

**TWINNING MD13ENPFI13**

**Seminar PPP privind  
Studiul de Fezabilitate**

**20.10.2015**

Lider de proiect Dl. Bernhard Müller

## Proiect de Twinning

| Proiect de Twinning           | Proiecte PPP– primii pași  |
|-------------------------------|--|
| Reuniune pe 25.09.2015 cu APP | Plan de achiziții publice<br>Definiția de Proiect<br>Locuințe pentru ofițerii Armatei Naționale și familiile lor |
| Seminar pe 20.10.2015         | Art. 25 (c) Legea Nr. 179 din 10.07.2008<br>Faze de atribuire în fiecare țară<br>Locuințe sociale în Germania    |
| Prima misiune de Proiect      | Locuri și cifre în Moldova   |
| A doua misiune de Proiect     | Faza de contractare și concurs în Germania   |
| Ultima vizită de studiu în UE | Vizita la fața locului a proiectelor de locuințe în Germania   |
| Misiunea Hărții de Parcurs    | Colectarea de date pentru primii pași în Moldova   |
|                               | <b>PRIMII PAȘI → IMPLEMENTARE</b>  |

## Studiul de Fezabilitate

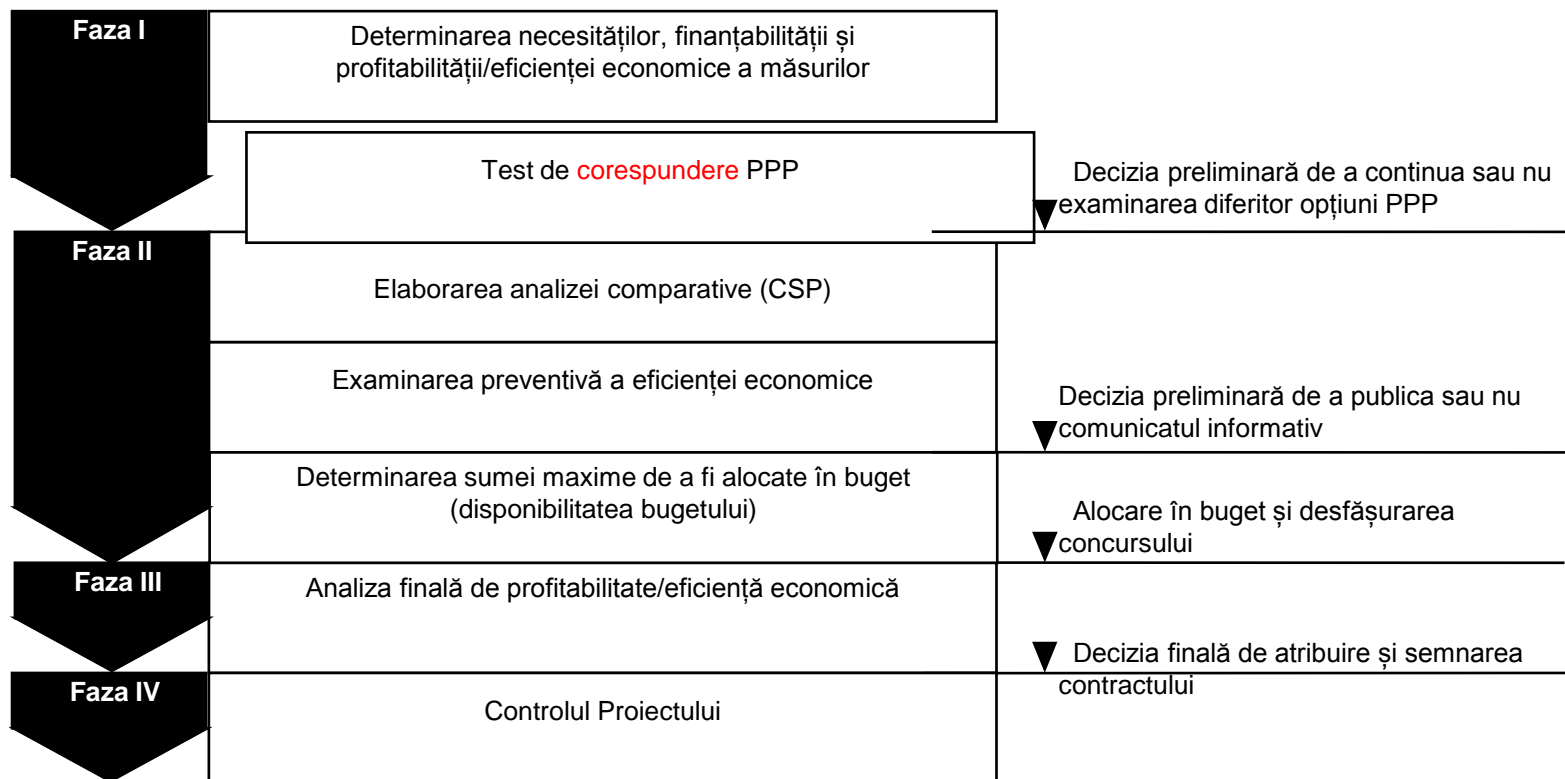
- Ca urmare a deciziei cu privire la inițierea unui proiect PPP este responsabilitatea partenerului public de a elabora un studiu de fezabilitate pentru proiect, care demonstrează oportunitățile de inițiere a proiectului, justificările sale tehnice și economice, caracteristicile sale de bază, indicatorii tehnici și economici. Studiul de fezabilitate, care, în practică, este elaborat cu sprijinul experților identifică și analizează riscul politic, legislativ, financiar, economic și de mediu pentru dezvoltarea proiectului PPP propus. În conformitate cu articolul 25 litera (c) din Legea nr 179 din 10.07.2008 și articolul 7 3 (b) din Legea nr. 534 din 13.07.1995, studiile de fezabilitate trebuie să fie aprobate de către APP. Cu toate acestea, este foarte important ca studiul de fezabilitate să identifice forma de realizare a unui PPP, dezvăluind criteriile pentru selectarea acestei opțiuni.

