scenariu analizează rezultatele aferente activității în cazul în care proiectul de investiție s-ar realiza prin concesiunea de lucrari in vederea realizarii a doua parcaje supratrane de 392 locuri – Zona Piața Centrală si 82 de locuri – Zona Judecătorie, precum si operarea acestora pe o perioada de 46 ani, la

care se adauga administrarea si operarea Parcarii Spitalului Militar Teatru National, care dispune de 619 locuri de parcare, pe o perioada de 49 ani.

Scenariul 2 analizează rezultatele financiare concesiunii în vederea realizării investiției, precum și a serviciului de parcare publică către un agent economic cu capital privat.

Calculul indicatorii financiare utilizați se realizează strict din perspectiva concedentului.

Investiția prevăzută pentru executia lucrarilor, înființarea și operarea serviciului va fi suportata în întregime de către concesionar, urmând că la finalul contractului să fie predate concedentului ca bunuri de retur mijloacele fixe cu o durată de viață mai mare de 5 ani. Valoarea acestor bunuri o aproximăm la 18% din totalul investițiilor.

Indicatorul Valorii Nete de actualizare va fi generat de veniturile realizate din taxa de concesiune (redevență).

În acest scenariu se constată că, în cazul în care autoritatea contractantă ar alege să facă investiția prin concesiunea terenurilor din zonele de interes: Piata Centrala, Judecătoria și a parcarii existente din zona Teatrului National, valoarea redevenței nu va depasi valoarea minima impusa de 6%, iar valoarea bunurilor de retur va fi de 1.797.300 euro (9.985.000 euro - valoare investiție) x 18% = 1.797.300 euro.

TABEL COMPARATIV AVANTAJE / DEZAVANTAJE

CRITERIU	Implicații tehnice	Implicații economico - financiare	Implicații legale
VARIANTA / SCENARIU I (OPTIM)	Nu sunt implicatii tehnice deosebite.	Redevența încasată va respecta minimul impus Indicatorii din cazul scenariului 1 sunt superiori Optimizare costuri Investiție atractivă pentru investitor. Promovare și exploatare unitară a parcărilor aflate în zona centrală și zonele de interes ale Municipiului Craiova Costurile de amortizare ale parcărilor noi înființate vor fi influențate în mod	Nu este cazul. Terenurile se afla în proprietatea Municipiului Craiova, în calitate de Concedent.

		pozitiv de operarea Parcării Teatru Național	
VARIANTA / SCENARIU II	Investițiile (lucrările de execuție) nu vor fi realizate în același timp. Vor trebui specificate clar în caietele de sarcini modalitatea de implementare a contractului referitoare la perioada de concesiune și operare. Ex. concesiune lucrări – 49 de ani, din care operare parcare noi: 46 de ani Proiectare și execuție lucrări: 38 luni Concesiune servicii de operare parcare Teatru Național – 49 ani.	Rentabilitate scăzută pentru investitor, chiar și pentru o perioadă de 49 de ani de concesiune, respectiv 46 ani de operare parcaj nou și 49 ani de operare parcaj existent. Indicatorii din cazul scenariului 2 sunt inferiori indicatorilor de proiect obținuți în cazul scenariului I.	Nu este cazul. Terenurile se afla în proprietatea Municipiului Craiova, în calitate de Concedent.

Din punctul de vedere al scenariilor posibile pentru realizarea obiectivului menționat mai sus considerăm că singura variantă viabilă pe termen lung pentru ambele părți implicate în cadrul contractului de concesiune este **varianta 1 / scenariul optim de investiție**.

Alegerea Scenariului optim de investiție ținând cont de:

- Cerințele beneficiarului;
- Costurile estimative de investiție ale celor două Scenarii de investiție ;
- Indicatorii de performanță financiară calculați prin Analiza financiară;
- Rezultatele Analizei Cost-Eficacitate ;
- Condițiile și tehnologiile de execuție accesibile;
- Suprafețele de teren de care dispune beneficiarul;
- Proximitatea locațiilor, respectiv amplasarea acestora în zona centrală;
- Gestiunea parcarilor înafara părților carosabile;

- Strategii avantajoase pentru turiști, rezidenți și riverani;
- Analiza impactului adus de un santier in zona (fata de metodele de constructie) ;
- Caracterul zonei.

