

STRATEGIE DE CONTRACTARE

I. Relația dintre obiectul, constrângerile asociate și complexitatea contractului și resursele disponibile la nivel de autoritate contractantă

Contractul de concesiune care urmează a fi încheiat în urma desfășurării prezentei proceduri de atribuire are ca obiect reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor, în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din Sectorul 3 București.

Sectorul 3 al Municipiului București, prin Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest 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.

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.

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 genereze și să promoveze schimburile socioculturale, dar și inovația;
- un 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.

În vederea alegerii variantei optime pentru derularea proiectului, Autoritatea contractantă a avut în vedere concluziile Studiului 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” întocmit în anul 2022 în baza art. 7 din Legea nr. 100/2016.

După cum rezultă și din Studiul de fundamentare menționat, realizarea proiectului prin concesiune de lucrări către un investitor privat în conformitate cu prevederile din Legea nr. 100/2016 este varianta fezabilă din punct de vedere economic, tehnic și juridic având în vedere constrângerile economice cu care autoritatea se confruntă în prezent printre care:

- inexistența în prezent a unui buget care să acopere investiția necesară de 100 milioane euro în cinci ani și
- lipsa de fezabilitate a finanțării proiectului pe baza unui credit deoarece aceasta ar avea consecințe negative asupra gradului de îndatorare al autorității locale.

Încheierea contractului de concesiune are drept efect nu numai depășirea acestor constrângeri, care conduc în practică la amânarea Proiectului, dar și obținerea mai multor avantaje pentru Autoritatea contractantă, care vor fi dezvoltate în prezenta Strategie.

Astfel, Autoritatea a decis realizarea proiectului prin încheierea unui contract de concesiune de lucrări în temeiul Legii nr. 100/2016. Prin viitorul contract de concesiune, Concesionarul, investitor privat, va construi obiectivul și va primi dreptul de a o exploata pe o durată predeterminată, preluând și cea mai mare parte a riscurilor aferente realizării și exploatarei proiectului.

II. Contractul de concesiune propus, durata contractului și modalitatea de îndeplinire a acestuia

Contractul de concesiune propus - 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.

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.

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. Concedentul va fi asocieria dintre Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, asociere aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3 București. Algorithm Construcții S3 SRL este împuternicită să deruleze procedura și să semneze contractul de concesiune rezultat în urma dialogului competitiv.

Contractantul care a devenit parte într-un contract de concesiune de lucrări are calitatea de Concesionar.

Durata concesiunii - Potrivit legii, durata unui contract de concesiune de lucrări se stabilește astfel încât să se evite restricționarea artificială a accesului la competiție, să se asigure un minimum de profit ca urmare a exploatarei și un nivel rezonabil al prețurilor pentru prestațiile care vor fi efectuate pe durata contractului. Legea nu limitează durata contractelor de concesiune.

În acest sens, durata concesiunii trebuie să fie suficient de lungă încât să acopere durata de rambursare a oricăror credite care ar fi contractate de către concesionar, astfel încât la finele concesiunii, Autoritatea Contractantă să nu fie în situația de a prelua activele însoțite de credite nerambursate.

Stabilirea duratei optime de concesiune se face prin modelarea financiară a veniturilor, cheltuielilor și profitului obținute de investitor, astfel încât să îi permită acestuia să își acopere investiția inițială și să realizeze în același timp un nivel rezonabil de profit. În alegerea duratei optime de concesiune se ține cont de parametrii de rentabilitate ai Proiectului (RIR, VAN, Durata de Recuperare a Investiției).

În cadrul modelului financiar s-au analizat scenarii cu diferite perioade de concesiune, mergând până la o durată maximă a concesiunii de 65 de ani de la data semnării contractului de concesiune. Investitorii vor avea posibilitatea în cadrul procedurii de atribuire publică a concesiunii să opteze pentru perioade mai scurte de concesiune și acest lucru va constitui un criteriu de departajare pentru oferte.