# Procesul de atribuire PPP în Germania

Procedura convenită între guvernul central și regional

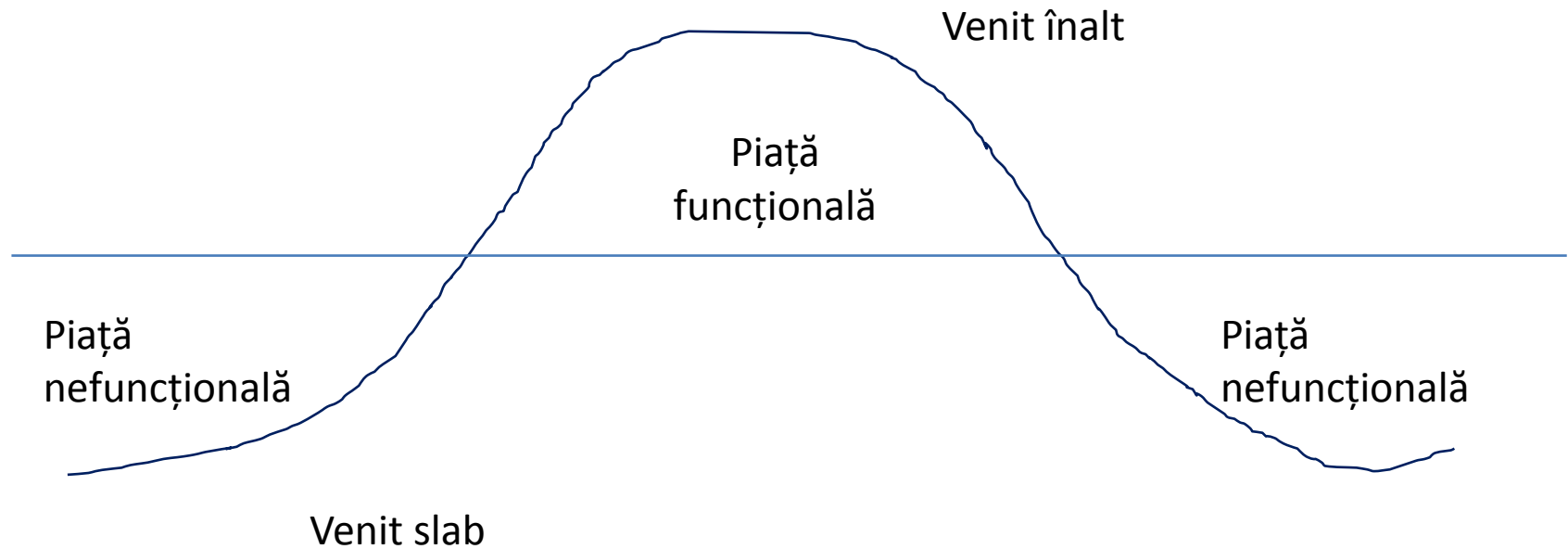
Fazele procesului de atribuire PPP

Pașii în examinarea profitabilității PPP



# Distribuția normală a venitului gospodăriei / disponibil pentru chirie sau **proprietate** /

Chiria pieței/ Chiria economică lunară



## Fiananțare disponibilă <-> Costuri de construcții



## Venit lunar disponibil <-> Cost total acoperit de chirie

Chiria economică lunară

***DEFICIT DE FINANȚARE***

Venit disponibil

Costuri operaționale

Costuri de întreținere

## EXEMPLU DE PROIECT

|  |                   |
|--|-------------------|
| Venit anual mediu pe familie   | 44.400 Euro       |
| Suma anuală disponibilă pentru chirie (20%)  | 8.880 Euro        |
| Chiria lunară plătită  | 740 Euro          |
| Clădirea nouă (4.500 Euro / m <sup>2</sup> )                                       | 252.000 Euro      |
| 56 m <sup>2</sup> / 2 persoane (tineri însurăței fără copii)                       |                   |
| Finanțare+ Amortizare (3% pe an)   | <u>7.560 Euro</u> |
| Plata disponibilă a chiriei/ lună  | 740 Euro          |
| Costuri operaționale (-25%)  |                   |
| Chiria lunară de bază (75%)  | 555 Euro          |
| Cost anual de întreținere  |                   |
| <br>   |                   |
| (-2% la prețul noii clădiri)   | 210 Euro          |
| Finanțare disponibilă pe lună  | 345 Euro          |
| Suma anuală pentru dobândă + amortizare  | <u>4.140 Euro</u> |
| Capital finanțabil (3% finanțare+ amortizare)                                      | 138.000 Euro      |
| Cantitatea subvenționată   |                   |
| pentru fiecare 56 m <sup>2</sup> (deficit de finanțare/disfuncționalitatea pieței) | 114.000 Euro      |
| <b>Țara de referință: GERMANIA</b>   |                   |

# Contract de subvenționare

Sector public  
(Ministerul apărării)

Sector privat  
(Proprietari)

-----114.000----->

Chirie pentru o pereche (familie ) pe 30 de ani

<-----

Fără transfer a dreptului de proprietate



## Conținut juridic necesar

- Cercul locatarilor subvenționați
- Obligația constructorului casei la o arendă de durată lungă pentru o chirie subvenționată de stat
- Obligația de a se conforma la prețuri maxime de chirie
- Plafonul pentru prețuri de chirie

