

DOCUMENT DESCRIPTIV

1. OBIECTIVELE PE TERMEN LUNG, MEDIU ȘI OBIECTIVELE IMEDIATE ALE PROIECTULUI

1.1. Situația actuală a amplasamentului

Imobilul care face obiectul proiectului este situat în fosta zonă industrială din Estul Municipiului București, pe teritoriul ansamblului industrial Uzinele Malaxa și ocupă o suprafață totală de teren de aproximativ 129.902 mp, din care 67.705 mp sunt ocupați de Hala Laminor, punctul central al proiectului.

Hala Laminor, anterior „Fabrica de Țevi N. Malaxa”, a fost proiectată de arhitectul Horia Creangă și executată între anii 1935 – 1936 în cadrul Uzinelor Malaxa.

Clădirea, construită pe structură metalică și având deschideri impresionante de 180 m, respectiv 400 m, a constituit una dintre cele mai mari hale industriale din țară și reprezintă un simbol al mișcării moderniste.

Uzinele Malaxa au fost redenumite în a doua jumătate a secolului XX „Uzinele 23 August”, iar Fabrica de Țevi a devenit Uzina „Republica”. În aceeași perioadă au fost construite o serie de noi dotări, care nu s-au integrat în totalitate conceptului promovat de arhitectul Horia Creangă.

Atât Halele Uzinei Malaxa, cât și Fabrica de Țevi Republica figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015, la pozițiile 352 și 353.

Ulterior anilor 1990, ansamblul industrial a fost privatizat, iar pe teritoriul complexului au continuat să se desfășoare diverse activități cu caracter comercial, în timp ce Hala Laminor a fost golită de utilaje și a rămas într-o stare de paragină până în anul 2014, când Sectorul 3 al Municipiului București a dobândit dreptul de proprietate asupra acesteia și a început proiectul de restaurare a Halei și reconversie a întregii zone aferente.

În vederea punerii în siguranță, a restaurării și conservării Halei, precum și a construirii unei parcuri subterane și a circulațiilor aferente în subsolul acesteia a fost obținut Certificatul de urbanism nr. 1071/1547456 din 25.08.2017, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv.

În baza certificatului de urbanism anterior menționat, a fost obținută Autorizația de construire nr. 543/1643231 din 26.10.2018, în temeiul căreia au fost executate lucrările de construire pentru punerea în siguranță, restaurarea, conservarea și construirea parcarării subterane cu circulațiile aferente în subsolul Halei.

În prezent, Hala Laminor este restaurată, lucrările executate în baza acestei autorizații fiind în curs de finalizare.

Având în vedere că imobilul este înscris în lista monumentelor istorice, în procesul de reabilitare s-a păstrat structura metalică originală și s-au introdus elemente noi, legate de eficiența energetică (pereți și acoperișuri vitrate cu rupere termică) sau de spații de depozitare și parcare (cca. 1300 locuri). De asemenea, s-a primit aviz favorabil pentru realizarea unor alei, în incinta

imobilului, menite să faciliteze executarea lucrărilor asupra monumentului istoric, și pentru realizarea unui spațiu de tip esplanadă în zona de S-E a halei. Pentru valorificarea Halei Laminor s-a propus conversia într-un complex multifuncțional prin: restaurarea, consolidarea, amenajarea interioară a halei și pe toate laturile de platforme destinate circulației pietonale, acces auto pentru servire și parcare pe latura de est, prelungirea șoselei Dudești-Pantelimon spre sud, amenajarea unei piețe urbane reprezentative, platformă pentru circulație pietonală, organizarea unei rețele stradale care să deservească terenul fostei platforme industriale Faur și să colecteze fluxuri pietonale spre Hala monument.

În vederea desfășurării proiectului „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București” sunt afectate următoarele suprafețe de teren cu construcțiile aferente acestora, situate în intravilanul Mun. București, Bd. Basarabia nr. 256 și nr. 256A, Sector 3:

Suprafețe de teren

Nr crt	Proprietar	Categorie folosință	Nr Cadastral	Suprafață teren (mp)		Obs
				Măsurată	Din acte	
1	ACS3	Curți construcții	209760	59614	59617	Hala Laminor
2			201765	10270	10303	
3			214487	12897	12898	
4			214489	10114	10114	
5			214306	3156	3155	
6			214305	2218	2220	
7			209751	553	553	
8			214273	352	352	
			Total ACS3	99174	99212	
9	Smart City Invest S3)	Curți construcții	214488	30728	30730	
			Total general	129902	129942	

Construcții

	Proprietar	Cladire	Nr Cadastral	Suprafață masurată (mp)	Obs.	Subsol
1	ACS3	Hala Laminor – C6 + C61	209760 - 58.049 mp	68319	În lucru	1345 locuri de parcare
2			201765 - 10.270 mp			spații de depozitare
3		Corp de birouri - C1 (P+3)	209760	115 (amprenta la sol)	Finalizata	
4		Corp de birouri - C3 (P+3)	209760	114 (amprenta la sol)	Finalizata	
5		“Vestiar subsol” - C2	209760	261	Finalizata	
6		“Vestiar subsol” - C4	209760	314	Finalizata	
7		“Vestiar subsol” - C5	209760	763	Finalizata	
8		“Decantor” - C3	214305	566	În conservare	
9		“Depozit lubrifianti” - C9	214306	267	În conservare	
10		“Statie gaze” - C6	214489	783	În conservare	
11		“Statie gaze” - C3	214489	59	În conservare	
12		“Turn racire” - C9	214489	256	În conservare	
13		Stație pompare - C8	214489	246	În lucru	
14		Bazine - C7	214489	201	În lucru	
15	Smart City Invest S3	Hala Smart City	214488	8973	În conservare	
16		Anexa hala (magazii) - C106	214488	953	În conservare	

Având în vedere că o parte dintre imobilele afectate dezvoltării proiectului se află în proprietatea Smart City Invest S3 SRL, în vederea încheierii contractului de concesiune și pentru a putea dispune de totalitatea imobilelor, societatea Algorithm Construcții S3 SRL s-a asociat cu Smart City Invest S3 SRL.

Concedentul va fi asocieria dintre Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, asociere care a fost aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3 București și care a împuternicit Algorithm Construcții S3 SRL conform HCL S 3 nr. [.....]-să deruleze procedura și să semneze contractul de concesiune.

Asociații societății Algorithm Construcții S3 SRL sunt Algorithm Residential S3 S.R.L., cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 85.4185% și SD3 – Salubritate și dezăpezire S3 SRL, cu o cotă de 14.5815%.

Asociat majoritar al societății Algorithm Residential S3 S.R.L. este Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3 București, cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 99.9679%, împreună cu Administrare Active Sector 3 SRL, care deține o cotă de participare de 0.0321%.

De asemenea, Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3 București este asociat unic în cadrul societății SD3 – Salubritate și dezăpezire S3 SRL.

Asociații societății Smart City Invest S3 SRL sunt Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3 București, cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 99.833% și SD3 – Salubritate și dezăpezire S3 SRL, cu o cotă de 0.167%.

1.2. Analiza zonei de influență

Zona de influență a proiectului se situează în partea de Est a Bucureștiului, respectiv în sectorul administrativ 3.

Obiectivul de investiții este delimitat astfel:

- **Șoseaua Industriilor**, bulevard cu 4 benzi care unește Bd. Basarabia cu Drumul între Tarlale, conexiunea cu Autostrada A2;
- **Bulevardul Basarabia**, bulevard cu 4 benzi care conectează zona de Est a Bucureștiului cu Piața Muncii;

- **Drum privat** (în Vestul proprietății) actualmente în incinta FAUR, aflat în curs de a deveni bulevard public ce va uni Bd. Basarabia cu Bd. 1 Decembrie 1918.



•
Fig. nr. 1 – Poziționare Hala Laminor

Spațiul denumit în continuare „Hala Laminor” este reprezentat de Teren în suprafață de 129.902 m², pe care se află Hala Laminor – construcție în suprafață de 67.705 m², Parcaje - 1.345 locuri de parcare și spații de depozitare.



Fig. nr. 2 – Hala Laminor

În vecinătatea Halei Laminor se află:

1. **Platforma Faur-Republica:** Printre cei mai mari angajatori prezenți pe platforma Faur, se numără companii active în domenii precum call-center, fabricarea utilajelor și a mașinilor, comerț cu ridicata, mai ales al materialului lemnos și al materialelor de construcții, precum și al aparatelor electrocasnice, dar și fabricarea materialului rulant.
2. **Destinații comerciale:** Dedeman Pantelimon, Centrul comercial Cora Pantelimon, Brico Depot, Mobexpert, Kaufland Vergului (proiect).
3. **Complexul RAMS:** RAMS Rezidențial (1 bloc de locuințe), RAMS Business Center (o clădire de birouri), RAMS Industrial Park (spații de depozitare).
4. **Rezidențial:** în regim redus de înălțime în cartierul Industriilor și în regim înalt în zona cartierelor Pantelimon și Costin Georgian, precum și în proiectele planuite în vecinătate.

1.3. Obiectivele proiectului

Sectorul 3 al Municipiului București prin Algorithm Construcții S3 SRL urmărește revitalizarea și schimbarea de funcțiune a fostului complex industrial Faur- Republica, având în vedere că orașul nu mai poate acomoda vechile activități industriale desfășurate în zonă.

Autoritatea urmărește să asigure servicii de care să beneficieze atât populația actuală a zonei, cât și populația care se va adăuga în viitor.

Reconversia și exploatarea Halei Laminor este în linie cu Strategia de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 București pentru perioada 2021 – 2027. Prin proiect se adresează Obiectivul Strategic 1 al acesteia - „Dezvoltarea durabilă a Sectorului 3 și mobilitate urbană”, obiectiv care are drept prioritate îmbunătățirea mobilității și accesibilității în cadrul Sectorului 3, prin măsuri care să îmbunătățească imaginea urbană și confortul.

Odată cu transformarea Halei Laminor într-un Hub social se vor asigura servicii eficiente și calitative pentru cetățenii din Sectorul 3, adresând astfel măsurile de eficientizare a serviciilor pentru cetățeni prevăzute în Strategie.

De asemenea, un alt obiectiv strategic al Autorității contractante este „Crearea de oportunități pentru mediul de afaceri” prin dezvoltarea infrastructurii pentru sprijinirea afacerilor. Reconversia și exploatarea Halei Laminor are un impact major asupra dezvoltării ecosistemului antreprenorial din regiune prin încurajarea antreprenorilor din Sectorul 3 al Municipiului București.

Proiectul este centrul unui nou pol de regenerare urbană complexă – urbană, socială, arhitecturală - ce va duce la regenerarea întregii zone Faur - Republica ca un țesut urban eterogen ce va lega zona industrială de zona Titan.

Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor corespunde conceptului de îmbunătățire a calității vieții cetățenilor, al distribuției spațiului urban între participanții la viața urbană și redarea orașelor către locuitorii acestora.

Prin reconversia spațiului Laminor se dorește:

- crearea unui nou pol catalizator, o emblemă (*landmark*) pentru Sectorul 3 al Municipiului București;
- crearea unei destinații urbane de impact pentru întreaga comunitate;
- o platformă care să promoveze schimburile socioculturale, dar și inovația;
- crearea unui Hub social cu funcțiuni multiple, printre care birouri, comerț și servicii, divertisment și spații pentru comunitate;
- o destinație pentru toți și pentru oricine, care să conecteze o categorie cât mai largă de utilizatori: tineri antreprenori la început de carieră, familii cu copii, iubitori de mod de viață (*lifestyle*) sănătos și responsabil, vârstnici;
- un spațiu cu spectru larg de utilizare: 24/24h, 7/7 zile.

Prin promovarea acestei investiții, Sectorul 3 al Municipiului București prin intermediul Algorithm Construcții S3 SRL urmărește realizarea următoarelor deziderate care stau la baza unei dezvoltări durabile a orașului:

- Dezvoltarea întregii zone prin combaterea sărăciei și a excluziunii sociale;
- Crearea de noi locuri de muncă;

- Stimularea antreprenoriatului din Sectorul 3;
- Generarea de beneficii socio-medice și îmbunătățirea condițiilor de locuit a celor peste 10.000 de locuitori din zonă;
- Amenajarea de spații comerciale, de recreere și culturale atât pentru persoanele rezidente în Sectorul 3 București, cât și pentru restul cetățenilor bucureșteni sau din alte zone limitrofe capitalei;
- Amenajarea de locuri de parcare pentru persoanele rezidente precum și pentru cele care se deplasează în zonă în mod frecvent sau ocazional.

De asemenea, reabilitarea și utilizarea spațiului din Hala Laminor presupune crearea de noi locuri de muncă, care vor atrage colectarea de taxe și impozite. Totodată, pe perioada realizării investiției și operării acesteia se estimează un **potențial de creare a unor locuri de muncă în întreprinderi conexe** după cum urmează: companii de reabilitări/ amenajări interioare, producători de materiale de construcții, furnizori de echipamente IT, furnizori de servicii de pază și curățenie etc.

Dincolo de beneficiile sociale directe, de acces al cetățenilor la evenimente urbane/culturale, beneficiile sociale se extind și la îmbunătățirea accesului la alte unități de interes din zonă.

Soluția tehnică propusă nu va afecta statutul de monument istoric al obiectivului și va respecta egalitatea de șanse prin includerea în proiectul tehnic a specificațiilor privind accesul și locurile speciale pentru persoanele dezavantajate, precum și spațiile anexe, de tipul celor special amenajate pentru mamă și copil.

2. MODUL DE OPERARE VIZAT PENTRU DERULAREA PROIECTULUI

Autoritatea contractantă are în vedere realizarea proiectului „**Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București**” prin încheierea unui contract de concesiune de lucrări cu un investitor privat care să asigure proiectarea, finanțarea, construcția și exploatarea Halei Laminor.

Contractul de concesiune de 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 natură economică.

Autoritatea Contractantă care a atribuit și a încheiat un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concedent. Contractantul care a devenit parte într-un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concesionar. Contractul de concesiune de lucrări va cuprinde clauze clare referitoare la drepturile și obligațiile fiecărei părți. Contractul de concesiune va avea clauze prin care se stabilește în mod explicit modul de distribuire a riscurilor pe întreaga durată a acestuia. Modul de distribuire a riscurilor de proiect între părțile contractante se va conveni pe parcursul

dialogului competitiv, Concesionarul preluând în mod obligatoriu o parte semnificativă a riscului de operare de natură economică.