Durata finală a concesiunii va fi stabilită prin contractul de concesiune. Aceasta va include durata necesară proiectării și realizării construcției (estimată la 5 ani) plus durata de exploatare a obiectivului.

Modalitatea de îndeplinire a contractului - 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 Hala Laminor construit în baza contractului 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 Laminorul 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 dintre 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 Național 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.

III. Mecanismele de plată în cadrul contractului, alocarea riscurilor în cadrul acestuia, măsuri de gestionare a riscurilor, stabilirea penalităților pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale

Mecanismele de plată în cadrul contractului - 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..

Cuantumul minim al redevenței, stabilit inițial de părți la 60.000 Euro anual, va fi actualizat anual cu Indicele Prețurilor de Consum (IPC Total), raportat de către Institutul Național de Statistică pentru fiecare an.

Pentru primul an pentru care este datorată, cuantumul minim al redevenței va fi stabilit prin raportarea fracțiunii de an cuprinsă între Data punerii în funcțiune și data de 31 decembrie a anului respectiv, la valoarea minimă a redevenței stabilită mai sus.

Pana la Data punerii in funcțiune a Obiectivului, Concesionarul va plăti cuantumul minim al redevenței anuale in suma de 60.000 Euro (in echivalent lei la cursul BNR), la care se adauga TVA.

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 cuantum de [va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv] pe zi întârziere.

Alocarea riscurilor în cadrul contractului

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. 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 in vedere o distribuție a riscurilor de proiect după cum urmează:

Tabel 1. – A. Riscuri referitoare la locație

Nr crt.	Categoría 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.	Categoría 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	X			Proiectul răspunde unei nevoi cunoscute atât cetățenilor cât și autorității publice.

		proiect ar putea provoca întârzieri				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.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
C1	Modificări ale dobânzilor	Ratele dobânzilor sunt supuse schimbărilor,			X	În general, prețurile au fost ajustate cu o rată de actualizare pe întreaga perioadă a proiectului.

		modificând astfel termenii financiari ai ofertei				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 insolvabil 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 nu se știa la momentul întocmirii documentației.		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 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			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

		imposibilitatea finalizării acesteia în termenul stabilit și la costul estimat				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.	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Autoritate	Comun	Concesionara	
F1	Risc de depășire a costurilor	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât cele estimate inițial, nu au calitate corespunzătoare sau nu sunt disponibile în cantități suficiente Costurile de operare sunt mai mari decât costurile de operare previzionate			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 estimate. Efectele apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar. 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.
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

	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului	Consecințe
--	--------------------------	------------------	--------------------------	-------------------

Nr crt.			Concedent	Comun	Concesionara	
G1	Înrăutățirea condițiilor economice generale	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale, care conduc la reducerea cererii pentru prestațiile contractate Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de condițiile economice nefavorabile			X	Schimbările fundamentale în economie pot avea impact mare în veniturile încasate. Acest risc este suportat de Concesionar. 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		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.

		capital sau operaționale 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	Forță 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 rezultat întârzieri în implementarea proiectului		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării

		și/sau costuri crescute de construcție/operare				
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.	Categoría 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 clauzelor 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.

Alocarea finală a a riscurilor în cadrul concesiunii, precum și măsurile de gestionare a acestora urmează să fie stabilite în urma negocierilor purtate pe parcursul desfășurării dialogului competitiv.

Stabilirea penalităților pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale

Concesionarul va datora Concedentului penalități de întârziere pentru depășirea termenului de plată a Redevenței, pentru neîndeplinirea obligației de a obține finanțarea necesară implementării proiectului și îndeplinirii tuturor obligațiilor aferente Contractului, precum și pentru neîndeplinirea celorlalte obligații prevăzute în Contract în sarcina sa sau pentru îndeplinirea defectuoasă a acestora. Sumele concrete stabilite cu titlu de penalități de întârziere vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv.

Penalitățile curg de drept, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate prealabilă, de la data scadenței astfel cum aceasta a fost prevăzută în Contract și până la data îndeplinirii respectivei obligații.