**SE RECOMANDĂ ALEGEREA SCENARIULUI 1 DE INVESTIȚIE.
(DENUMIT SCENARIUL OPTIM DE INVESTIȚIE)**

Valoarea adăugată a proiectului

- îmbunătățirea calității vieții pentru populația Municipiului Craiova;
- socială prin crearea infrastructurii fizice specifice;
- dezvoltarea activităților sociale și dezvoltarea în acest sens a populației tinere din zonă;
- creșterea satisfacției cetățenilor din zonă în raport cu serviciile publice furnizate;
- respectarea principiul privind egalitatea de șanse și nediscriminarea;
- protejarea mediului înconjurător și crearea premiselor pentru o viață activă și sănătoasă în rândul populației.

Analiza socio-economică subliniază efectele durabile ale investiției, demonstrând eficiența și eficacitatea gradului de impact social.

Eficiența investiției e susținută de impactul instituțional al proiectului în special la nivel de municipalitate prin intermediul beneficiilor rezultate din colectarea de taxe și impozite la bugetul local din investițiile estimate că vor fi atrase ca și consecință a implementării proiectului, dar și din beneficiile salariale ducând astfel la creșterea capacității administrative a Primăriei.

Eficacitatea socio-economică rezultă din impactul investiției atât la nivel de grup țintă –cât și la nivelul beneficiarilor direcți.

Anumite beneficii generate de proiectul de investiții propus nu au permis, prin natura lor, atribuirea unei valori monetare. În aceste situații s-a încercat descrierea efectelor previzibile și evaluarea impactului utilizând o scală formată din indicatori calitativi de la puțin satisfăcător la excelent.

1. Creșterea sănătății populației și a sănătății florei, faunei și solului din Municipiul Craiova și implicit din Regiunea de Sud – Vest Oltenia

Prin generarea de efecte multiplicatoare, va crește coeficientul de protecție a mediului și de conștientizare a populației din municipiu și regiune referitor la acest aspect. Se tinde astfel, ca urmare a realizării investiției la atingerea pe termen lung a unui indicator excelent de analiza a gradului de scădere a deșeurilor dezorganizate.

Anul	Foarte ridicat	Ridicat	Mediu	Scăzut	Foarte scăzut
I			☆		
II		☆			
III		☆			
IV		☆			
V		☆			
.....	☆				
XLIX	☆				

În vederea realizării scopului propus de proiect se vor folosi materiale care sunt în acord cu mediul și care, pe termen lung vor duce la creșterea gradului de protejare a mediului ambiant în Municipiul Craiova și Regiunea de Sud Vest Oltenia– beneficiu ecologic.

Cât privește principiul „poluatorul plătește”, poluatorul este obligat să suporte cheltuielile pentru realizarea măsurilor de prevenire a poluării sau să plătească pentru pagubele provocate de poluare. Instituirea acestui principiu semnifică reflectarea în prețul produselor/serviciilor asigurate a costurilor de producție, incluzând costurile asociate poluării, degradării resurselor și prejudicierii mediului.

În cazul proiectului de față, sunt prevăzute costuri corespunzătoare degradării resurselor și prejudicierii mediului deoarece implementarea proiectului se realizează urmând o politică de abordare a creșterii economice care permite asigurarea echității între generații.

2. Creșterea calității vieții din Municipiul Craiova și implicit din Regiunea de Sud Vest Oltenia

Luând în considerare aspectele prezentate anterior, putem aprecia că, investiția prezentă va contribui în mod direct la creșterea calității vieții în Municipiul Craiova și implicit în Regiunea Sud – Vest Oltenia, cu accent pus pe o dezvoltare durabilă a întregii regiuni pe termen lung.

Anul	Foarte ridicat	Ridicat	Mediu	Scăzut	Foarte scăzut
I			☆		
II		☆			
III		☆			
IV		☆			
V		☆			

.....		☆			
XLIX		☆			

Anumite beneficii generate de proiectul de investiții propus permit, prin natura lor, atribuirea unei valori monetare. Astfel, s-a încercat prezentarea câtorva factori care influențează în mod indirect impactul proiectului asupra dezvoltării socio-economice a regiunii.