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

Obiectivul “Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București” construit în baza unui contract de concesiune de lucrări va fi utilizat contra cost. Concesionarul va avea dreptul de a încasa veniturile rezultate din activitatea de operare a obiectivului, cât și din posibile activități suplimentare desfășurate în incinta acestuia (publicitate, activități comerciale, servicii etc.) 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, precum și întreținerea și dezvoltarea oricăror bunuri de retur încredințate concesionarului pentru efectuarea respectivelor activități. În acest sens, indiferent de modul de distribuire a riscurilor, modul de recuperare a costurilor de către concesionar trebuie stabilit astfel încât să îl determine pe acesta să depună toate diligențele necesare pentru reducerea costurilor respective (art. 96 alin. (1) din HG nr. 867/2016).

Modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar include, în mod obligatoriu preluarea unei părți semnificative a riscului de operare de natură economică aferent contractului de concesiune de lucrări (art. 96 alin. (2) din HG nr. 867/2016).

Pe parcursul derulării contractului de concesiune de lucrări pentru realizarea “Reconversiei și exploatării spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”, Autoritatea contractantă nu va contribui financiar la realizarea proiectului și, de asemenea, nu are în intenție să acorde sprijin complementar.

În cadrul dialogului competitiv se vor stabili în mod amănunțit condițiile de exploatare a obiectivului.

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a asigura exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență, a lucrărilor publice care fac obiectul concesiunii, în conformitate cu cerințele și destinația impuse de concedent și stabilite în cadrul dialogului competitiv.

Modul de exploatare a proiectului va fi stabilit prin contractul de concesiune de lucrări care va fi încheiat între asocieria Algorithm Constructii S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, având calitatea de Concedent și investitorul privat, având calitatea de Concesionar, selecționat în conformitate cu prevederile: Legii privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii nr. 100/2016, Hotărârii de Guvern nr. 867/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a

prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune, Legii 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 National de Soluționare a Contestațiilor nr. 101/2016, Hotărârii nr. 419/2018 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2017 privind funcția de control ex ante al procesului de atribuire a contractelor/acordurilor-cadru de achiziție publică, a contractelor/acordurilor-cadru sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii.

3. DESCRIEREA FUNCȚIUNILOR, A AMPLASAMENTULUI ȘI A CAPACITĂȚILOR CONSTRUCTIVE

3.1. Descrierea funcțiilor

La stabilirea funcțiilor pe care obiectivul trebuie să le îndeplinească, se vor avea în vedere următoarele:

- crearea unei destinații pentru comunitate – componentă deosebit de importantă;
- spațiul comunitar și atracțiile sunt vitale pentru succesul red dezvoltării; acestea trebuie să vină în sprijinul componentei comerciale a proiectului și să răspundă necesităților zonei;
- posibilitatea proiectului de a genera atât locuri de muncă pentru locuitorii Sectorului 3 al Municipiului București, cât și venituri pentru administrația locală prin aducerea de funcțiuni comerciale/de agrement private plătitoare de taxe;
- dezvoltarea proprietății și a zonei, atât din punct de vedere economic, cât și social.

De asemenea, proiectul trebuie să:

- devină catalizatorul regenerării urbane a zonei de Est a Bucureștiului;
- asigure respectarea principiilor de dezvoltare durabilă, sustenabilă, verde și smart technology prin redarea spațiului viabil zonelor verzi;
- asigure congruența cu politica de regenerare a patrimoniului.

La întocmirea ofertelor, ofertanții trebuie să aibă în vedere:

- alocarea echilibrată în cadrul Halei Laminor a funcțiilor de birouri, comerț și servicii, divertisment și spații pentru comunitate;
- conceptul care integrează cel mai bine circumstanțele Halei Laminor și accelerarea în timp a regenerării urbane a zonei de Est a Bucureștiului;
- modul în care este integrată natura în funcțiunile propuse prin ofertă;
- modul în care este prezervată integritatea monumentului istoric;
- modul în care sunt corelate funcțiunile astfel încât să se integreze într-un concept unitar, respectiv asigurarea interacțiunii între diferitele funcțiuni propuse;
- modul în care proiectul va determina regenerarea urbană a zonei cu respectarea principiilor de arhitectură și de construcție sustenabile (protejarea mediului, creșterea

calității vieții în spațiul construit, eficiență energetică și consum responsabil, asigurarea factorului social);

- gradul de inovare al conceptului în integralitatea sa.

Cu excepția funcțiunii obligatorii administrative pentru birourile Primăriei sector 3 București, celelalte destinații sunt cu titlu de exemplu, ele urmând a fi stabilite pe parcursul dialogului competitiv.

În cadrul contractului de concesiune de lucrări Autoritatea Contractantă **urmărește asigurarea finanțării, proiectării, realizării și exploatarei Halei Laminor de către un investitor privat cu experiență în domeniu.**

În conformitate cu legislația specifică aplicabilă (Legea nr. 100/2016, HG nr. 867/2016):

- Autoritatea Contractantă care a atribuit și a încheiat un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concedent;
- Contractantul care a devenit parte într-un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concesionar.

Calitatea de Concesionar o poate avea orice persoană juridică de drept privat română sau străină care a fost desemnată ca fiind câștigătoare a procedurii de atribuire organizată conform Legii nr. 100/2016 și HG nr. 867/2016.

Procedura de atribuire aplicată pentru obiectivul de investiții “Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București” este **dialogul competitiv**.

Durata maximă a contractului de concesiune de lucrări care poate fi acceptată de Autoritatea Contractantă nu poate depăși 65 de ani.

Durata finală a Concesiunii va fi stabilită prin contractul de concesiune. Aceasta va include durata necesară proiectării și realizării construcției plus durata de exploatare a obiectivului.

3.2. Amplasament, descrierea imobilelor destinate proiectului și caracteristici constructive generale

3.2.1 Amplasament

Obiectivul de investiții “**Reconversia și exploatarea Halei Laminor**” este amplasat în partea de Est a Bucureștiului, respectiv în sectorul administrativ 3.

Obiectivul de investiții este delimitat astfel:

- **Șoseaua Industriilor**, bulevard cu 4 benzi care unește Bd. Basarabia cu Drumul între Tarlale, conexiunea cu Autostrada A2;
- **Bulevardul Basarabia**, bulevard cu 4 benzi care conectează zona de Est a Bucureștiului cu Piața Muncii;

- **Drum privat** (în Vestul proprietății) actualmente în incinta FAUR, aflat în curs de a deveni bulevard public ce va uni Bd. Basarabia cu Bd. 1 Decembrie 1918.

În ceea ce privește accesibilitatea, Hala Laminor se situează în proximitatea a numeroase mijloace de transport și dispune și de acces auto.

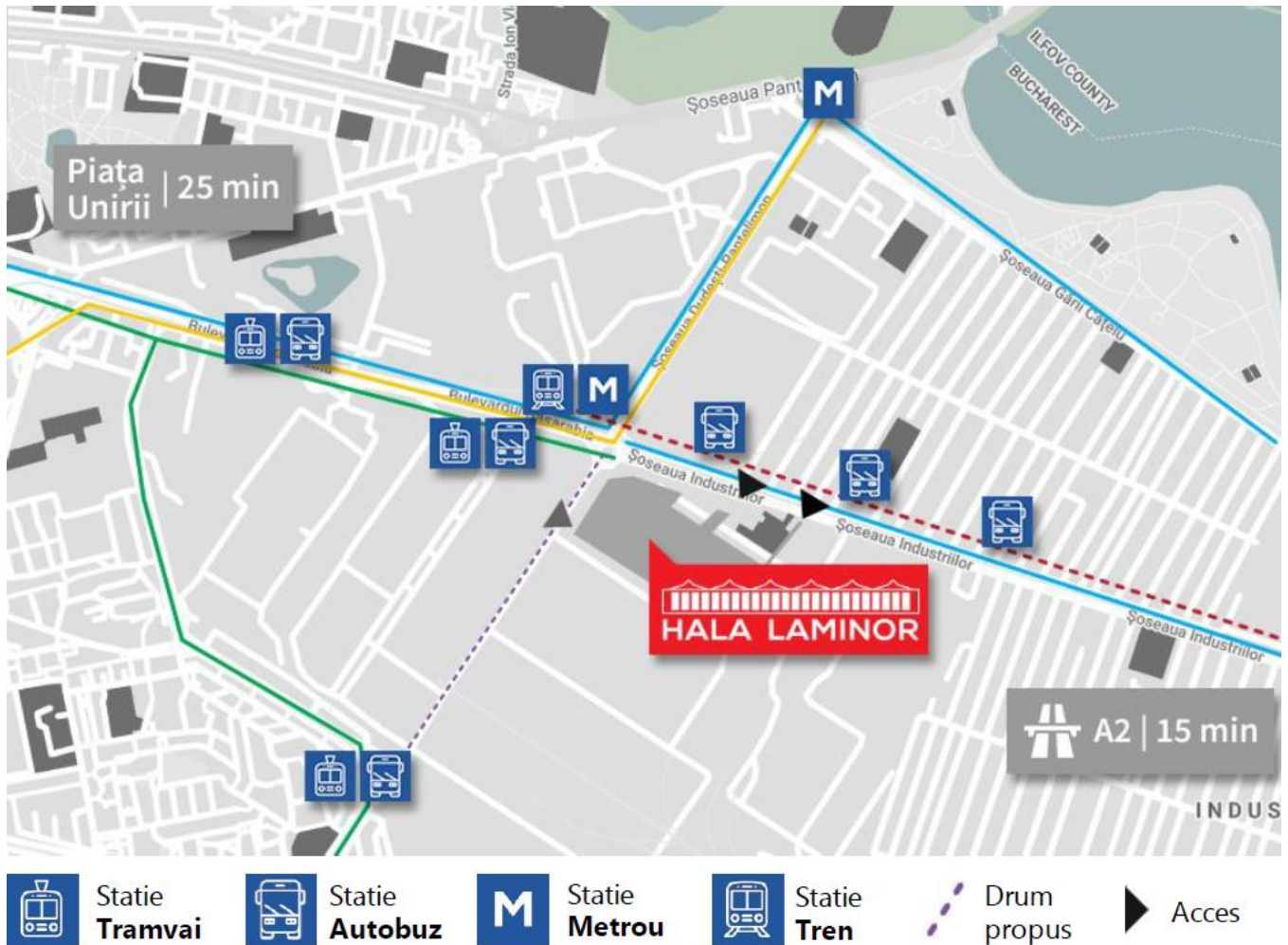
Transport:

1. În fața proprietății:
 - Stația de **metrou Republica** (3 min) – 6.000 calatori zilnic
 - Stația de **tren Titan Sud** (4 min) – 12 trenuri pe ruta Oltenița-București zilnic
 - 3 stații de **autobuz** (2 min) – 1 linie urbană și 5 linii regionale
 - 1 stație de **tramvai** (3 min) - 3 linii
2. În vecinătatea proprietății:
 - Stația de tramvai **Faur Poarta 4** (10 min) – 2 linii
 - Stația de autobuz **Faur Poarta 4** (10 min) – 1 linie

Acces auto

- **2 intrări** din Bulevardul Basarabia (existente)

- **1 intrare** prin drum incinta Faur (planificată)



- Fig. nr. 3 – Accesibilitate Hala Laminor

3.2.2 Descrierea imobilelor destinate proiectului

1. Teren în suprafață de totală 59.617 mp din acte și 59.614 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având numărul cadastral 209760 (nr. cad. vechi 7699/12/10), intabulat în Cartea Funciară nr. 209760 (nr. CF vechi 107047_1) a Mun. București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta C1, C2, C3, C4, C5, respectiv C6, descrise astfel:

- **C1 - birouri-P+3E**, cu o suprafață construită la sol de 115 mp și o suprafață construită desfășurată de 460 mp, având nr. cadastral 209760-C1;
- **C2 - vestiar-subsol**, în suprafață construită la sol de 261 mp, având nr. cadastral 209760-C2;

- **C3 - birouri-P+3E**, în suprafață construită la sol de 114 mp și o suprafață construită desfășurată de 456 mp, având nr. cadastral 209760-C3;
- **C4 - vestiar-subsol**, în suprafață construită la sol de 314 mp, având nr. cadastral 209760-C4;
- **C5 - vestiar-subsol**, în suprafață construită la sol de 763 mp, având nr. cadastral 209760-C5;
- **C6 - Hala Laminor** - parter, în suprafață construită la sol de 58.049 mp, având nr. cadastral 209760-C6.

2. Teren în suprafață totală de 10.303 mp din acte și 10.270 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având numărul cadastral 201765 (nr. cad. vechi 5887/33/2), intabulat în Cartea Funciară nr. 201765 (nr. CF vechi 68373_2) a Mun. București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta C61 - Activ Hala Laminor, având nr. cadastral 201765-C1.

3. Teren în suprafață totală de 12.898 mp și 12.897 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având categoria de folosință „curți-construcții” din care Cc-6331 mp și Dr. (2.1) - 820 mp, Dr. (2.2) - 1241 mp, Dr. (2.3) - 1211 mp, Dr. (2.4) - 1271 mp, Dr. (2.5) - 2114 mp, având număr cadastral 214487, înscris în CF nr. 214487 (nr. CF vechi 108424, nr. cad vechi 7699/12/11/2/2), conform încheierii nr. 35348/22.04.2019, emisă de OCPI București.

4. Teren în suprafață totală de 10.114 mp, cu categoria de folosință ”curți construcții”, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având număr cadastral 214489 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/4), înscris în Cartea Funciară nr. 214489 (nr. CF vechi 108426) a localității București Sectorul 3, conform încheierii nr. 35344/22.04.2019 emisă de OCPI București - BCPI Sectorul 3 și construcțiile edificate pe acesta:

- C6 - stație gaze cu o suprafață construită la sol de 59 mp - având număr cadastral 214489-C3;
- C12 - Stație Gaze, cu o suprafață construită la sol de 783 mp - având număr cadastral 214489-C6;
- C21 - Bazine, cu o suprafață construită la sol de 201 mp - având număr cadastral 214489-C7;
- C22 - Stație pompare, cu o suprafață construită la sol de 246 mp - având număr cadastral 214489-C8;
- C24 - Turn Răcire, cu o suprafață construită la sol de 256 mp - având număr cadastral 214489-C9.