Alte clauze cu privire la penalități vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv. De asemenea, vor face obiectul dialogului cazurile de exceptare de la aplicarea penalitatilor.

IV. Justificările privind determinarea valorii estimate a contractului/acordului-cadruși beneficiile pe care autoritatea contractantă le dobândește în urma concesiunii și informații privind îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă

1. Justificările privind determinarea valorii estimate a contractului

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/autoritatea 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/autoritatea 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/autorității contractante;***

c) plățile sau orice avantaje financiare, sub orice formă, efectuate de către autoritatea/autoritatea contractantă sau de către orice altă autoritate 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/autoritatea 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) Autoritatea 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

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.

2. Beneficiile pe care autoritatea contractantă le dobândește în urma concesiunii

După cum rezultă din cele prezentate anterior în Strategie, încheierea contractului de concesiune are drept efect nu doar depășirea constrângerilor de natură economică pe care le are Autoritatea

și care conduc în practică la amânarea Proiectului, dar și obținerea unor avantaje certe pentru aceasta:

- **realizarea proiectului cu costuri mai mici sau realizarea unui proiect cu caracteristici superioare cu aceleași costuri**, eficiența fiind mai ridicată în cazul implicării unui investitor privat, deoarece, prin scopul urmărit, respectiv realizarea de profit, acesta va căuta să-și optimizeze costurile cât mai mult, fiind totuși obligat contractual la respectarea standardelor de calitate stabilite de Autoritatea Contractantă;
- **costuri reduse pe întreaga durată de viață economică a proiectului**. Transferul responsabilităților de exploatare și întreținere către un investitor privat creează un stimulent puternic pentru acesta de a asigura o calitate adecvată a construcției pentru a minimaliza costurile ulterioare, cât și la costuri cât mai mici, profitabilitatea acestuia fiind strâns legată de costul de exploatare.
- **posibilitatea de a realiza Proiectul mai devreme** având în vedere că în prezent nu există la nivelul Sectorului 3 al Municipiului București un buget care să fie destinat dezvoltării proiectului;
- **finalizarea Proiectului la timp**. Investitorul privat este direct interesat de finalizarea construcției conform programului stabilit, deoarece orice întârzieri ar încălca termenii acordului de finanțare încheiat cu banca și ar afecta capacitatea sa de a recupera investiția făcută din veniturile din exploatare.
- **transferul riscurilor de întreținere către investitorul privat**. În cazul în care Proiectul s-ar afla în administrația autorității publice, Autoritatea ar avea întreaga responsabilitate pentru obținerea finanțării, managementul proiectării, pentru construcție și operare a obiectivului, exploatarea lui optimă riscând să fie afectată de deficitele bugetare viitoare sau de necesitatea de alocare a fondurilor publice către alte proiecte. Orice întârzieri în lucrările de întreținere necesare ar duce la creșterea disconfortului cetățenilor Sectorului 3 și ai Capitalei. Prin contractul de concesiune, o parte semnificativă a riscului de operare este transferată operatorului privat, motiv pentru care riscurile pe care le suportă autoritatea, în realizarea proiectului, sunt diminuate.
- **calitate superioară a serviciilor oferite clienților**. Investitorul privat este motivat să ofere o calitate adecvată a serviciilor acordate clienților, deoarece acest lucru îi influențează posibilitatea de realizare a câștigului previzionat. Totodată, în măsura în care investitorul privat nu respectă standardele de calitate impuse prin contract, acesta ar putea suporta penalități.
- **posibilitatea ca Autoritatea Contractantă să se concentreze asupra rezultatelor Proiectului** și realizării valorii dorite pentru public, fără să mai irosească resurse pentru definirea modalităților de a-și atinge obiectivele.

- **valoarea redevenței** primite de Concedent estimată la peste 23 milioane Euro.
- **valoarea taxei locale** colectate de Primăria Sector 3 București de la Concesionar care se ridică la peste 29 milioane euro.