Numărul locurilor de muncă generate de proiect:

În sprijinirea aspectului pozitiv exercitat la nivel socio-economic de numărul de locuri de munca nou create prin proiect, plecăm de la faptul că acestea sunt de două tipuri:

- ✓ locuri de muncă temporare: acele locuri de muncă create la momentul execuției lucrării de înființare în număr de 40 persoane, atât femei cât și bărbați, punandu-se astfel un accent mare și pe egalitatea de șanse;
- ✓ locuri de muncă indirecte: acele locuri de muncă create ca efect indirect dezvoltării economice a municipiului și indirect a regiunii ca urmare a implementării proiectului.

Pe baza datelor furnizate de Registrul Comerțului se poate estima că un efect indirect al implementării proiectului va fi generarea de noi locuri de munca. Acest fapt se datorează receptivității efectelor investiției la nivel micro și macro economic.

Structura personalui aferent investitiei

An	Functie	Numar salariatii	Ren. Acordata	Val.	Suma de virat la buget stat 4*23,5%	Total plati salarii anuale
				2*3		(4+5)*12
	1	2	3	4	5	6
An n-1	Muncitori calificati	26	3150	936000	219960	13871520
	Muncitori necalificati	10	3150	360000	84600	5335200
	Sef de santier	1	5000	60000	14100	889200
	RTE	1	5000	60000	14100	889200
	Responsabil CQ	1	5000	60000	14100	889200
	Diriginte de santier	1	3000	36000	8460	533520
	Sub-total	40	-	1512000	355320	22407840
An 1	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
	Sub-total	10	-	306000	71910	4534920
An 2	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
	Sub-total	10	-	306000	71910	4534920
An 3	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
	Sub-total	10	-	306000	71910	4534920
An 4	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
	Sub-total	10	-	306000	71910	4534920
An 5	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 6	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 7	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 8	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 9	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 10	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 11	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920

An 12	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 13	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 14	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 15	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 16	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 17	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 18	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 19	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 20	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 21	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 22	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 23	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 24	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 25	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 26	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 27	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 28	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 29	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 30	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 31	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 32	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 33	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 34	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 35	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 36	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 37	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 38	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 39	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920

An 40	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 41	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 42	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 43	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 44	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 45	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 46	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 47	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 48	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
An 49	Salariati indirecti	10	2550	306000	71910	4534920
	Total	50	-	16506000	3878910	244618920

Necesarul de personal care va participa la realizarea efectivă a investiției și la funcționarea sa ulterioară este redat cu ajutorul tabelului și graficului de mai jos, unde n este primul an de funcționare și $n-1$ reprezintă perioada implementării proiectului. Algoritmul de calcul pentru determinarea locurilor de muncă nou create indirect este următorul:

- avându-se în vedere faptul că Municipiul Craiova este unul dintre poli de creștere ai țării, s-a estimat că vor apărea noi agenți economici ca urmare a dezvoltării pe de o parte a turismului de afaceri – și s-a estimat că vor apărea cel puțin 3 firme noi anual, ca urmare a implementării investiției, pe de alta parte a dezvoltării serviciilor adiacente activităților de logistică comerciale.

Estimarea numărului de firme nou create și a numărului de angajați ai acestora se prezintă detaliat cu ajutorul tabelului următor și pentru o bună ilustrare a acestor efecte cantitative a implementării proiectului.

O altă categorie de beneficiu este cea care se obține din impozitarea veniturilor unui agent nou înființat și din estimarea cotei de TVA pe care o va vira la buget, ceea ce conduce la creșterea valorică a bugetului la nivelul municipiului.

Valorile cu care vă crește bugetul de stat, vor duce, în mod implicit, la creșterea valorii din bugetul de stat redistribuite ulterior către populație. Astfel se creează beneficii socio-economice care duc la îmbunătățirea nivelului de trai.