5. Teren în suprafață totală de 3.155 mp din acte și 3.156 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având categoria de folosință ”curți construcții”, având număr cadastral 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), intabulat în Cartea Funciară nr. 214306 a Mun. București Sector 3 (nr. CF vechi 107187) și construcția C9 – depozit lubrifianți, cu o suprafață construită la sol de 267 mp, având nr. cad. 214306-C9, conform încheierii nr. 35349/22.04.2019, emisă de OCPI București – BCPI Sector 3.

6. Teren în suprafață totală de 2220 mp și 2.218 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, cu categoria de folosință „curți-construcții”, având număr cadastral 214305 (nr. 5887/41/7/3/4/17/18/3/2) și construcția C15-decantor, cu o suprafață construită la sol de 566 mp, având număr cadastral 214305-C3, imobil înscris în CF nr. 214305 (nr. CF vechi 107186) a localității București Sectorul 3, conform încheierii nr. 35350/22.04.2019, emisă de OCPI București - BCPI Sector 3.

7. Teren în suprafață totală de 553 mp, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, cu categoria de folosință „curți construcții”, având număr cadastral 209751, intabulat în Cartea Funciară nr. 209751 a localității București, Sectorul 3, conform încheierii nr. 35347/22.04.2019 emisă de OCPI București - BCPI Sectorul 3 (nr. cad. vechi 7699/10/2 și nr. CF vechi 81810_3).

8. Teren în suprafață totală de 352 mp, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, cu categoria de folosință „curți construcții”, având număr cadastral 214273, intabulat în Cartea Funciară nr. 214273 (nr. cad. vechi 7699/9/2 și CF vechi 107025) a localității București Sectorul 3, conform încheierii nr. 35345/22.04.2019 emisă de OCPI București — BCPI Sectorul 3.

9. Teren în suprafață totală de 30.730 mp și 30.728 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Smart City Invest S3 SRL (fostă Investitii Spatii Verzi S3 SRL), cu categoria de folosință „curți construcții”, având număr cadastral 214488, intabulat în Cartea Funciară nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3 și CF vechi 108425) a localității București Sectorul 3, conform încheierii nr. 85905/12.11.2018 emisă de OCPI București — BCPI Sectorul 3 și construcțiile edificate pe acesta:

- C102 - depozit laminate cu suprafață construită de 8973 mp;
- C106 - anexă hală cu suprafață construită de 953 mp.

3.2.3 Caracteristici constructive generale

- Amplasamentul este cuprins conform PUG – Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 în subzona A2b – subzona unităților industriale și de servicii.
- Imobilul din Bd Basarabia nr. 256 figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015, poziția 352, cod B-II-a-A-18091, Halele Uzinei „Malaxa” și poziția 353 cod B-II-a-A-18092 Fabrica de Țevi Republica – Bd. Basarabia nr. 256A, sector 3.
- Categoria de importanță a clădirii: „C” – (normală obișnuită) – conform Anexei nr. 3 din HG nr. 766/1997 și a Ordinului MLPTL nr. 31/N/1995.
- Clasa II de importanță și de expunere la cutremur - “clădiri din patrimoniul național” conform codului de proiectare seismică P100-1/2013- Partea I – „Prevederi de proiectare pentru clădiri”, având factorul de importanță corespunzător este $\gamma_I = 1,2$ (tabel 4.2 - P100-1/2006).

- Risc mare de incendiu pe ansamblu având în vedere că zonele cu risc mare reprezintă mai mult de 30% din volum (cf. art. 2.1.3. din Normativul P118-99).
- Gradul II de rezistență la foc, conform prevederilor art. 3.2.4. și a Tabelului 3.2.4 din Normativul P 118-99.

Protecția civilă

Se vor respecta prevederile Legii nr. 106/1996 și se vor amenaja adăposturi de protecție civilă la subsolul construcției.

Accesul persoanelor cu handicap

Se va asigura accesul persoanelor cu handicap în obiectiv în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

3.2.8 Condiții privind protecția mediului

Lucrarile propuse în proiect nu au impact major asupra mediului, mai ales dacă pe perioada execuției lucrărilor se vor lua măsuri speciale de protecția apei, aerului, precum și împotriva zgomotului și vibrațiilor. În acest sens se impun următoarele:

- toate rezervoarele de stocare a combustibililor și carburanților vor fi atent etanșate;
- orice material sensibil la acțiunea apei, utilizat în timpul execuției construcției va fi depozitat în spații închise;
- folosirea oricăror substanțe toxice în procesul de construcție se va face doar după obținerea aprobărilor necesare, funcție de caracteristicile acestora, inclusiv măsurile de depozitare;
- depozitarea substantelor inflamabile sau explozive se va face cu respectarea strictă a normelor legale specifice;
- manipularea combustibililor se va face astfel încât să se evite scăpările și împrăștierea acestora pe sol;
- manipularea materialelor, a pământului și a altor substanțe folosite se vor face astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele de precipitații;
- înlocuirea foselor utilizate în mod obișnuit în timpul executării lucrărilor cu toalete tip cabine ecologice;
- se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant și a materialelor solubile sau antrenabile de curenții de apă;
- toate deseurile lichide vor fi colectate și descărcate conform indicatorilor de calitate ai acestora;
- pentru prevenirea poluării aerului, lucrările de organizare a șantierului trebuie să fie corect concepute și executate, cu dotări moderne în baracamente și instalații, care să reducă emisiile de noxe în aer, apă și pe sol;

- la iesirea din excavatie se va instala structura tip portal care va pulveriza apa pe pamantul din autobasculantele care vor trece pe sub ele, pentru a forma o crusta, care va impiedica antrenarea pamantului de catre vant sau din cauza circulatiei in perioada de transport;
- pentru perioada de iarna, parcurile de utilaje si mijloace de transport vor fi dotate cu roboti electrici de pornire, pentru a se evita evacuarea de gaze de esapament pe timpul unor demarari lungi sau dificile. Asemenea instalatii se vor prevedea si la punctele de lucru;
- utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic in ceea ce priveste nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii in gazele de esapament si vor fi puse in functiune numai dupa remedierea eventualelor defectiuni;
- se recomanda ca la executia lucrarilor sa se foloseasca numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare Diesel care nu produc emisii de Pb si foarte putin monoxid de carbon;
- alimentarea cu carburanti a mijloacelor de transport se va face numai in statia centralizata din organizarea de santier.

3.2.9 Criterii de performanță energetică

Concesionarul se va asigura că toate echipamentele vor fi eficiente din punct de vedere energetic. Ofertantul va propune în oferta sa tehnică metode de eficientizare a consumului de energie electrică și termică.

3.3. Estimarea costurilor de investiție

Detaliile complete privind modelul financiar sunt cuprinse în Studiul de fundamentare ce va fi înmânat candidaților calificați după prima etapă a procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Suprafața construită, costul investiției, precum și alocarea și funcțiunile spațiilor sunt elemente cu caracter consultativ, care vor face obiectul dialogului competitiv și care nu sunt obligatorii pentru concesionar.

Valoarea investiției minime pentru realizarea proiectului prevăzută la nivelul Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune este estimativă. Candidații vor prezenta în oferta ce va fi depusă în etapa a III-a a procedurii de atribuire a contractului de concesiune propunerea lor privind investiția inițială, care nu va fi mai mica de 100.000.000 Euro.

3.4. Ipoteze privind modelul financiar

Pentru a analiza fezabilitatea financiară a proiectului, a fost construit un model financiar ce reflectă fluxurile de numerar ale unei ipotetice entități investiționale creată de investitorul privat pentru a administra proiectul în scenariul de concesiune. Modelul de analiză a fezabilității financiare s-a bazat pe următoarele categorii de ipoteze:

- Modelul general al concesiunii,
- Ipoteze generale,
- Ipoteze în estimarea veniturilor,
- Ipoteze privind cheltuielile operaționale și cele legate de taxe și impozite,
- Ipoteze privind finanțarea proiectului,
- Rata de actualizare utilizată în calculul VAN.

3.4.1 Modelul general al concesiunii

Scenariul de Concesiune presupune concesiunea lucrărilor necesare construcției obiectivului Hala Laminor către un investitor privat („Concesionarul”), selectat printr-o procedură publică de atribuire. În schimbul concesiunii, Autoritatea Contractantă poate primi pe întreaga durată a concesiunii o redevență anuală calculată în raport cu valoarea veniturilor anuale realizate de către Concesionar, conform 100/2016 și HG 867/2016. Concesionarului îi va fi solicitat să prezinte Concedentului documente justificative cu privire la veniturilor realizate.

În cadrul concesiunii, investitorul are obligația de a furniza finanțarea necesară Proiectului, de a realiza construcția și de a o întreține și exploata în folosul propriu pe durata prevăzută a concesiunii (calculată de la data începerii construcției).

La încheierea perioadei de concesiune, construcția și echipamentele aferente vor fi transferate în administrarea Primăriei Sector 3 București, fără plata unei valori reziduale.

Din modelul financiar rezultă o durată de concesiune de 65 de ani în care este inclusă durata de proiectare, de realizare a investiției și de amenajare a acesteia, estimată a fi de 5 ani (2023-2027). Durata ofertată constituie factor de evaluare.

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, precum și întreținerea și dezvoltarea oricăror bunuri de retur încredințate concesionarului pentru efectuarea respectivelor activități. În acest sens, indiferent de modul de distribuire a riscurilor, modul de recuperare a costurilor de către concesionar trebuie stabilit astfel încât să îl determine pe acesta să depună toate diligențele necesare pentru reducerea costurilor respective (art. 96 alin. (1) din HG nr. 867/2016).

Modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar include, în mod obligatoriu preluarea unei părți semnificative a riscului de operare de natură economică aferent contractului de concesiune de lucrări (art. 96 alin. (2) din HG nr. 867/2016).

Pe parcursul derulării contractului de concesiune de lucrări pentru realizarea “Reconversiei și exploatării spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”, Autoritatea contractantă nu va contribui financiar la realizarea proiectului și, de asemenea, nu are în intenție să acorde sprijin complementar.

3.4.2 Ipoteze generale

Modelul financiar a fost elaborat în euro. Atât tarifele cât și costurile de construcție și operare au fost determinate în euro. Valorile în lei au fost convertite la un curs de 4.95 lei/euro.

Pentru estimarea evoluției ulterioare nu a fost luată în calcul rata inflației nici pentru venituri și nici pentru cheltuieli.

3.4.3 Ipoteze în estimarea veniturilor

Modelul prezintă situația amenajării halei ce prevede:

Tabel 6. - Venituri detaliate pe principalele funcțiuni

	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	Venituri din chirii (EUR fără TVA)	
	Parter	Etaj 1			EUR/ mp/ luna	EUR/ an
Comert	26.300	4.700	0	31.000		5.140.800
hypermarket general	3.800	0		3.800	12	547.200
sport shop	2.500	0		2.500	12	360.000
brico & home shop	8.400	0		8.400	10	1.008.000
piata bio	1.000	0		1.000	24	288.000
magazine mici	10.600	4.700		15.300	16	2.937.600
Divertisment	18.300	11.100	8.000	37.400		10.332.000
restaurante si baruri	3.000	1.200		4.200	30	1.512.000
sala de fitness	0	2.700		2.700	15	486.000
cinema	10.800	0	8.000	18.800	30	6.768.000
loc de joaca indoor	0	2.700		2.700	15	486.000
punct de atracție regională	4.500	4.500		9.000	10	1.080.000
Comunitate	4.000	7.600	0	11.600		777.600

clinica	0	1.800		1.800	24	518.400
gradinita	0	1.800		1.800	12	259.200
primarie si servicii administrative	4.000	4.000		8.000	0	0
Business	2.200	6.600	8.900	17.700		2.548.800
sali conferinte/ evenimente	0	0	8.900	8.900	12	1.281.600
birouri	2.200	4.000		6.200	12	892.800
spatii de birouri partajate (co-working)	0	2.600		2.600	12	374.400
TOTAL SPATIU DE INCHIRIAT	50.800	30.000	16.900	97.700	16,03	18.799.200
TOTAL ARIE CONSTRUITA	67.733	40.000	16.900	130.267		

Pe baza analizei documentare și a sondajului, a rezultat că în zonă se pot utiliza tarife pentru chirie cuprinse între 10 și 30 de euro pe metru pătrat având în vedere că în alte centre comerciale amplasate mai în centrul Bucureștiului se practică chirii între 40-50 euro/ mp în astfel de magazine¹. Scopul este acela de a atrage mai mulți comercianți și de a asigura o rată de ocupare de peste 90%.

Gradul de vizitare al unui astfel de obiectiv constituie unul din factorii esențiali care contribuie la succesul proiectului. Acesta depinde într-o foarte mare măsură de promovarea de către autoritatea publică locală a obiectivului.

Concesionarul va avea dreptul de a încasa veniturile rezultate din activitatea de închiriere a obiectivului, cât și din posibile activități suplimentare desfășurate în incinta acestuia (publicitate, activități comerciale, servicii etc.) cu condiția îndeplinirii cerințelor legale privind desfășurarea acestor activități.

Conform modelului financiar din Studiul de fundamentare "Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București", cifra de afaceri totală a concesionarului pentru 65 de ani a fost estimată la o valoare de 1.178.891.867 euro fără TVA, respectiv 5.835.514.739 lei fără tva. Cifra de afaceri a fost estimată în conformitate cu prevederile art. 12 și art. 13 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 100/2016.