3. Informații privind îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă

Reconversia și exploatarea Halei Laminor este în linie cu Strategia de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 București pentru perioada 2021 – 2027.

Strategia de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 București 2021-2027 coordonează activ procesele de dezvoltare locală și abordează proactiv procesele de dezvoltare sectorială.

În primul rând, strategia are drept prioritate combaterea sărăciei excluziunii sociale în Sectorul 3. Pentru a veni în sprijinul comunităților marginalizate din zona Faur-Republica (zonă din vecinătatea Halei Laminor), pentru a dezvolta zona funcțională a acesteia și, implicit, pentru a ajuta la dezvoltarea durabilă a sectorului 3, a fost înființat Grupul de Acțiune Locală Sector 3, acesta având drept scop contribuția la dezvoltarea zonei de pe raza teritoriului.

Astfel, prioritatea Primăriei Sectorului 3, menționată și în SDD București Sector 3, este dezvoltarea zonelor marginalizate (Faur-Republica) prin investiții în domeniul educațional, investiții în infrastructură, urmate de atragerea investitorilor și crearea locurilor muncă.

Prin prezentul 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 centru de recreere 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.

V. Criteriile de calificare și selecție ce urmează a fi utilizate și caracteristicile pieței căreia se adresează concesiunea

Potrivit dispozițiilor art. 75 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și art. 28 - 42 din HG nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și

concesiune de servicii cu toate modificările și completările ulterioare au fost stabilite criteriile de calificare și selecție referitoare la: **a) motive de excludere a candidatului și b) capacitatea candidatului** (capacitatea de exercitare a activității profesionale, situația economică și financiară, capacitatea tehnică și profesională) pe care operatorii economicii trebuie să le îndeplinească pentru a fi considerați calificați.

a) Motive de excludere a candidatului

Nivel		Justificare cerință
Cerință	Document	
<p>1. Candidații (candidatul unic/ candidatul asociat), Subcontractantul, Tertul sustinator (dupa caz) trebuie sa demonstreze ca nu se incadreaza in prevederile articolelor nr. 79, 80, 81 din Legea nr.100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii.</p> <p>Motive legate de condamnările penale (art. 79 din Legea nr. 100/2016) - Autoritatea contractanta va exclude din procedura orice candidat (persoana fizica/persoana juridica) despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> • constituirea unui grup infraccional organizat; • infractiuni de coruptie; • infractiuni impotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene; • acte de terorism; • spalarea banilor; • traficul si exploatarea persoanelor vulnerabile; • fraudă. <p>Excluderea din procedura de atribuire a unui operator economic, se aplica si in cazul in care persoana condamnata printr-o hotarare definitiva este membru al organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic sau are putere de reprezentare, de decizie sau de control in cadrul acestuia.</p> <p>Modalitatea de indeplinire: Se va completa Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna din situațiile prevăzute la art. 79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016 (Formular 6) de catre operatorii economici (candidat unic, asociat, subcontractant, tert sustinator, dupa caz) participanti la procedura de atribuire cu informatiile aferente situatiei lor.</p>	<p>Declarație privind condamnările penale</p>	<p>Cerință obligatorie pentru participarea la orice procedură, în conformitate cu art. 79 din Legea nr. 100/2016.</p>