8. OBIECTUL ȘI DURATA CONCESIUNII

Obiectul Concesiunii

Obiectul prezentului Studiu de Fundamentare reprezintă realizarea următoarelor:

I. Elaborare Plan Urbanistic Zonal (daca este cazul)

II. Proiectarea „Parcari în Municipiul Craiova”

Proiectarea va cuprinde următoarele:

- Elaborarea proiectului tehnic, detaliilor de execuție și al caietelor de sarcini;
- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea Certificatului de urbanism și a avizelor și acordurilor solicitate prin acesta;
- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire;
- Elaborarea documentației tehnice pentru organizarea execuției lucrărilor;
- Elaborarea Certificatului de performanță energetică;
- Acordarea asistenței tehnice a proiectantului pe parcursul execuției lucrărilor.

III. Execuția lucrărilor proiectate

- Execuția lucrărilor de realizare a imobilului în conformitate cu funcțiunea de parcare și cu respectarea contractului de concesiune și a documentație de atribuire a contractului de concesiune.
- Administrarea/Managementul/Operarea imobilului executat în conformitate cu funcțiunea de parcare și cu respectarea contractului de concesiune și a documentație de atribuire a contractului de concesiune.
- Întreținerea curentă și reparația investiției (inclusiv reparațiile curente și reparațiile capitale) până la finalizarea duratei contractului de concesiune.

Durata concesiunii lucrărilor și serviciului public se stabilește ținând cont de:

- experiența similară a altor orașe / municipii;
- reglementările legale privind serviciul public;
- finanțările posibile de obținut și durata de recuperare a costurilor de către operatorul economic;

- durata necesară realizării lucrărilor de construire, implicând toate aspectele tehnice (studii, aprobări, avize, proiecte tehnice, instalare, punere în funcțiune, verificări, recepție etc.), care, în acest caz, este de 38 de luni.

Durata concesiunii va fi de 49 ani, din care fac parte și cele 38 luni estimate pentru proiectarea și execuția investiției.

Durata aferenta proiectării și execuției este defalcată astfel:

- Plan urbanistic zona: termen maxim 12 luni
- Proiect DTAC, proiect tehnic, detalii de execuție și caiete de sarcini: termen maxim 8 luni;
- Execuție lucrări: termen maxim 18 luni.

Concesionarul este obligat să mențină funcțiunea de parcare pe toată durata concesiunii, la standardele de calitate asumate, standardizate și recunoscute internațional.

În ceea ce privește întreținerea tehnică a clădirii, ea va fi monitorizată pe toată durata exploatării.

Aspecte esențiale, din punct de vedere legal și instituțional care trebuie avute în vedere în realizarea procedurii de atribuire și contractării contractului de concesiune sunt următoarele:

- Structura concesiunii;
- Alegerea procedurii de atribuire;
- Clauze contractuale obligatorii;
- Situația legală a terenurilor și relațiile cu terți în implementarea contractului de concesiune.

8.1. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Etapele prevăzute pentru realizarea concesiunii (inclusive perioada de derulare a procedurii de atribuire a contractului de concesiune) sunt estimate după cum urmează:

1. Publicarea unui anunț de concesiune - 1 LUNĂ;
2. Pregătirea și depunerea ofertelor (inclusiv marjă de timp pentru eventualele prelungiri ale termenului de depunere / o perioadă mai lungă de pregătire a ofertelor față de minimul prevăzut de lege dată fiind, complexitatea ofertelor) – 3 LUNI;

3. Evaluarea ofertelor – 3 LUNI;

4. Desemnarea câștigătorului și semnarea contractului de concesiune – 1 LUNĂ

Termen estimat de desfășurarea procedurii – 8 LUNI.

9. ASUMAREA RISCURILOR CONCESIUNII

Principalele categorii de ***riscuri identificate*** sunt:

- riscul neîndeplinirii cerințelor specifice impuse proiectului;
- riscul ca cererea de utilizare să fie mai mică decât estimările;
- riscul financiar;
- riscul de apariție a unei situații de forță majoră;
- riscul operațional și al asigurării nivelului de performanță;
- riscul exploatării concesiunii;
- riscul legislativ;
- riscul uzurii morale și al necesității modernizării serviciului;
- riscul asociat protecției mediului;

Riscul transferabil

Riscul în exploatarea concesiunii este transferat concesionarului.