3.4.4 Ipoteze privind cheltuielile operaționale și cele legate de taxe și impozite

Cheltuielile operaționale cuprind următoarele elemente:

¹ Studiul Bucharest retail market 2021, Kushman & Wakefield | Echinox

- Cheltuieli cu salariile personalului (determinate pe baza salariului mediu și a numărului mediu de persoane estimate a fi angajate pe următoarele categorii de angajați: muncitori calificați de întreținere, ingineri, casieri etc.);
- Cheltuieli cu energia electrică;
- Cheltuieli de asigurare;
- Cheltuieli administrative și de marketing;
- Alte cheltuieli operaționale (utilități, întreținere, materiale auxiliare și consumabile, pază).

În cadrul modelului financiar a fost estimată o pondere de 18% din venituri pentru cheltuielile operaționale. Acest indicator este utilizat de către dezvoltatorii imobiliari ai unor obiective similare.

A fost considerată o cotă a impozitului pe profit de 16%. De asemenea, modelul include și taxa locală pe clădire anuală de 1,5% din valoarea impozabilă a construcției, taxa locală pe teren², precum și redevența plătită de concesionar(i) către concedent de 2% din veniturile din exploatare, dar nu mai puțin de 60.000 de euro anual.

3.4.6 Ipoteze privind finanțarea proiectului

Finanțarea Proiectului va include atât capitaluri proprii ale investitorului privat cât și capital împrumutat. Capitalul împrumutat va proveni din împrumuturi bancare pe termen lung (pentru investiții), care vor fi destinate finanțării costurilor de construcție, dar și din linii de credit destinate finanțării taxei pe valoarea adăugată aferente investițiilor.

Capitalul suplimentar necesar acoperirii costurilor finanțării (comisioane bancare și dobânda la credite, fond de rulment) până la atingerea pragului de rentabilitate al fluxului de numerar (sold pozitiv de numerar la sfârșitul perioadei) va fi asigurat prin aport de capital din partea investitorului.

Parametrii finanțării pentru investiții utilizați în cadrul modelului sunt următorii:

- Valoare nominală: 123.064.900 euro;
- Trageri pe durata proiectării și construcției (5 ani) conform eşalonării investiției;
- Rambursare: în sistemul cu anuitate constantă în 15 ani de la încheierea perioadei de grație de 5 ani. Rambursarea creditului începe în anul 2028. Anterior acestei date, pe perioada de cinci ani a construcției și pe perioada primului an de operare, investitorul va beneficia de o perioadă de grație, plătind doar dobânda;
- Dobânda anuală medie utilizată: 5%.

Rata de actualizare

Rata de actualizare a fluxurilor de numerar atribuibile investitorului a fost estimată la 5%, astfel cum se utilizează în analizele cost-beneficiu din cadrul proiectelor cu finanțare publică, națională

² Conform HCGMB nr. 105/27.04.2021

sau din fonduri europene. În ofertele depuse, candidații vor putea utiliza o altă rată de actualizare.

Detaliile complete privind modelul financiar, indicatorii de profitabilitate ale investiției (RIR, VAN și durata de recuperare) au fost calculate pe baza ipotezelor exprimate mai sus. Studiul de fundamentare complet cuprinzând modelul financiar va fi înmânat candidaților calificați după prima etapă a procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Ipotezele și modelul financiar propus de Autoritatea Contractantă prin Studiul de Fundamentare sunt estimative. Candidații vor prezenta în oferta ce va fi depusă în etapa a III-a a procedurii de atribuire a contractului de concesiune propunerea lor privind modelul financiar, vor detalia ipotezele în estimarea veniturilor și a cheltuielilor operaționale.

3.5. Studii existente și studii suplimentare

După etapa I – Etapa de depunere a solicitărilor de participare și selectarea candidaților, prin aplicarea criteriilor de calificare și de selecție prevăzute în documentația de atribuire, Autoritatea Contractantă va invita în etapa II – Etapa de dialog – pe candidații selectați, în vederea identificării soluției/soluțiilor apte să răspundă necesităților entității contractante pe baza căreia/căroră se vor depune ofertele finale.

Autoritatea Contractantă va pune la dispoziție candidaților selectați studiul de fundamentare a deciziei de concesiune elaborat în cursul anului 2022, precum și documentația tehnică aferentă clădirilor existente și alte studii aferente Halei Laminor. De asemenea, în această etapă candidații selectați vor fi invitați să viziteze amplasamentul.

Este la latitudinea candidaților să-și facă propriile lor studii și analize tehnico-economice dacă doresc. Ele le vor servi în etapa III – Etapa de depunerea ofertelor finale de către candidații rămași în urma etapei de dialog și evaluarea acestora, prin aplicarea criteriilor de atribuire.

Ulterior semnării contractului de concesiune, concesionarul va fi obligat să realizeze studiile pentru obținerea autorizațiilor și avizelor necesare construirii obiectivului, inclusiv a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, în conformitate cu legislația în construcții.

3.6. Valoarea estimată a contractului de concesiune

Conform dispozițiilor Legii nr. 100/2016, valoarea concesiunii din documentația de atribuire nu este valoarea investiției din deviz, ci:

- **art. 12:** „(1) Valoarea unei concesiuni de lucrări sau a unei concesiuni de servicii este **cifra totală de afaceri a concesionarului generată pe durata contractului, fără TVA, în schimbul lucrărilor și serviciilor care fac obiectul concesiunii, precum și pentru bunurile accesorii acestor lucrări și servicii.**

(2) Valoarea unei concesiuni de lucrări sau a unei concesiuni de servicii se estimează de către autoritatea/entitatea contractantă înainte de inițierea procedurii de atribuire și este valabilă la

momentul inițierii procedurii de atribuire prin transmiterea spre publicare a anunțului de concesiune sau a anunțului de intenție în cazul concesiunii de servicii sociale ori alte servicii specifice, prevăzute în anexa nr. 3.

(3) În sensul dispozițiilor alin. (1), în cazul în care valoarea concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii în momentul atribuirii contractului de concesiune este mai mare cu peste 20% decât valoarea sa estimată la momentul inițierii procedurii de atribuire, se va considera că estimarea valabilă este cea rezultată la momentul atribuirii contractului de concesiune.”

- **art. 13:** „(1) Autoritatea/entitatea contractantă calculează valoarea estimată a concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii utilizând o metodă obiectivă ce trebuie specificată în documentația de atribuire, prin raportare, în special, la următoarele:

a) valoarea oricărei forme de opțiune sau de prelungire a duratei concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;

b) **venitul din achitarea onorariilor și a amenzilor de către utilizatorii lucrărilor/serviciilor, altele decât cele colectate în numele autorității/entității contractante;**

c) plățile sau orice avantaje financiare, sub orice formă, efectuate de către autoritatea/entitatea contractantă sau de către orice altă entitate publică în favoarea concesionarului, inclusiv compensația pentru respectarea obligației de serviciu public și subvențiile publice de investiții;

d) valoarea granturilor sau a oricăror avantaje financiare, sub orice formă, primite de la terți pentru executarea concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;

e) venitul din vânzarea oricăror active care fac parte din concesiunea de lucrări sau din concesiunea de servicii, cu respectarea prevederilor legale referitoare la regimul juridic al bunurilor proprietate publică;

f) **valoarea tuturor bunurilor și serviciilor care sunt puse la dispoziția concesionarului de către autoritățile/entitățile contractante, cu condiția ca acestea să fie necesare pentru executarea lucrărilor sau furnizarea serviciilor;**

g) orice premiu sau plată acordată candidaților/ofertanților.

(2) Autoritatea/entitatea contractantă nu are dreptul de a utiliza o anumită metodă de calcul al valorii estimate a unei concesiuni de lucrări sau a unei concesiuni de servicii cu scopul de a evita aplicarea procedurilor de atribuire prevăzute de prezenta lege.

(3) Entitatea contractantă nu are dreptul de a diviza o concesiune de lucrări sau o concesiune de servicii, astfel încât aceasta să aibă ca efect neaplicarea procedurilor prevăzute de prezenta lege, cu excepția situațiilor justificate de motive obiective.”

Conform modelului financiar din Studiul de Fundamentare “Reconversia și exploatarea Halei Laminor”, cifra de afaceri totală a concesionarului estimat pentru 65 de ani este 1.178.891.867 euro fără TVA, respectiv 5.835.514.739 lei fără TVA, prin urmare valoarea estimată fără TVA a proiectului este de 5.835.514.739 lei fără TVA. Cifra de afaceri a fost estimată având la bază venitul din operarea obiectivului, în conformitate cu prevederile art. 12 și art. 13 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 100/2016 din Legea nr. 100/2016.

3.7. Redevența

Concesionarul va fi obligat la plata unei Redevențe anuale către Concedent, în valoare de ...% din veniturile din exploatare la care se adaugă TVA, dar nu mai puțin de 60.000 Euro anual, începând cu Data punerii în Funcțiune a Obiectivului. Punerea în funcțiune coincide cu data emiterii Autorizației de securitate la incendiu pentru lucrările recepționate potrivit procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

În perioada de realizare a proiectării și execuției obiectivului și până la data emiterii Autorizației de securitate la incendiu pentru lucrările recepționate potrivit procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, concesionarul datorează redevența minimă de 60.000 Euro.

Cuquantumul redevenței anuale datorate pentru perioada dintre data Procesului Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor și data încetării dreptului de concesiune va fi dat de cea mai mare dintre:

- Valoarea rezultată din aplicarea procentului de 2% asupra veniturilor de orice natură încasate din exploatarea obiectivului, dar nu mai puțin de valoarea ofertată și
- Valoarea plafonului minim al redevenței stabilite la 60.000 Euro.

În situația în care nașterea dreptului de concesiune asupra obiectivului intervine în interiorul unui an calendaristic, cuquantumul Redevenței datorate pentru fracțiunea de an cuprinsă între data Procesului Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor și data de 31 decembrie a anului respectiv va fi determinat pro-rata din valorile de la paragraful anterior.

Plata Redevenței se va face anual, până la data de 1 martie a anului următor anului pentru care se datorează.

Depășirea termenului de plată a Redevenței îndreptățește Concedentul la plata de penalități.

În scopul aplicării prevederilor de mai sus, veniturile rezultate din exploatarea obiectivului reprezintă totalul veniturilor de orice natură realizate de Concesionar, așa cum rezultă din documentele contabile ale acestuia, validate prin raportul anual de audit.

4. PROPUNEREA AUTORITĂȚII CONTRACTANTE DE DISTRIBUȚIE A RISCURILOR DE PROIECT

Concesiunile se bazează pe transferul unei părți semnificative a riscului de operare către Concesionar, acesta din urmă preluând riscurile legate de proiectarea noilor facilități, construcția și întreținerea lor, precum și riscurile legate de veniturile pe termen lung.

Alocarea finală a riscurilor este rezultatul negocierilor cu investitorii. Alocarea finală a riscurilor este rezultatul negocierilor cu investitorii. Abordarea generală a acestei probleme este că riscul se alocă acelei părți (Autoritate, Concesionar sau ambele părți) care îl poate controla cel mai bine. În practică, negocierile pot duce la realocarea anumitor riscuri pe durata Proiectului.

Matricea preliminară de repartiție a riscurilor de proiect este prezentată în tabelele de mai jos și cuprinde descrierea riscurilor clasificate pe categorii.

Concedentul nu se obligă la plata niciunei sume de bani.

Ținând seama de precizările de mai sus propunerea autorității contractante are în vedere o distribuție a riscurilor de proiect după cum urmează:

Tabel 1. – A. Riscuri referitoare la locație

Nr crt.	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
A1	Aprobări	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau acestea pot fi obținute cu condiții neprevăzute.		X		Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice necesare la momentul elaborării Studiului. Pentru aceste motive, am prevăzut o perioadă mai mare de proiectare și autorizare a proiectului de 16 luni.
A2	Curățare și viabilizare	Pregătirea terenului are ca rezultat costuri mult mai mari decât cele prevăzute și necesită un timp cu mult peste termenii contractului.			X	Costurile privind pregătirea terenului au fost deja luate în calcul. Eventualele costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar, iar depășirea timpului prevăzut în termenii contractuali nu va avea un impact asupra duratei de concesiune stabilite prin contract.
A3	Titlul de proprietate	Creșterea costurilor și perioadei necesare pentru achiziționarea terenului de la proprietari și/sau pentru acordarea dreptului de utilizare a terenului respectiv.	X			Terenul este în proprietatea Concedentului, prin urmare nu vor fi costuri suplimentare pentru achiziția terenului.
A4	Moștenire culturală	Creșterea costurilor și a perioadei de timp ca rezultat al unor descoperiri de site-uri arheologice și/sau patrimoniu național.		X		Studiul a luat în considerare avizele specifice necesare, mai ales că Hala Laminor este obiectiv monument. Pentru aceste motive, am prevăzut o perioadă mai mare de proiectare și autorizare a proiectului de 16 luni.

A5	Condiții de amplasament	Condițiile de sol neprevăzut de grele.			X	Eventuale costuri legate de studiile de teren au fost deja luate în calcul, fiind suportate de Concesionar.
A6	Mediu (1)	Amplasamentele pentru proiect prezintă un grad de contaminare necunoscut			X	Eventuale costuri de decontaminare sunt deja luate în calcul, fiind suportate de Concesionar.
A7	Mediu (2)	Pe parcursul implementării proiectului apar contaminări ale proprietăților adiacente, care au efect asupra proprietăților disponibile pentru proiect			X	Costurile de decontaminare cauzate de alte părți sunt în sarcina poluatorului, rămânând în sarcina Concesionarului să urmărească remedierea situației ivite.
A8	Disponibilitatea locației	Accesul la o anumită locație nu poate fi negociat cu proprietarul acesteia	X			Concedentul va asigura accesul la amplasamentul proiectului.