## **Executiv: Regulament prin HG**

Specificații pentru

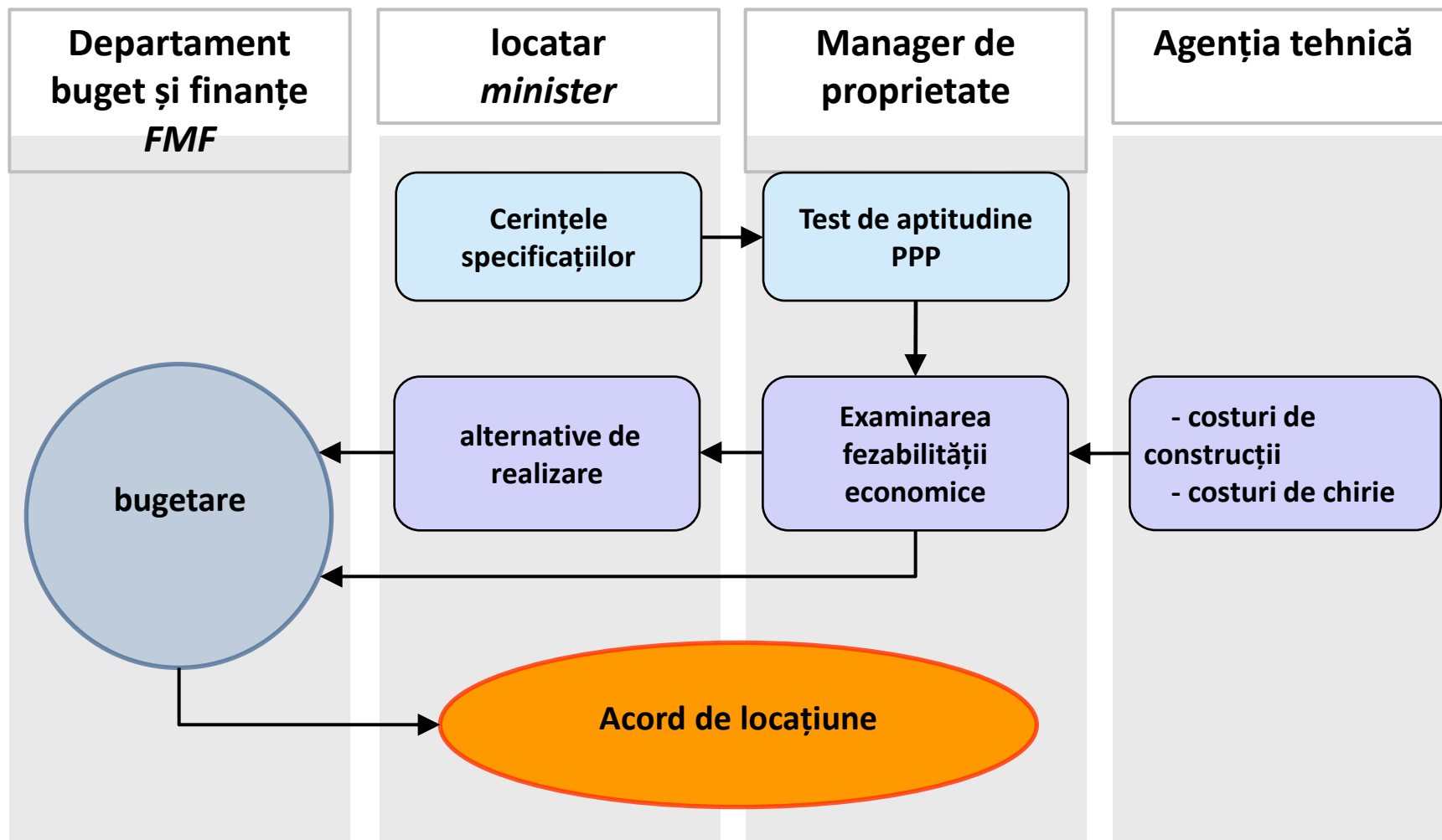
- Calcularea finanțării investiției complete
- Calculul costului complet
- Standarde tehnice pentru apartamente/specificații de rezultate

| Executiv  | Legislativ / legislatorul bugetului public         |
|---|--|
| Condiții de cazare pentru familiile militarilor | Subvenții anuale totale în buget public            |
| Standarde tehnice de construcție a casei        | Subvenții anuale totale și scopuri în buget public |
| Cerințe de cazare pentru militari               |  |
| Cerințe de subvenționare pentru casă de locuit  |  |
| Obligațiile subvenției                          |  |
| Finanțarea sumei forfetare                      |  |
| Subvenția totală anuală                         |  |
| Cum de întrunit scopul subvenției?              |  |

## Responsabilitatea executivă ministerială

| Ministerul construcțiilor                      | Ministerul Economiei                            | Ministerul Apărării                      | Ministerul de Finanțe                    |
|--|---|--|--|
| Standardele tehnice pentru construcția caselor | Condiții de cazare pentru familiile militarilor |  | Subvenții anuale totale în buget public  |
| Cerințele pentru subvenționarea clădirii       |   | Cerințe de cazare pentru militari        | Cerințele pentru subvenționarea clădirii |
| Obligațiile de subvenționare                   |   |  | Obligații de subvenționare               |
| Finanțarea sumei forfetare                     |   |  |  |
| Cum să se întrunească scopul subvenției?       |   | Cum să se întrunească scopul subvenției? |  |

# PPP/achiziții publice prin administrarea proprietății centralizate



# Project financing