RAPORT DE EVALUARE A RISCURILOR

Riscul este o parte inherentă a oricărui proiect. Evaluarea riscului presupune parcurgerea următoarelor etape:

- identificarea tuturor riscurilor;
- stabilirea consecințelor riscurilor;
- estimarea probabilității riscurilor;
- cuantificarea financiară a riscurilor;
- identificarea structurii de alocare a riscurilor;
- calcularea riscului transferabil;
- calcularea riscului reținut.

În contextul analizei de față, riscul reflectă potențiale costuri suplimentare peste costul de bază presupus în costul primar de referință.

Principalele categorii de riscuri identificate sunt:

- riscul îndeplinirii cerințelor specifice impuse proiectului;
- riscul ca cererea de utilizare să fie mai mică decât estimările;
- riscul de finanțare;
- riscul de apariție a unei situații de forță majoră;
- riscul operațional și al asigurării nivelului de performanță;
- riscul exploatării concesiunii;
- riscul schimbării legislative;
- riscul uzurii morale și al necesității modernizării serviciului;
- riscul asociat protecției mediului;

Riscul este evidențiat în raportul de evaluare a riscurilor: **71,7 %**.

Riscul transferabil

Riscul în exploatarea concesiunii este integral transferat concesionarului.

Riscul reținut

Autoritatea contractantă nu își asumă nici un risc în cadrul exploatării concesiunii.

Scara de evaluare a riscului este de la valoarea 1 la 10.

Probabilitatea reprezintă șansa că riscul analizat să apară și se cuantifică pe o scară de la 0 la 1.

“Efectul” se calculează prin înmulțirea probabilității cu gradul de risc.

În mod curent riscul este evaluat ca rezultanță între gravitatea riscului și probabilitatea de producere a celui risc.

Probabilitatea producerii riscului		Puțin probabil	Probabil	Foarte probabil
		0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1,0
Gradul de risc		1 – 4	4 – 7	7 – 10
		Mic	Mare	Foarte mare
Nr. crt.	Risc	Probabilitate	Grad risc	Efect
<u>Capacitatea de exercitare a serviciului</u>				
1.	Resurse tehnice	1	5	5

2.	Disponibilitatea terenului pentru depozitarea vehiculelor ridicate	1	5	5
3.	Resurse umane	1	6	6
4.	Asigurări	0,4	4	1,6
5.	Situații neprevăzute	0,8	8	6,4
	TOTAL 1			24
<u>Finantator si finantare</u>				
1.	Finanțator incapabil	0,6	7	4,2
2.	Finanțare indisponibilă	0,6	8	4,8
3.	Finanțare suplimentară	0,5	9	4,5
4.	Profituri de refinanțare	0,2	2	0,4
	TOTAL 2			13,9
<u>Operare</u>				
1.	Resurse inițiale	0,6	5	3
2.	Întreținere și reparare vehicule și echipamente necesare desfășurării Serviciului	0,4	5	2,0
3.	Operare	0,8	8	6,4
	TOTAL 3			11,4

<u>Piață</u>				
1.	Reducerea activității	0,7	8	5,6
2.	Înrăutățirea condițiilor economice Generale	0,2	2	0,4
3.	Inflația	0,1	1	0,1
	TOTAL 4			6,1
<u>Risc legal si de politică a Concedentului</u>				
1.	Schimbări legislative/de politică (1)	0,4	4	1,6
2.	Schimbări legislative/de politică (2)	0,4	4	1,6
	TOTAL 5			3,2
<u>Activele proiectului</u>				
1.	Depreciere tehnică	0,7	8	5,6
	TOTAL 6			5,6

<u>Fortă majoră</u>				
1.	Fortă majoră	0,1	3	0,3
	TOTAL 7			0,3

<u>Profitabilitatea proiectului</u>				
1.	Serviciul se dovedește mai profitabil decât previziunile realizate inițial	0,8	9	7,2
	TOTAL 8			7,2
TOTAL RISCURI				71,7

Procent riscuri 71,7%

În urma raportului de evaluare a riscurilor rezultă următoarea ordine de ierarhizare a acestora:

1. Capacitatea de ierarhizare a serviciului **24%**, care periclitează major toate obiectivele propuse în desfășurarea și funcționalitatea proiectului.
2. Riscul apariției necesității finanțării suplimentare **13,9%**, care ar influența tarifele practicate afectând prin puterea de suportabilitate a cetățenilor însuși eficiența serviciului generând probabil probleme sociale.
3. Riscul fluctuației de piață **6,1%**, prin foarte probabila disciplinare forțată a proprietarilor de autovehicule poate duce la o contradicție majoră între obiectivele propuse și suportarea costurilor de menținere artificială a serviciului.
4. Risc legal și de politică a concedentului **3,2%** generat de operare directă a unor bunuri proprietate privată (garantată prin Constituție) poate duce la blocarea imediată a serviciului și la alte forme de constrângere legal instituite.

În concluzie, deși sunt tratate numai patru tipuri de risc cu pondere mai mare, prin însumarea tuturor riscurilor identificate rezultă o marjă de risc de **71,7%**, ***care nu este indicat a fi asumată de către autoritatea locală.***

În această situație și ținând cont de modificările legislative frecvente se recomandă transferarea întregului risc identificat către o societate care își asumă concesionarea în condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Matricea de alocare a riscurilor între Concesionar și Concedent (Entitate Contractantă) este prezentată mai jos:

1) Riscuri referitoare la locații:

Nr. Crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent	Alocare împărțită între concesionar și concedent	Explicații
1.	Disponibilitatea și situația juridică a terenului	N/A	X	N/A	Predarea amplasamentului în condiții juridice clare, precum și disponibilitatea acestuia în condițiile specificate în Caietul de sarcini este responsabilitatea Concedentului
2.	Condiții de amplasament Condiții de sol neprevăzute	X	N/A	N/A	Orice costuri/întârzieri /investiții legate de condițiile de amplasament reprezintă riscul Concesionarului.
3.	Nu sunt obținute toate aprobările/ avizele pentru execuția sau operarea investițiilor	X	N/A	N/A	O data cu recepția amplasamentului, Concesionarul devine unicul responsabil de obținerea avizelor, autorizațiilor și aprobărilor necesare construcției obiectivelor și operării acestora în conformitate cu termenii de referință.
4.	Curățarea și viabilizarea terenului (pregătirea pentru construcție) presupune costuri mai	X	N/A	N/A	Concesionarul are la dispoziția informațiile, iar în timpul procedurii de atribuire se vor

	mari decât cele estimate				organiza vizite pe amplasament pentru ofertanții interesați, în scopul evaluării corecte a situației actuale.
5.	Cresterea costurilor și a perioadei de timp ca rezultat al descoperirii unor situri arheologice și/sau patrimoniu national	X	N/A	N/A	Costurile efective suplimentare necesare lucrărilor de săpături arheologice, investigații specifice reprezintă sarcina Concesionarului. Concesionarul își va asuma toate costurile aferente eventualelor întârzieri cauzate de acest tip de lucrări, nefiind îndreptățit la solicitare de daune. Totuși, în situații excepționale (de exemplu este necesară sistarea totală a lucrărilor), părțile vor avea ca instrument contractual clauzele privitoare la păstrarea echilibrului contractual, absolut necesare contractului de concesiune.
6.	În timpul implementării contractului apar contaminări ale proprietăților adiacente care au efect asupra terenurilor utilizate pentru realizarea concesiunii	X	N/A	N/A	Acest risc este transferat în totalitate Concesionarului.

2) Riscuri de proiectare

Nr. Crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent	Alocare împărțită între concesionar și concedent	Explicații
1.	Intârzieri în realizarea proiectării din cauze neimputabile Concedentului pot cauza costuri suplimentară	X	N/A	N/A	Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului
2.	Soluțiile de proiectare nu sunt conform Cerințelor minime sau costurile de execuție depășesc estimările inițiale	X	N/A	N/A	Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului, ca și asumarea cerințelor din Caietul de sarcini. De asemenea, concesionarul are responsabilitatea asigurării resurselor financiare în cazul în care costurile de execuție depășesc costurile inițiale.
3.	Schimbări ulterioare ale proiectării datorate modificării legislației sau din necesitatea relocării utilităților	X	N/A	N/A	Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului, ca și asumarea cerințelor din Caietul de sarcini
4.	Procedurile de evaluare a impactului asupra mediului durează mai mult decât perioada estimată	X	N/A	N/A	Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului, precum și obținerea tuturor aprobărilor necesare.