Tabel 2. – B. Riscurile etapei de pregătire/atribuire

Nr crt.	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
B1	Riscuri de pregătire	Proiectul nu îndeplinește cerințele legislației în domeniu privind pregătirea proiectului de concesiune	X			Proiectul îndeplinește cerințele legislației în vigoare privind concesiune (Legea 100/2016 cu completările și modificările ulterioare). Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLPS3. S-au luat în considerare perioade de timp rezonabile pentru atribuirea contractului (7 luni). Efectele

						eventualelor întârzieri vor fi suportate de Concedent, neafectând durata concesiunii.
B2	Opoziție publică față de proiect	Sprijinul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect ar putea provoca întârzieri	X			Proiectul răspunde unei nevoi cunoscute atât cetățenilor cât și autorității publice. Proiectul se înscrie în Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București, elaborată cu respectarea participării publice. Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLPS3. Eventualele întârzieri cauzate de atitudinea adversă a publicului față de proiect nu vor fi suportate de Concesionar, din perspectiva duratei concesiunii.
B3	Pregătirea necorespunzătoare a documentelor de atribuire	Lipsa de experiență în pregătirea documentației de atribuire determină întârzieri	X			Proiectul îndeplinește cerințele legislației în vigoare privind concesiune (Legea 100/2016 cu completările și modificările ulterioare). Pentru îndepărtarea acestui risc, Concedentul beneficiază de asistență juridică din partea unui birou de avocatură specializat în drept administrativ și achiziții publice.
B4	Semnarea contractului de concesiune	Lipsa de experiență cu privire la pregătirea și atribuirea contractelor de concesiune provoacă întârzieri în semnarea contractului	X			Proiectul îndeplinește cerințele legislației în vigoare privind concesiune (Legea 100/2016 cu completările și modificările ulterioare). Pentru îndepărtarea acestui risc, Concedentul beneficiază de asistență juridică din partea unui birou de avocatură specializat în drept administrativ și achiziții publice.

Tabel 3. – C. Riscuri de finanțare a proiectului

Nr crt.	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionară	
C1	Modificări ale dobânzilor	Ratele dobânzilor sunt supuse schimbărilor, modificând astfel termenii financiari ai ofertei			X	În general, prețurile au fost ajustate cu o rată de actualizare pe întreaga perioadă a proiectului. Costurile suplimentare pot fi rezultate din modificarea (în sensul creșterii cu 1%) ratelor dobânzilor, dar se pot înregistra și economii prin modificarea în sensul scăderii valorii ratelor dobânzii.
C2	Insolvabilitate și risc aferent creditorului extern	Concesionarul (sau oricare dintre acționarii săi) devine insolubil sau efectuarea prestațiilor necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar			X	Contractul de concesiune nu va fi încheiat fără analiza capacității financiare a Concesionarului. Acest aspect va fi inclus în modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.
C3	Indisponibilitatea finanțării	Concesionarul nu este capabil să asigure resursele financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut			X	Contractul de concesiune nu va fi încheiat fără analiza capacității financiare. Acest aspect va fi inclus în modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.
C4	Modificări în sistemul de taxe și impozite	Pe parcursul implementării proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba în defavoarea Concesionarului		X		Creșterea taxelor și impozitelor se va reflecta într-una sau ambele situații de mai jos: <ul style="list-style-type: none"> - Creșterea tarifelor practicate de Concesionar pentru a menține același profit net; - Scăderea profitului net anual și recuperarea investiției pe o perioadă mai îndelungată. În această situație, dacă redevența va fi

						exprimată ca procent din profit, riscul va fi suportat de ambele părți.
C5	Finanțare suplimentară	Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură, sunt necesare finanțări suplimentare pentru reconstrucție, modificare, re-echipare etc.			X	Costurile privind operarea, reabilitarea, îmbunătățirea instalațiilor și modernizarea echipamentelor au fost luate în calcul deja prin modelul financiar. Orice costuri suplimentare determinate de ivirea riscului vor fi suportate de Concesionar.
C6	Profituri din refinanțare	Finalizarea investiției se face la un cost mai mic decât cel inițial		X		Un cost mai mic poate conduce la una sau mai multe din situațiile următoare: <ul style="list-style-type: none"> - Recuperarea investiției mai repede; - Stabilirea unor tarife mai mici pentru utilizatori; - Profit mai mare pentru concesionar.
C7	Riscul ratei de schimb	Fluctuațiile ratei de schimb			X	Modelul financiar a utilizat un curs de schimb de 1EUR=4,95. Odată cu adoptarea monedei EURO, acest risc va dispărea.

Tabel 4. – D. Riscuri de proiectare

Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
D1	Eșecul proiectării	Posibilitatea ca proiectarea părții private să nu îndeplinească specificațiile tehnice de calitate cerute			X	În situația apariției unor deficiențe la proiectare care ar genera costuri suplimentare cuantificate la nivelul costului asigurării, respectiv garanției de bună execuție, acestea vor fi suportate de Concesionar.

D2	Deficiențe de proiectare	Timp suplimentar necesar în realizarea planificării datorită lipsei de experiență			X	Costurile de proiectare au fost luate în calculul investiției inițiale. Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară. Perioada alocată proiectării este de 6 luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Implicațiile depășirii acestui termen sunt suportate de Concesionar, neavând un impact asupra duratei concesiunii.
D3	Depășirea costurilor proiectării	Proiectarea costă mai mult decât planificarea inițială, datorită lipsei de experiență			X	Costurile de proiectare au fost luate în calculul investiției inițiale, iar eventualele costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar.
D4	Întârzieri în obținerea avizelor/ aprobărilor/ permiselor pentru teren	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau sunt înregistrate întârzieri în obținerea acestora		X		Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice necesare la momentul elaborării Studiului. Pentru aceste motive, am prevăzut o perioadă mai mare de proiectare și autorizare a proiectului de 16 luni. Aceste costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a duratei contractului în raport cu durata întârzierilor cauzate de alte entități.
D5	Schimbări ulterioare ale proiectării	Variații ale proiectării datorită problemelor apărute cu relocarea utilităților sau datorită schimbărilor din legislație		X		Eventualele costuri suplimentare cu reproiectarea vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul va accepta modificările aduse la proiect, în limita amplasamentului.
D6	Studii specifice proiectării	Evaluarea impactului asupra mediului (EIM) ar putea necesita o perioadă mai lungă decât cea stabilită		X		Costurile suplimentare cu prelungirea evaluării impactului asupra mediului, vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta

						prelungirea proporțională a duratei contractului în raport cu durata întârzierilor cauzate de alte entități.
--	--	--	--	--	--	--

Tabel 5. – E. Riscuri referitoare la construcție

Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
E1	Dreptul de acces	Dreptul de acces la amplasament nu este negociat	X			Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice necesare la momentul elaborării Studiului.
E2	Soluții tehnice vechi sau inadecvate	Soluțiile tehnice propuse nu sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului			X	Pentru estimarea valorii inițiale a investiției, studiul a luat în considerare indici generali puși la dispoziție recent de mai mulți dezvoltatori imobiliari. Studiul nu impune anumite soluții tehnice, lăsând un grad de flexibilitate mare potențialilor investitori. În măsura în care vor fi necesare costuri suplimentare acestea vor fi suportate de Concesionar.
E3	Disponibilitatea resurselor	Resursele necesare pentru finalizarea construcției costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile necesare			X	Pentru estimarea valorii inițiale a investiției, studiul a luat în considerare indici generali puși la dispoziție recent de mai mulți dezvoltatori imobiliari. În măsura în care vor fi necesare costuri suplimentare acestea vor fi suportate de Concesionar.
E4	Condiții neprevăzute ale amplasamentului	Condiții de sol neprevăzut de grele. Existența unor obstacole pe locația amplasamentului despre care		X		Eventuale costuri legate de studiile de teren au fost deja luate în calcul. Costurile suplimentare ce pot apărea în cazul apariției riscului vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta

		nu se știa la momentul întocmirii documentației.				prelungirea proporțională a duratei contractului în raport cu durata necesară pentru îndepărtarea obstacolelor neprevăzute.
E5	Riscuri generate de instrucțiunile beneficiarului	Cerințele din documentația de atribuire nu sunt destul de clare, fapt care poate conduce la schimbări ale soluțiilor tehnico-economice pe parcursul desfășurării proiectului întârzieri și cheltuieli suplimentare în realizarea proiectului	X			Procedura de concesiune se realizează prin dialog competitiv. Potențialii investitori (concesionarii) vor avea ocazia să adreseze toate întrebările de natură tehnică, economică sau legislativă referitoare la Hala Laminor. Nu a fost considerat un risc financiar. Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale.
E6	Întârzieri în construcție	Apariția unui eveniment pe durata construcției, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia în termenul stabilit și la costul estimat			X	Prin studiu s-a avut în vedere o perioadă de 5 ani pentru proiectare și construcție. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, prin urmare am cuantificat acest risc la profitul pe 1 lună. Toate implicațiile rezultate din imposibilitatea finalizării în termenul stabilit și la costul estimat vor fi suportate de Concesionar.
E8	Risc de depășire a costurilor	Finalizarea construcției se face la un cost mai mare decât costul prevăzut inițial			X	Costurile au fost deja luate în calcul la niveluri maxime. Concesionarul va putea să-și elaboreze devizul care se va reflecta în oferta financiară ce va fi depusă la finalul etapei de concesiune. Eventualele costuri neincluse în oferta financiară, atrase de ivirea acestui risc vor fi suportate de Concesionar.
E9	Risc de depășire a costurilor cu relocarea utilităților	Relocarea sau protejarea utilităților existente se face la un cost mai mare decât cel estimat		X		Costurile pentru relocarea utilităților existente au fost deja luate în calcul. Dacă valoarea costurilor de relocare utilități vor depăși estimările inițiale, se poate accepta prelungirea duratei contractului, respectiv a duratei de operare.

E11	Lucrări defecte	Defecte descoperite în lucrările de construcție, care provoacă costuri suplimentare și/sau întârziere			X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară. Perioada alocată construcției este de 36 de luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Costurile generate de eventuale defecte sunt cuantificate la nivelul costului asigurării. Efectele apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar.
E12	Explozibile	Descoperirea de muniție/ dispozitive neexplodate în zona amplasamentului pentru proiect împiedică finalizarea construcției la timp		X		Studiul a luat în considerare avizele specifice necesare, iar calculul investiției inițiale include costuri privind amenajarea terenului. Cu toate acestea pot apărea întârzieri ca rezultat al descoperirii de muniție/ dispozitive neexplodate în zonă. Aceste costuri precum și orice alte costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a contractului.
E13	Securitatea pe șantier	Securitatea deficitară duce la furturi și/sau deteriorarea echipamentului sau a materialelor			X	Studiul a luat în considerare obligațiile de securitate în muncă, iar calculul include costuri privind asigurarea securității pe șantier. Pierderile suferite vor fi suportate de Concesionar.
E14	Condiții meteo nefavorabile	Inundarea amplasamentelor împiedică construcția, provocând întârziere și costuri crescute		X		Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, dar acest risc va fi acoperit de asigurare, prin urmare iar costurile sunt cuantificate la nivelul costului asigurării. Eventualele costuri și pierderi suplimentare neincluse în asigurare vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a contractului.

E15	Riscuri generate de preluarea lucrărilor/ utilitare de către beneficiar (take over) anterior recepției	Concesionarul nu poate finaliza construcția, aceasta fiind preluată de către Beneficiar pentru a fi finalizată fie din fonduri proprii fie prin concesiune către o alta firmă		X		Se va trata ca reziliere de contract.
E16	Litigii de muncă/ personal insuficient calificat	Lipsa personalului calificat pentru unele din etapele aferente proiectului			X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară și de existența personalului calificat. Perioada alocată construcției este de 36 de luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, iar costurile sunt cuantificate mai sus, fiind suportate de Concesionar.
E17	Furnizare a utilităților	Utilitățile (de exemplu curent electric, gaz și apă) necesare pentru construcția proiectului nu sunt disponibile			X	Studiul a luat în considerare avizele specifice necesare, iar calculul include costurile privind asigurarea utilităților în capitolul 2. Efectele eventualelor lipsuri vor fi suportate de Concesionar.
E18	Insolvabilitatea sub-antreprenorilor sau a furnizorilor	Riscul legat de nerespectarea obligațiilor subantreprenorului/ furnizărilor sau insolvabilitate			X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară și de existența personalului calificat. Perioada alocată construcției este de 36 de luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, iar costurile sunt cuantificate mai sus, fiind suportate de Concesionar.

E19	Lipsa angajamentelor părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării concesiunilor de lucrări și servicii poate conduce la neîndeplinirea obligațiilor de către ambele părți		X		Concedentul are experiență în concesiuni. În plus va fi asistată de consultant juridic pe parcursul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Concesionarul va trebui să facă dovada experienței în proiectare, construcție și operare la momentul depunerii candidaturii.
E20	Proteste publice	Întârzieri în construcție provocate de tulburări și proteste publice		X		Proiectul răspunde unei nevoi identificate la nivelul locuitorilor din București. Proiectul se înscrie în Strategia Sectorului 3 București. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, iar costurile sunt cuantificate mai sus. Efectele ivirii acestui risc vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a contractului.
E21	Aspecte privind protecția mediului	Nu se respectă cerințele privind protecția mediului și nu se realizează monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului			X	Costurile conformării cu legislația de mediu au fost luate în calcul. În cazul nerespectării obligațiilor de protecție a mediului prevăzute în lege și reluate în contractul de concesiune, Autoritatea va cere rezilierea contractului.

Tabel 6. – F. Riscuri de operare și de întreținere

Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Autoritate	Comun	Concesionari	
F1	Risc de depășire a costurilor	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât cele estimate inițial, nu au calitate corespunzătoare sau			X	Costurile de operare, dar și cele modernizare instalații și înlocuire echipamente au fost cuprinse în modelul financiar. Niște costuri mai mari decât cele estimate ar afecta profitul concesionarului sau ar conduce la stabilirea unor tarife mai mari decât cele

		<p>nu sunt disponibile în cantități suficiente</p> <p>Costurile de operare sunt mai mari decât costurile de operare previzionate</p>				<p>estimate. Efectele apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar.</p> <p>Din punct de vedere al redevenței, aceasta nu va fi afectată mai jos de nivelul minim stabilit prin documentația de atribuire a concesiunii și prin contractul de concesiune.</p>
F2	Risc de furnizare a utilităților	Utilitățile (de exemplu curent electric, gaz și apă) necesare pentru construcția proiectului nu sunt disponibile			x	Studiul de fezabilitate a luat în considerare avizele specifice necesare. De asemenea, modelul financiar prevede costuri pentru fiecare tip de utilitate pe întreaga perioadă a proiectului. Costurile sunt indexate anual cu rata inflației estimate. Efectele eventualelor lipsuri vor fi suportate de Concesionar.
F3	Schimbarea cerințelor concedentului în afara limitelor agreeate prin contract	Concedentul schimbă cerințele după semnarea contractului	x			
F4	Capacitatea de management	Concesionarul nu își poate îndeplini obligațiile conform contractului			X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară în proiectare, construire și operare a unui obiectiv similar și de existența personalului calificat. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventualele prejudicii economice suferite ca urmare a apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar
F5	Risc de disponibilitate	Lucrările și serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate sau nu îndeplinesc specificațiile tehnice de calitate prevăzute în contract			X	Contractul ar putea fi suspendat sau chiar reziliat. Pierderile cauzate de aceste evenimente vor fi suportate de Concesionar.

F6	Întreținere și reparații	Costul de întreținere a activelor poate diferi de costul de întreținere prevăzut inițial			X	Costurile de întreținere și reparații au fost incluse în modelul financiar la nivelurile pieței. În plus, Concesionarul va putea să-și actualizeze modelul care se va reflecta în oferta financiară ce va fi depusă la finalul etapei de concesiune. Eventuale depășiri ale costurilor de operare vor fi acoperite prin tarife crescute. În măsura în care nu se pot acoperi prin tarife aceste costuri, pierderea va fi suportată de Concesionar.
F7	Lipsa angajamentului părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării concesiunilor de lucrări și servicii poate conduce la neîndeplinirea obligațiilor de ambele părți.		X		Autoritatea are experiență în concesiuni. În plus va fi asistată de consultant juridic pe parcursul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Concesionarul va trebui să facă dovada experienței în proiectare, construcție și operare de obiective similare la momentul depunerii candidaturii.
F8	Întreținere	Întreținerea activelor finalizate nu corespunde specificațiilor tehnice de calitate stipulate în contractul de concesiune			X	Autoritatea va monitoriza modul de operare al Halei Laminor pe toată durata concesiunii și se va asigura că activele sunt corespunzător întreținute.

Tabel 7. – G. Riscuri aferente cererii și veniturilor

Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
G1	Înrăutățirea condițiilor	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice			X	Schimbările fundamentale în economie pot avea impact mare în veniturile încasate. Acest risc este suportat de Concesionar.

	economice generale	generale, care conduc la reducerea cererii pentru prestațiile contractate Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de condițiile economice nefavorabile				Tarifele sunt estimate la nivelul tarifelor practicate azi de alți operatorii privați din București, proporțional cu veniturile locuitorilor. Costul asociat acestui risc este inclus în valoarea asociată riscului privind condițiile economice de mai sus. În cazul apariției acestui risc, efectele vor fi suportate de Concesionar.
G2	Schimbări competitive	O altă investiție, deja existentă, este extinsă sau îmbunătățită sau re-tarifată, astfel încât competiția în domeniul prestațiilor efectuate conform contractului crește.			X	În zona nu se prevăd alte investiții similare. Studiul a avut în vedere acest aspect.
G3	Concurență	Apariția pe piață a concurenților în domeniul prestațiilor efectuate, conform contractului, de Concesionar			X	În zona nu se prevăd alte investiții similare. Studiul a avut în vedere acest aspect.
G4	Schimbări demografice	O schimbare demografică sau socio-economică afectează cererea pentru prestațiile contractate			X	În cazul materializării acestui risc se va considera scăderea procentuală a venitului anual. Diminuarea procentuală a venitului va fi suportată de Concesionar. Cu toate acestea, Bucureștiul cunoaște o creștere demografică generală, și o modificare a comportamentului cetățeanului de a apela la activitățile ce se vor derula în cadrul Halei Laminor.
G5	Publicitatea adversă	Publicitatea adversă (negativă) generează schimbări în atitudinea publică			X	Concesionarul selectat va trebui să facă dovada experienței în operare de parcuri publice, prin urmare va putea gestiona astfel de situații. Orice efecte determinate de ivirea acestui risc vor fi suportate de Concesionar

G6	Gradul de vizitare scăzut	Un grad de vizitare al obiectivului scăzut afectează veniturile concesionarului.			X	Efectele apariției acestui risc se vor răsfrânge asupra Concesionarului. Concedentul și Primăria Sector 3 București vor lua toate măsurile la îndemână pentru a promova obiectivul.
-----------	----------------------------------	--	--	--	----------	--

Tabel 8 – H. Riscuri legislative/politice

Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
H1	Schimbări legislative/de politică (1)	Schimbare legislativă și/sau a politicii Concedentului, care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este adresată direct, specific și exclusiv proiectului , ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea Concesionarului		X		Este un risc de suportat de către ambele părți și vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale.
H2	Schimbări legislative/de politică (2)	Schimbare legislativă și/sau a politicii Concedentului, care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este generală în aplicarea sa (nu specifică proiectului) ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale		X		Se va considera scăderea procentuală a venitului anual afectat și respectiv a redevenței până la valoarea minim garantată. Concesionarul va suporta efectele eventualelor costuri suplimentare.

		suplimentare din partea concesionarului				
H3	Retragerea sprijinului complementar	Concedentul își retrage sprijinul complementar, proiectul fiind afectat negativ			X	Concedentul nu are un sprijin complementar financiar.
H4	Proces decizional defectuos	Implementarea proiectului ar putea întâmpina o puternică opoziție politică		X		Proiectul răspunde unei nevoi identificate în Sectorul 3 București și cunoscute atât cetățenilor cât și autorității publice. Proiectul se înscrie în Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București, document elaborat cu respectarea participării publice. Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLBS3.
H5	Riscul valorii reziduale	Riscul ca activele aferente proiectului la finalizarea/ expirarea contractului, nu vor fi predate în condițiile prevăzute	X			Concedentul va monitoriza modul de operare al obiectivului pe toată durata concesiunii și se va asigura că activele sunt corespunzător întreținute.

Tabel 9. – I. Riscuri naturale

Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
I1	Forță majoră	Forța majoră, astfel cum este definită prin Lege, împiedică executarea contractului		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării
I2	Război sau situații conflictuale	Izbucnirea războiului/ a situațiilor conflictuale are ca		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale.

		rezultat întârzieri în implementarea proiectului și/sau costuri crescute de construcție/operare				Costul asigurării
I3	Cutremur și alte evenimente naturale	Cutremurele etc. au ca rezultat întârzieri și/sau costuri crescute de construcție		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării
I4	Terorism	Actul de terorism generează întârzieri și/sau costuri crescute de construcție		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării

Tabel 10. –J. Riscuri legate de profitabilitatea proiectului, activele proiectului și altele

Nr crt.	Categorია de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesio-nar	
J1	Modificarea tarifelor de utilizare	Niveluri ale tarifelor utilizate mai scăzute decât cele anticipate			X	Conform prevederilor contractuale.
J2	Întârzieri la plata redevenței	Concesionarul întârzie cu plata redevenței către Concedent, conform cluzelor contractuale.	X			Concedentul va monitoriza modul de operare al obiectivului pe toată durata concesiunii și se va asigura că prevederile contractuale sunt respectate.
J3	Depreciere tehnică	Deprecierea tehnică este mai mare decât cea prevăzută			X	Un risc cu probabilitate mică să se îndeplinească, dar în situația deprecierei, echipamentele se vor înlocui mai des.

J4	Încetarea contractului anterior finalizării duratei pentru care a fost încheiat	În cazul unor evenimente neprevăzute atât în documentația de atribuire cât și în contractul de concesiune, există riscul încetării contractului înainte de perioada pentru care a fost încheiat		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale.
-----------	--	---	--	----------	--	---

5. OPȚIUNEA CONCEDENTULUI PENTRU FORMA DE ORGANIZARE A CONCESIONARULUI

Autoritatea Contractantă are în vedere ca viitorul concesionar să poată asigura finanțarea, proiectarea, construcția și exploatarea obiectivului Hala Laminor.

Autoritatea Contractantă nu impune forma de organizare a viitorului concesionar cu condiția ca forma de organizare să fie în conformitate cu prevederile legale și **să asigure răspunderea solidară a entităților implicate în proiect față de autoritatea contractantă.**

În cazul unei asocieri se completează și se prezintă formularul model „Model Acord de asociere preliminar”. Dacă oferta este declarată câștigătoare, contractul de asociere va fi prezentat Autorității Contractante în original, înainte de data semnării contractului.

Oferta trebuie să cuprindă acordul de asociere în care să se menționeze că toți asociații își asumă răspunderea solidară pentru îndeplinirea contractului, că liderul asocierii este împuternicit să se oblige și să primească instrucțiuni de la și în numele tuturor asociaților, individual și colectiv, și că liderul asocierii este responsabil pentru îndeplinirea contractului.

Concesionarul ori membrii Asocierii au dreptul de a subcontracta părți ale activităților de proiectare, construcție, operare și întreținere. Concesionarul va fi integral responsabil pentru actele, acțiunile și omisiunile Proiectantului, Antreprenorului și Operatorului, precum și ale oricărui alt subcontractant al acestora, în conformitate cu clauzele Contractului de concesiune. Candidații sau Ofertanții au obligația de a preciza în oferta partea/părțile din contract pe care urmează să le subcontracteze, împreună cu subcontractanții propuși și datele de identificare ale acestora, la depunerea ofertei în Etapa III. De asemenea, se vor prezenta acordurile de subcontractare în original sau în copie cu mențiunea ”conform cu originalul”.

Subcontractorii trebuie să facă dovada că nu se încadrează în niciuna din situațiile prevăzute la art. 79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016, precum și dovada că nu se încadrează în situația prevăzută la art. 43 și art. 44 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.

6. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

Investițiile se supun obligațiilor și clauzelor impuse de finanțatori pentru fiecare modalitate de finanțare.

Concesionarul are obligativitatea de a încheia și onora contractele de asigurări pentru mijloacele din patrimoniul Concedentului, conform legislației în vigoare privind asigurările.

7. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE ȘI/SAU REALIZATE DE CĂTRE CONCESIONAR ÎN TIMPUL DERULĂRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

În cadrul contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- **bunurile de retur**, ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii. În cazul acestui obiectiv de investiție sunt bunuri de retur terenurile pe care se dezvoltă obiectivul și construcțiile aferente, inclusiv parcajele, toate instalațiile, echipamentele și dotările necesare funcționării acestuia.
- **bunuri proprii**, care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea Concesionarului. Sunt bunuri proprii acelea care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
- **bunuri de preluare**, care sunt bunurile ce au aparținut Concesionarului/finanțate în integralitate de acesta fără aprobarea/avizarea Concedentului în perioada de derulare a contractului, care nu au făcut obiectul caietului de sarcini și ofertei dar s-au dovedit a fi necesare pentru realizarea obiectivelor contractului, cu excepția celor rezultate din investițiile obligatorii conform contractului, și au fost finanțate și utilizate de către concesionar pe durata concesiunii și care, la încetarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului (drept de preempțiune la cumpărare acordat Concedentului de către Concesionar), parțial sau total, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

În contractul de concesiune de lucrări publice se va preciza procedura prin care, la momentul începerii proiectului, se realizează transferul de la concedent la concesionar al infrastructurii sau al oricăror bunuri care vor fi utilizate în derularea concesiunii.

De asemenea, se va preciza în contract procedura prin care, la momentul finalizării contractului, se realizează transferul obiectului concesiunii de la concesionar la concedent.

8. CUANTUMUL GARANȚIILOR CARE URMEAZĂ A FI CONSTITUITE

Garanția de participare la procedura de atribuire este precizată în anunțul de concesiune și este în sumă de **1.795.000 lei**. Garanția de participare se va constitui la depunerea ofertei (etapa a treia din procedura de dialog competitiv) și va fi valabilă pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respectiv 120 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Garanția de participare se va constitui în numele ofertantului, în conformitate cu prevederile art. 45 și 46 din H.G. 867/2016. Mod de constituire: Constituirea garanției de participare se poate face prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări. Se va utiliza Formularul nr. 10 inclus în Secțiunea Formulare.

9. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONCESIUNII PRIN DIALOG COMPETITIV

Procedura de dialog competitiv se va derula în trei etape în conformitate cu prevederile art. 55-61 din Legea nr. 100/2016:

- Etapa I – Etapa de depunerea solicitărilor de participare și selectarea candidaților, prin aplicarea criteriilor de calificare și de selecție prevăzute în documentația de atribuire;
- Etapa II – Etapa de dialog - dialogul cu candidații selectați, în vederea identificării soluției/soluțiilor apte să răspundă necesităților entității contractante pe baza căreia/căroră se vor depune ofertele finale;
- Etapa III – Etapa de depunerea ofertelor finale de către candidații rămași în urma etapei de dialog și evaluarea acestora, prin aplicarea criteriilor de atribuire.

Etapa I – reprezintă etapa în care operatorii economici interesați își depun candidatura în vederea participării la procedura de atribuire. În vederea selectării candidaților, în cadrul etapei I, operatorii economici vor depune documentele de calificare și selecție pentru demonstrarea situației personale, a capacității de exercitare a activității profesionale, a situației economice și financiare, a capacității tehnice și profesionale, stabilite de autoritatea contractantă în Anunțul de concesionare, pentru etapa I. Operatorii economici care depun aceste documente vor dobândi calitatea de candidat în cadrul procedurii de atribuire, în vederea obținerii invitației de participare la următoarea etapă. Candidații selectați vor primi o invitație de participare la etapa a doua a procedurii de dialog competitiv.