3) Riscuri legate de finanțare

Nr. Crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent	Alocare împărțită între concesionar și concedent	Explicații
1.	Concesionarul sau oricare dintre acționarii săi devine insolubil	X	N/A	N/A	Este riscul exclusiv al Concesionarului
2.	Efectuarea activităților contractului de concesiune necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar	X	N/A	N/A	Singurele excepții sunt în situația în care acest risc apare ca urmare a creșterii costurilor din cauze imputabile Concedentului, așa cum sunt definite în prezenta matrice a riscurilor
3.	Concesionarul nu este capabil să asigure resursele financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut	X	N/A	N/A	Este riscul exclusiv al Concesionarului
4.	Modificări ale ratelor dobânzilor sau alte cauze care determină costul finanțării investiției schimbă ipotezele financiare ale ofertei Concesionarului	X	N/A	N/A	Este riscul exclusiv al Concesionarului
5.	Finanțare suplimentară necesară datorată schimbărilor de legislație, politică sau de altă natură	X	N/A	N/A	Este riscul exclusiv al Concesionarului, cu excepția situațiilor de forță majoră, care va fi reglementată într-un capitol special din contractul de concesiune
6.	Finanțare suplimentară necesară în urma modificărilor de taxe și impozite, care se	X	N/A	N/A	Este riscul exclusiv al Concesionarului

	modifică în defavoarea Concesionarului				
--	--	--	--	--	--

4) Riscuri aferente cererii și veniturilor

Nr. Crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent	Alocare împărțită între concesionar și concedent	Explicații
1.	Pierderi cauzate de schimbări economice	X	N/A	N/A	Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
2.	Altă investiție, existența sau nouă, crește semnificativ competiția	X	N/A	N/A	Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
3.	O schimbare demografică sau socioeconomică determină modificări ale cererii, cauzând venituri sub cele prognozate	X	N/A	N/A	Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
4.	Rata inflației o va depăși pe cea anuală prognozată	X	N/A	N/A	Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului. Estimarea Costului Comparativ de Referință din prezentul Studiu a ținut cont de rata inflației prognozată de Comisia Națională de Prognoză

5) Riscuri aferente construcției

Nr. Crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent	Alocare împărțită între concesionar și concedent	Explicații
1.	Resursele necesare pentru finalizarea construcției costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile estimate	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
2.	Construcția durează mai mult decât perioada estimată astfel încât finalizarea investiției nu respectă termenele prevăzute	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția riscului nr. 3 din prezentul tabel.
3.	Construcția este întârziată sau împiedicată să decurgă conform parametrilor stabiliți datorită altor intervenții pe Amplasament realizate de Concedent	N/A	N/A	X	Este riscul Concedentului, neputînd percepe penalități pentru eventualele întârzieri cauzate de intervențiile respective. Riscul Concesionarului constă în asumarea unei posibile coexistențe a unor intervenții pe amplasament în timpul realizării construcției care face obiectul Concesiunii.
4.	Insolvabilitatea antreprenorilor, furnizorilor, altor subcontractanți	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
5.	Condiții meteo nefavorabile	X	N/A	N/A	Este în totalitate

					riscul Concesionarului, cu excepția situațiilor prevăzute în contractual de concesiune privind forța majoră
6.	Costuri suplimentare ulterioare cauzate de defecte în lucrările de construcție	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
7.	Măsurile de Securitate pe șantier nu sunt asigurate corespunzător, ceea ce duce la furturi sau degradarea echipamentelor/materialelor	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului

6) Riscuri aferente operării și întreținerii investițiilor

Nr. Crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent	Alocare împărțită între concesionar și concedent	Explicații
1.	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata concesiunilor, sau primele de asigurare cresc mai mult decât estimările	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
2.	Concedentul schimbă condițiile de operare pe parcursul realizării contractului	N/A	X	N/A	Acest risc, fiind provocat de către Concedent, este în totalitate al acestuia, în limitele stabilite de clauzele contractuale privind menținerea echilibrului contractual.
3.	Resursele necesare pentru operare sunt mai mari decât cele estimate	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
4.	Soluțiile tehnice realizate nu sunt	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul

	conforme activităților din etapa de operare				Concesionarului
5.	Costuri neprevăzute aferente întreținerii sau reparării construcțiilor	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția Prevederilor contractuale privind Forța majoră
6.	Serviciile prestate nu îndeplinesc cerințele minime de calitate și/sau indicatorii de performanță din contractul de concesiune sau anexele acestuia	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
7.	Costurile de operare sunt mai mari decât cele previzionate	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
8.	Costurile de întreținere a activelor sunt mai mari decât cele previzionate	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului
9.	Neplata redevenței	X	N/A	N/A	Este în totalitate riscul Concesionarului

10. ACTE LEGISLATIVE CARE REGLEMENTEAZĂ DOMENIUL INVESTIȚIEI

10.1. LEGI SI REGULAMENTE PRIVIND CONTRACTAREA LUCRARILOR SI SERVICIILOR DE PARCARE

- Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 1517/2009 privind aprobarea Ghidului pentru implementarea proiectelor de concesiune de lucrări publice și servicii în România.

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRL nr. 839/2009, pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.
- H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;
- Legea nr. 372/2005, republicata, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, republicată;
- Legea nr. 84/1998 privind mărcile și indicațiile geografice, republicată;
- Legea nr. 66/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 84/1998 privind mărcile și indicațiile geografice;

Lista nu este exhaustivă, fiind aplicabile și alte reglementări specifice obiectului contractului: normative tehnice, prescripții, standard în vigoare, etc.

10.2. ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN POLITICILE DE INVESTIȚII GENERALE, SECTORIALE SAU REGIONALE – PREVEDERI ALE LEGISLAȚIEI ACTUALE – REGULAMENTE NAȚIONALE – LEGI ȘI REGULAMENTE PRIVIND PARCAREA

- Ordonanță Guvernamentală de Urgență nr. 195 / 2002 privind circulația pe drumurile publice („Legea Circulației”)
- Regulamente privind implementarea Ordonanței Guvernamentale de Urgență nr. 195 / 2002 privind circulația pe drumurile publice, aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 1391 / 2006 („Regulament pentru implementarea legii circulației”)
- Ordonanță Guvernamentală nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor („O.G. nr. 43 / 1997)
- Hotărârea de Guvern nr. 147 / 1992 privind blocarea, ridicarea, depozitarea și eliberarea autovehiculelor sau remorcilor staționate neregulamentar pe drumurile publice (H.G. nr. 147 / 1992).

Bibliografie:

- Studiu privind politica de parcare la nivelul Municipiului Craiova
- Regulament privind aplicarea taxei pentru parcare a autovehiculelor pe domeniul public al municipiului Craiova - Anexa nr.1 la Hotărârea nr.73/2019
- Regulament de utilizare a Parcării Subterane din zona Teatrului Național
- Studiu de fundamentare și Caiet de Sarcini privind Construire Parcare Subterană pe un nivel – Piața Libertății, Municipiul Satu Mare, SC 9, Optiune SRL, Baia Mare
- Revizuirea Studiului de Fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj Napoca, Bd-ul 21 Decembrie 1989, nr. 106, SC EPMC Consulting SRL

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 85195/ 14.03.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având in vedere:

- Referatul de aprobare nr. 80973/11.03.2025;
- Raportul nr. 81431/12.03.2025 al Directiei Investiții, Achiziții, Licitatii- Serviciul Investiții, privind aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru "Parcări în municipiul Craiova".
- În conformitate cu prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare, HG nr.867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii;
- Potrivit art. 129 alin. 2 lit.b coroborat cu alin.4 lit.d art. 196 alin.1, lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.
- Potrivit Legii 514/2003, privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic.

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind aprobarea studiului de fundamentare privind concesiunea de lucrări și servicii pentru "Parcări în municipiul Craiova".

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului

Data: 14.03.2025

Semnătură

**Intocmit,
cons. Jur. Isabela Cruceru**

Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial

Data: 14.03.2025

Semnătură