Modul de prezentare a CANDIDATURII - ETAPA I. Operatorii economici interesați vor depune în cadrul Etapei I următoarele documente:

- Opisul conținând indexul documentelor depuse cu precizarea numărului de pagini unde se regăsește fiecare document.
- Formularul de candidatură. Se va completa Formularul nr. 1 (Formular de candidatură) în conformitate cu modelul prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Împuternicire scrisă, prin care reprezentantul operatorului economic este autorizat de către fiecare membru al asocierii să angajeze ofertantul în procedura de atribuire a contractului. Se va completa Formularul nr. 5 (Împuternicire), în conformitate cu modelul prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Acordul de asociere preliminar. Se va completa Formularul nr. 4 (model orientativ)
- Angajament privind susținerea financiară a ofertantului/ candidatului/ grupului de operatori economici și Declarație terț susținător economic și financiar. Se vor completa Formularul nr. 2 și Formularul 2A în conformitate cu modelul prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Angajament privind susținerea tehnică și profesională a ofertantului/ candidatului/ grupului de operatori economici și Declarație terț susținător tehnic și profesional. Se vor completa Formularul nr. 3 și Formularul 3A în conformitate cu modelul prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna dintre situațiile prevăzute la art. 79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016 (Formularul nr. 6)
- Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situația prevăzută la art. 43 și art. 44 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii (Formularul nr. 7)

- Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție - conform art. 75 alin.(2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii (Formularul nr. 8)
- Certificatul constatator emis Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice române sau Documente edificatoare care dovedesc o formă de înregistrare/atestare pentru persoanele juridice străine.

Pentru a se evita apariția de erori pe parcursul analizării și verificării documentelor prezentate de candidați, se solicită operatorilor economici să procedeze la numerotarea de la prima la ultima pagină a tuturor paginilor din cadrul candidaturii, astfel încât acestea să poată fi identificate în mod facil. Candidatul va elabora și prezenta candidatura în așa fel încât, în procesul de evaluare, informațiile din cuprinsul acesteia să permită identificarea facilă a corespondenței cu cerințele din fișa de date a concesiunii.

Candidatura va fi depusă la sediul Autorității Contractante (Mun. București, Bulevardul Basarabia nr. 256, Clădire C1, Sector 3, Cod poștal: 030352, România) până la data limită pentru depunere indicată în fișa de date a concesiunii. Candidaturile transmise prin fax sau e-mail nu vor fi luate în considerare. Toate certificatele și documentele vor fi redactate în limba română. Certificatele și documentele emise în altă limbă decât română vor fi însoțite de traducerea autorizată a acestora în limba română.

Candidatura se depune în plic/colet sigilat. Plicul/coletul va conține două dosare ale candidaturii: un original și o copie. Pe plic/colet va fi scris:

Catre: ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

În atenția:

Referitor la: Procedura de atribuire a contractului de concesiune având ca obiect „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”

Denumirea candidatului (operator economic sau asociere de operatori):

Deschiderea candidaturilor va avea loc în ședință deschisă la sediul Autorității Contractante din Mun. București, Bulevardul Basarabia nr. 256, Clădire C1, Sector 3, la o oră după data limită de depunere a candidaturilor, în prezența comisiei de evaluare, a observatorilor independenți și a candidaților înscriși la procedură.

Criteriile de calificare sunt:

1. Situația personală a candidatului sau ofertantului care atestă că nu se află în niciuna din situațiile de excludere pe: motive legate de condamnările penale; motive legate de neplata impozitelor și a contribuțiilor la asigurările sociale, motive legate de insolvența, evitarea conflictului de interese;
2. Capacitatea de exercitare a activității profesionale - Operatorul economic ofertant (ofertant unic, asociat, tert sustinator) va prezenta documente edificatoare privind obiectul de activitate și forma de înregistrare ca persoană juridică română/străină, prin

prezentarea unui certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului/ altor documente care dovedesc o forma de inregistrare ori apartenenta din punct de vedere profesional in tara de origine;

3. Capacitatea economico-financiară a Candidatului (operator economic sau membrii asocierii impreuna) - Media cifrei de afaceri generale (anuale) pentru ultimele 3 exercitii financiare incheiate - Candidatul (operatorul economic individual sau asociere de operatori economici) trebuie să dovedească o medie a cifrei de afaceri generale pentru ultimele trei exercitii financiare incheiate (2019, 2020, 2021) de cel puțin 89.700.000 Lei; Acces la resurse financiare în cuantum de minim 100.000.000 Euro - Candidatul (operatorul economic individual sau asociere de operatori economici) trebuie să demonstreze că, la momentul semnării contractului, va avea acces la sau are disponibile resurse reale, negrevate de datorii, linii de credit confirmate de bănci ori alte mijloace financiare suficiente pentru a realiza cash-flow de execuție a lucrării în cuantum de minim 100.000.000 Euro pentru o perioadă de cel puțin 5 ani de la încheierea contractului;
4. Capacitatea tehnico-profesională
 - a. Candidatul (operator economic sau membrii asocierii impreuna) a proiectat (faza de proiectare PTh+DE) in ultimii 5 ani constructii civile de cel puțin categoria de importanta C in suprafata construita cumulata de cel puțin 60.000 mp având ca destinatie spatii comerciale sau de agrement printr-un contract – maxim trei contracte.
 - b. Candidatul (operator economic sau membrii asocierii impreuna) a executat si finalizat in ultimii 5 ani lucrari de constructii civile de cel puțin categoria de importanta C de cel puțin 60.000 mp in suprafata construita cumulata având ca destinatie spatii comerciale sau de agrement printr-un contract - maxim 3 contracte.
 - c. Candidatul (operator economic sau membrii asocierii impreuna) a asigurat in ultimii 5 ani exploatarea/ operarea unor construcții civile de cel puțin categoria de importanță C, în suprafață construită cumulată de cel puțin 60.000 mp, având ca destinație spații comerciale sau de agrement, printr-un contract - maxim 3 contracte.

În situația în care, în scopul verificării conformității Candidaturii cu cerințele Documentației de atribuire a contractului de concesiune, Autoritatea Contractantă va solicita clarificări/ completări pe adresa de e-mail indicată în Formularul nr. 1 – Scrisoarea de candidatură, răspunsul operatorului economic se transmite la sediul Autorității Contractante din Mun. București, Bulevardul Basarabia nr. 256, Clădire C1, Sector 3.

Candidații selectați vor primi o invitație de participare la etapa a doua a procedurii de dialog competitiv.

După verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare astfel cum au fost detaliate de către candidați în Formularul nr. 8, la solicitarea Autorității Contractante candidații vor depune următoarele documente justificative care atestă modul de îndeplinire a criteriilor:

- Documentele justificative care probează îndeplinirea celor asumate prin declarațiile pe proprie răspundere;
- Certificate de atestare fiscală;
- Bilanțuri anuale (2019, 2020, 2021);
- Documentele justificative care probează accesul la resursele financiare (scrisori bancare, recomandări emise de instituții financiare, extrase de cont, scrisori de angajament etc.);
- Documentele justificative care probează experiența similară (contracte, recomandări, rapoarte de audit, situații financiare, autorizații de funcționare etc.).

Autoritatea contractantă intenționează să selecteze pentru Etapa a II-a un număr minim de 3 candidați. Numărul maxim al candidaților nu este limitat. În cazul în care numărul candidaților care îndeplinesc criteriile de selecție este mai mic decât numărul minim indicat în anunțul de concesiune, autoritatea contractantă, în conformitate cu prevederile art. 59 alin. (5) din Legea nr. 100/2016, cu modificările și completările ulterioare, are dreptul:

- fie de a anula procedura de dialog competitiv;
- fie de a continua procedura de dialog competitiv numai cu acel/acei candidat/candidați care îndeplinesc/ îndeplinește criteriile solicitate.

Este interzisă invitarea la etapa a doua de dialog a unor operatori economici care nu și-au depus candidatura în cadrul primei etape a procedurii de dialog competitiv sau care nu au fost selectați deoarece nu au îndeplinit criteriile de calificare și selecție.

Etapa II – constă în organizarea de întâlniri cu fiecare candidat admis în parte, pe parcursul cărora se derulează un dialog cu scopul identificării soluțiilor/opțiunilor conform necesităților, obiectivelor și constrângerilor autorității contractante, astfel cum au fost acestea evidențiate în documentația descriptivă. Autoritatea contractantă va derula dialogul cu fiecare candidat preselecat în parte.

Pe parcursul Etapei II – Dialogul, partile vor discuta și agree aspecte de natură tehnică, financiară și contractuală în mai multe întâlniri de negociere conform Legii nr. 100/2016. Autoritatea Contractantă va pune la dispoziția candidaților Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București” și documentația tehnică aferentă clădirilor existente. De asemenea, în această etapă candidații selectați vor fi invitați să viziteze amplasamentul.

Pe parcursul dialogului, comisia de evaluare va discuta și clarifica, elemente esențiale ale contractului de concesiune, cum ar fi:

- identificarea responsabilităților de natură tehnică, financiară și juridică ale concedentului și ale concesionarului;
- modul de distribuire a riscurilor între concesionar și concedent;
- modificarea, revizuirea sau adaptarea studiilor existente, în funcție de condițiile de realizare propuse de participanții la dialog și în măsura în care sunt agreeate de entitatea contractantă;

- d) identificarea clară a standardelor de performanță, a facilităților, a echipamentelor care urmează să fie asigurate pe parcursul derulării contractului de concesiune, precum și a cerințelor de predare la sfârșitul perioadei de contract;
- e) modul de efectuare a controlului și identificarea mecanismelor de urmărire a costurilor, calității și siguranței prestațiilor, a relațiilor cu terții, precum și a altor cerințe specifice de operare și întreținere;
- f) aranjamentele alternative pentru cazurile în care concesionarul intră în stare de insolvență sau lichidare ori în cazul în care, din motive care nu țin de voința părților, concesiunea încetează înainte de termen;
- g) clauzele generale ale contractului care urmează să fie încheiat;
- h) stabilirea categoriilor de bunuri accesorii;
- i) stabilirea funcțiunilor și a suprafețelor estimative aferente.

În cazul în care există obiecțiuni la proiectul de contract, candidații au dreptul de a prezenta amendamente doar în această etapă.

Etapa III – după ce a declarat închisă etapa de dialog și a anunțat participanții cu privire la acest aspect, autoritatea contractantă va invita participanții selectați în urma etapei de dialog să depună oferta finală, ofertă care va fi elaborată în baza soluției/soluțiilor identificate în cursul etapei de dialog și care va conține toate elementele necesare prin care se prezintă modul de îndeplinire a viitorului contract.

PROPUNEREA TEHNICĂ va respecta cerințele din Documentația descriptivă și din Secțiunea formulare – **Formularul 11 – Model de ofertă tehnică**. Propunerea tehnică va fi întocmită astfel încât, în procesul de evaluare, informațiile din aceasta să permită identificarea facilă a corespondenței cu specificațiile tehnice din documentația descriptivă. Propunerea tehnică se va întocmi în baza soluției identificate în cursul etapei de dialog și va conține toate elementele necesare prin care se va prezenta modul de îndeplinire a viitorului contract de concesiune. Propunerea tehnică va conține detalii asupra următoarelor aspecte:

1. Prezentarea Asocierii.
2. Încadrarea obiectivului pe amplasamentul pus la dispoziție de Autoritatea Contractantă.
3. Descrierea tehnică și funcțională a obiectivului ce urmează a fi proiectat, executat și exploatat, cu prezentarea modului în care sunt corelate între ele funcțiunile astfel încât să se integreze într-un concept unitar, precum și valoarea investiției care va fi realizată, care nu poate fi mai mică de 100.000.000 Euro.
4. Prezentarea modului în care oferta tehnică integrează natura în funcțiunile propuse și determină regenerarea urbană a zonei cu respectarea principiilor de arhitectură și de construcție sustenabile: protejarea mediului, creșterea calității vieții în spațiul construit, eficiență energetică și consum responsabil, asigurarea factorului social.
5. Prezentarea modului în care este preservată integritatea monumentului istoric.

6. Prezentarea măsurilor de protecție a mediului și de performanță energetică specifice proiectului, precum și modul de aplicare a acestora pentru fiecare activitate care face obiectul contractului.
7. Prezentarea modului de aplicare a măsurilor specifice de protecția și sănătatea muncii pentru fiecare activitate care face obiectul contractului.
8. Prezentarea specificațiilor privind accesul și locurile speciale pentru persoanele dezavantajate, precum și spațiile anexe, de tipul celor special amenajate pentru mamă și copil.
9. Planul de asigurare a calității (cu precizarea Procedurilor din cadrul Sistemului Propriu de Asigurare a Calității și atașarea acestor proceduri). Ofertanții vor prezenta sistemul propriu de asigurare a calității care va fi aplicat, cuprinzând: listele cu procedurile tehnice de execuție pentru principalele categorii de lucrări și planul de control, verificări și încercări.
10. Prezentarea strategiei de operare care să cuprindă cel puțin detalii despre:
 - a. Funcțiunile propuse și modul în care acestea se corelează între ele;
 - b. Accesul în Obiectiv;
 - c. Măsuri de remediere în cazul unor reparații, termene de remediere și disponibilitatea Obiectivului afectate de eventuale reparații; *(în cadrul etapei de dialog urmează să se stabilească și celelalte aspecte care vor fi cuprinse în strategia de operare cuprinsă în oferta tehnică)*

OFERTA FINANCIARĂ se va întocmi în baza soluției identificate în cursul etapei de dialog și se va prezenta conform **Formularului 12 - Formularul de ofertă**. De asemenea, anexat Formularului de ofertă, ofertantul va prezenta un *Plan de afaceri* pe durata de concesiune ofertată, care va cuprinde totalul elementelor de natură financiară sau comercială care sunt necesare pentru evaluarea ofertei și care va urmări structura expusă în **Formular 12A**. Planul de afaceri va conține următoarele elemente:

1. Deviz detaliat, care să conțină, pentru fiecare activitate și element de cost în parte, estimarea cuantumului și eșalonarea lunară în corelație cu Programul de activități previzionat (inclusiv costuri de management și salariale, costuri de finanțare, asigurări, administrare, costuri de transfer intern etc.);
2. Planul de finanțare a investiției.
3. Previziuni financiare privind: bilanțul, contul de profit și pierdere, fluxul de numerar pentru proiect (venituri vs. costuri), parametrii financiari (cum ar fi rata internă de rentabilitate, rata de actualizare a fluxurilor de numerar, valoarea actualizată netă a investiției, durata de recuperare a investiției pe baza fluxurilor de numerar actualizate, rata de acoperire a dobânzilor, rata de acoperire a serviciului datoriei) și/sau raportul dintre capital propriu sau datoria subordonată acționarilor ofertantului – ce reprezintă cofinanțarea proiectului și sumele ce reprezintă finanțarea externă a investițiilor necesare realizării obiectului contractului, precum și ipotezele care au stat la baza acestor previziuni.
4. Descrierea modalității de calcul economic privind:
 - valoarea chiriei spațiilor aferente obiectivului;

- valoarea redevenței anuale ca procent de minim 2% din venituri, exprimată în procente %,
- graficul plății redevenței către concedent.

Candidații selectați de către autoritatea contractantă din Etapa II vor depune în Etapa III:

- Opisul conținând indexul documentelor depuse cu precizarea numărului de pagini unde se regăsește fiecare document.
- Scrisoarea de înaintare a ofertei. Se va completa Formularul nr. 9 în conformitate cu modelul prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Garanția de participare. Constituirea garanției de participare se poate face prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări. Se va utiliza Formularul nr. 10 inclus în Secțiunea Formulare. Se va depune odată cu oferta la sediul autorității contractante până la data limită specificată în invitația la Depunerea ofertei transmisă de autoritatea contractantă.
- Oferta tehnică conform Formularului nr. 11.
- Oferta financiară. Se vor completa Formularul nr. 12 și Formularul nr. 12A.
- Se va completa "Declarația privind respectarea reglementărilor obligatorii din domeniul mediului, social, al relațiilor de muncă și privind respectarea legislației de securitate și sănătate în muncă", în conformitate cu Formularul nr. 13, model prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Se va prezenta contractul astfel cum a fost negociat în etapa dialogului, semnat de către ofertant ca dovadă a însușirii clauzelor. Se va completa Formularul nr. 14 (Declarație de acceptare a condițiilor contractuale) din Secțiunea Formulare a Documentației de Atribuire.
- Acordul de subcontractare (dacă este cazul).

Pentru a se evita apariția de erori pe parcursul analizării și verificării documentelor prezentate de ofertanți, se solicită operatorilor economici să procedeze la numerotarea de la prima la ultima pagină a tuturor paginilor din cadrul ofertei, astfel încât acestea să poată fi identificate în mod facil. Ofertantul va elabora și prezenta Oferta în așa fel încât, în procesul de evaluare, informațiile din cuprinsul acesteia să permită identificarea facilă a corespondenței cu cerințele tehnice din documentul descriptiv.

Oferta va fi întocmită în conformitate cu solicitările din documentul descriptiv și din invitația la depunerea ofertei transmisă la finalul etapei a doua a procedurii de dialog competitiv. Oferta tehnică va fi depusă doar în a treia etapă a procedurii de dialog competitiv. Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate a ofertelor, adică 120 zile.

Oferta va fi depusă la sediul Autorității Contractante numai de către operatorii economici invitați la depunerea ofertei. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie depusă până la data limită pentru depunere indicată în invitația la depunerea ofertei transmisă la finalul etapei a doua a procedurii de dialog competitiv.

Oferta se depune în plic/colet sigilat. Plicul/coletul va conține patru dosare ale ofertei: un original și o copie pentru oferta tehnic și un original și o copie pentru oferta financiară. Dosarele cuprinzând oferta financiară vor fi sigilate împreună într-un plic. Pe plicul/coletul exterior va fi scris:

Oferta se depune în plic/colet sigilat. Plicul/coletul va conține patru dosare ale ofertei: un original și o copie pentru oferta tehnic și un original și o copie pentru oferta financiară. Dosarele cuprinzând oferta financiară vor fi sigilate împreună într-un plic. Pe plicul/coletul exterior va fi scris:

Către: ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

În atenția: _____

Procedura de atribuire a de concesiune având ca obiect „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”

Denumirea ofertantului (operator economic sau asociere de operatori): ...

Deschiderea ofertelor va avea loc în ședința deschisă la sediul Autorității Contractante cam. ____, la o ora după data și ora limită de depunere a ofertelor, în prezența comisiei de evaluare, a observatorilor independenți și a ofertanților înscriși la procedură.

Ofertele transmise prin fax sau e-mail nu vor fi luate în considerare. Toate certificatele și documentele vor fi redactate în limba română. Certificatele și documentele emise în altă limbă decât română vor fi însoțite de traducerea autorizată a acestora în limba română.

Evaluarea ofertelor se va realiza în baza factorilor de evaluare prevăzuți în documentația de atribuire, oferta câștigătoare urmând a fi stabilită conform criteriului de atribuire „Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic”.

Criterii de atribuire	Pondere	Punctaj maxim
1. Redevența	45%	45
Descriere: Redevența minimă anuală este de 2% din totalitatea veniturilor obținute din exploatare, dar nu mai puțin de 60.000 euro. Ofertele prin care se propune un procent mai mic de 2% pentru stabilirea redevenței anuale sau o redevență anuală mai mică de 60.000 euro vor fi declarate neconforme. Algoritm de calcul: Pentru oferta care prezintă cel mai mare procent din venituri în vederea stabilirii cuantumului redevenței se acordă punctajul maxim $R_{max} = 45$ puncte. Pentru celelalte oferte, numărul de puncte acordate se calculează		

conform formulei: $R_i = (\text{Procent din venituri ofertat}) / (\text{Procent din venituri maxim ofertat})_i * R_{\text{max}}$.			
2. Gradul de inovare al proiectului		30%	30
Descriere: Se va lua în considerare gradul de inovare al proiectului.	Calificativ și notă acordată calificativului		
Gradul de inovare al conceptului propus în integralitatea sa este unul ridicat și conține propunerea a cel puțin două funcțiuni care au caracter de unicitate în România sau pe o rază de 300 km în jurul Bucureștiului. Calificativ și notă acordată calificativului: Foarte bine 30.	Foarte bine 30		
Gradul de inovare al conceptului propus în integralitatea sa este unul mediu și conține propunerea a cel puțin o funcțiune care are caracter de unicitate în România sau pe o rază de 300 km în jurul Bucureștiului. Calificativ și notă acordată calificativului: Bine 15.	Bine 15		
Gradul de inovare al conceptului propus în integralitatea sa este unul scăzut și nu conține funcțiuni care au caracter de unicitate în România sau pe o rază de 300 km în jurul Bucureștiului. Calificativ și notă acordată calificativului: Acceptabil 1.	Acceptabil 1		
3. Durata de proiectare și execuție		20%	20
<p>Descriere: Durata de proiectare și execuție este de minim 4 ani și maxim 6 ani. Ofertele cu o durată de proiectare și execuție mai mică de 4 ani sau mai mari de 6 ani vor fi declarate neconforme.</p> <p>Pondere: 20%</p> <p>Algoritm de calcul: Pentru oferta care prezintă cea mai mică durată de proiectare și execuție (4 ani) se acordă punctajul maxim $E_{\text{max}} = 20$ puncte.</p> <p>Pentru celelalte oferte, numărul de puncte acordate se calculează conform formulei:</p> <p>$E_i = (\text{Durata de execuție minim ofertată}) / (\text{Durata de execuție ofertată})_i * E_{\text{max}}$</p>			

4. Durata concesiunii	5%	5
<p>Descriere: Durata maxima de concesiune este de 65 de ani (780 luni) si include toate etapele contractului. Ofertele cu o durata totala a concesiunii mai mare de 65 de ani vor fi declarate neconforme.</p> <p>Algoritm de calcul: Pentru oferta care prezintă durata de concesiune cea mai mica se acorda punctajul maxim, Dmax=5 puncte. Pentru celelalte oferte, numărul de puncte acordate se calculează cu formula:</p> $D_i = (\text{Durata de concesiune minim ofertată}) / (\text{Durata de concesiune ofertată}) * D_{\text{max}}$		

Punctaj maxim: 100.00

Punctaj maxim este 100. Punctajul total pentru fiecare ofertant se va calcula prin însumarea punctajelor obținute pentru **Redevență (R)**, **Gradul de inovare al proiectului (I)**, **Durata de proiectare și execuție (E)**, **Durata concesiunii (D)**,

după cum urmează: Total punctaj $i = R_i + I_i + E_i + D_i$.

În cazul în care se constată că există doi sau mai mulți ofertanți cu punctaje totale egale, oferta câștigătoare va fi stabilită în funcție de redevență, gradul de inovare al proiectului, durata de execuție și apoi durata concesiunii.

În situația în care, în scopul verificării conformității Ofertei cu cerințele documentului descriptiv, Autoritatea Contractantă va solicita clarificări/ completări pe adresa de e-mail indicată în Formularul nr. 1 – Scrisoarea de candidatură, răspunsul operatorului economic se transmite la sediul Autorității Contractante din Mun. București, Bulevardul Basarabia nr. 256, Clădire C1, Sector 3).

Nu vor fi acceptate oferte parțiale, ci doar oferte complete, care satisfac toate cerințele prezentei documentații.

Ofertantul va indica în cuprinsul ofertei care informații din propunerea tehnică/propunerea financiară sunt confidențiale, clasificate sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuală.

Se vor respecta condițiile de mediu, sociale și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului. Se va prezenta o declarație pe propria răspundere în acest sens. Informații detaliate privind reglementările care sunt în vigoare la nivel internațional și se referă la condițiile de muncă și protecția muncii, securității și sănătății în munca, se pot obține de la Inspectoratul Muncii sau pe site-ul: <http://www.inspectmun.ro/legislatie.html>. În cazul unei asocieri, această declarație va fi prezentată în numele asocierii de către asociatul desemnat lider. Informațiile privind reglementările care sunt în vigoare la nivel național și se referă la condițiile de mediu, se pot obține de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului sau pe site-ul: <http://www.anpm.ro/web/guest/legislatie>.

Propunerea financiara va fi intocmita in conformitate cu solicitarile documentația de atribuire si din invitatia la depunerea ofertei transmisa la finalul etapei a doua a procedurii de dialog competitiv. Oferta financiara va fi depusa doar in a treia etapa a procedurii de dialog competitiv. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate a ofertelor, adica 120 zile. Se va completa Formularul nr. 12 și Formularul nr. 12A. din Secțiunea Formulare a Documentației de Atribuire.

Ofertantul trebuie sa ia toate masurile astfel încât oferta sa fie depusa la sediul Autorității Contractante pana la data limita pentru depunere indicata in invitatia la depunerea ofertei transmisa la finalul etapei a doua a procedurii de dialog competitiv. Ofertele transmise prin fax sau e-mail nu vor fi luate in considerare. Nu se accepta oferte alternative.

DESEMNAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE. Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat in Documentatia de Atribuire, respectiv „Oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic”. In situatia in care ofertantul clasat pe primul loc refuza semnarea contractului principal sau nu depune la sediul Autorității contractante scrisoarea de buna executie si documentele specificate si solicitate in prezentul document descriptiv în termenul specificat, autoritatea contractanta are dreptul de a atribui contractul ofertantului clasat pe locul urmator, daca acesta indeplineste toate criteriile prevazute in anuntul de concesionare.

REGULI GENERALE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE ATRIBUIRE. Candidatul/Ofertantul depune candidatura/oferta elaborata in conformitate cu informatiile si cerintele prevazute in Anuntul de concesionare si in documentul descriptiv, insotite de documentele solicitate. Toate documentele vor fi semnate si depuse pana la data si ora-limita de depunere a candidaturilor/ofertelor prevazute in anuntul de concesionare, conform prevederilor legale. Toate comunicările, certificatele si documentele vor fi redactate in limba romana. Certificatele si documentele emise in alta limba decat limba romana vor fi insotite de traducerea autorizata a acestora in limba romana. Autoritatea contractanta accepta la momentul depunerii candidaturilor declaratii pe proprie raspundere, ca dovada preliminara in locul certificatelor eliberate de catre autoritatile publice sau de catre terti care confirma ca operatorul economic in cauza indeplineste urmatoarele conditii: a) nu se afla in niciuna din situatiile de excludere mentionate la art. 79, 80 si 81 din Legea nr. 100/2016; b) indeplineste criteriile privind capacitatea, astfel cum au fost solicitate de autoritatea contractanta, acestea fiind atasate in vederea completarii la anuntul de concesionare impreuna cu celelalte documente ale concesiunii. In cazul in care operatorul economic demonstreaza indeplinirea criteriilor referitoare la situatia economica si financiara ori privind capacitatea tehnica si profesionala invocand sustinerea unui tert, acesta trebuie sa semneze aceleasi declaratii. Documentul care atesta constituirea garantiei de participare va fi depus in original la sediul Autorității contractante pana la data limita stabilita pentru depunerea documentelor in cadrul Etapei III.

COSTURILE PENTRU PREGATIREA CANDIDATURILOR/OFERTELOR. Costurile suportate de candidați/ofertanti pentru pregatirea si depunerea candidaturilor/ofertelor precum si toate costurile intampinate de candidați/ofertantii participanti la procedura pana la semnarea prezentului contract cu ofertantul castigator nu vor fi rambursate de autoritatea contractanta. Toate aceste costuri vor fi suportate de fiecare candidat/ofertant in parte. Riscurile transmi-

candidaturilor/ofertelor, inclusiv forta majora sau cazul fortuit, cad in sarcina operatorului economic care transmite respectiva candidatura/oferta.

COMUNICAREA REZULTATULUI PROCEDURII. Comunicarea se va face conform prevederilor Legii nr. 100/2016. Autoritatea contractanta are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune in conditiile prevazute de lege. In cazul in care procedura se anuleaza, candidatii/ofertantii vor fi notificati de catre Autoritatea Contractanta. In nici un caz Autoritatea Contractanta nu va fi responsabila pentru daunele, indiferent de ce natura, legate de anulara procedurii, chiar daca Autoritatea Contractanta a fost notificata in prealabil in acest sens. Autoritatea contractanta va incheia contractul de concesiune in perioada de valabilitate a ofertelor.

SEMNAREA CONTRACTULUI. Autoritatea Contractanta va informa operatorii economici cu privire la rezultatul aplicarii procedurii de atribuire in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Inainte de incheierea contractului, ofertantului declarat castigator, in conditiile in care acesta este o asociere, i se va solicita sa prezinte Acordul de asociere legalizat, in conformitate cu prevederile art. 40 alin (2) din Legea nr. 100/2016. Dupa prezentarea documentelor anterior mentionate, ofertantului desemnat castigator i se va comunica data stabilita pentru semnarea contractului.