<p>2. Motive legate de plata impozitelor si a contributiilor la asigurarile sociale (art. 80 din Legea nr. 100/2016) - Autoritatea contractanta va exclude din procedura de atribuire orice operator economic despre care are cunostinta ca:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si-a incalcat obligatiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat, iar acest lucru a fost stabilit printr-o hotarare judecatoreasca sau decizie administrativa avand caracter definitiv si obligatoriu in conformitate cu legea statului in care respectivul operator economic este infiintat; • Autoritatea contractanta exclude din procedura de atribuire un operator economic in cazul in care poate demonstra prin orice mijloace adecvate ca respectivul operator economic si-a incalcat obligatiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat. <p>Operatorul economic nu va fi exclus din procedura de atribuire daca, anterior deciziei de excludere, isi indeplineste obligatiile prin plata impozitelor, taxelor sau contributiilor la bugetul general consolidat datorate ori prin alte modalitati de stingere a acestora sau beneficiaza, in conditiile legii, de esalonarea acestora ori de alte facilitati in vederea platii acestora, inclusiv, dupa caz, a eventualelor dobanzi ori penalitati de intarziere acumulate sau a amenzilor.</p> <p>Operatorul economic nu va fi exclus din procedura de atribuire daca cuantumul impozitelor, taxelor si contributiilor la bugetul general consolidat datorate si restante, este mai mic de 10.000 lei.</p> <p>De asemenea, prin exceptie, în cazuri excepționale, Concedentul are dreptul de a nu exclude din procedura de atribuire un operator economic care se află în una din situațiile prevăzute de art. 80 alin. 1 și 2 sau ale art. 79 din Legea nr. 100/2016, pentru motive imperative de interes general, precum sănătatea publică sau protecția mediului.</p> <p>Modalitatea de indeplinire: Se va completa Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna din situațiile prevăzute la art.79, 80 și 81 din Legea nr.100 din 2016</p>	<p>Declarație privind plata impozitelor și a contribuțiilor la asigurarile sociale</p>	<p>Cerință obligatorie pentru participarea la orice procedură, în conformitate cu art. 80 din Legea nr. 100/2016.</p>

<p>(Formular 6) de catre operatorii economici (oferant unic, asociat, subcontractant, tert sustinator, dupa caz) participanti la procedura de atribuire cu informatiile aferente situatiei lor.</p>		
<p>3. Motive legate de insolventa, conflicte de interese sau abateri profesionale (art.81 din Legea nr. 100/2016) - Autoritatea contractanta va exclude din procedura de atribuire a contractului de concesiune operatorul economic care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se afla in procedura insolventei sau in lichidare, in supraveghere judiciara sau in incetarea activitatii; • a comis o abatere profesionala grava care ii pune in discutie integritatea, iar autoritatea contractanta poate demonstra acest lucru prin orice mijloc de proba adecvat, cum ar fi o decizie a unei instante judecatoresti sau a unei autoritati administrative; • autoritatea contractanta are suficiente indicii rezonabile/informatii concrete pentru a considera ca operatorul economic a incheiat cu alti operatori economici acorduri care vizeaza denaturarea concurentei in cadrul sau in legatura cu procedura in cauza; • se afla intr-o situatie de conflict de interese in cadrul sau in legatura cu procedura in cauza, iar aceasta situatie nu poate fi remediata in mod efectiv prin alte masuri mai putin severe; • participarea anterioara a operatorului economic la pregatirea procedurii de atribuire a condus la o distorsionare a concurentei, iar aceasta situatie nu poate fi remediata prin alte masuri mai putin severe; • operatorul economic si-a incalcat in mod grav sau repetat obligatiile principale ce-i revineau in cadrul unui contract de achizitii publice, al unui contract de achizitii sectoriale sau al unui contract de concesiune incheiate anterior, iar aceste incalcati au dus la incetarea anticipata a respectivului contract, plata de daune-interese sau alte sanctiuni comparabile. • operatorul economic s-a facut vinovat de declaratii false in continutul informatiilor transmise Autorității contractante in scopul verificarii absentei motivelor de excludere sau al indeplinirii criteriilor de calificare si selectie, nu a prezentat aceste informatii sau nu este in masura sa prezinte documentele justificative solicitate. 	<p>Declarație privind insolvența, conflicte de interese sau abateri profesionale</p>	<p>Cerință obligatorie pentru participarea la orice procedură, în conformitate cu art. 81 din Legea nr. 100/2016</p>

In conformitate cu art. 81 alin. (2) din Legea nr. 100/2016, autoritatea contractanta nu exclude din procedura de atribuire un operator economic impotriva caruia s-a deschis procedura generala de insolventa atunci cand, pe baza informatiilor si/sau documentelor prezentate de operatorul economic in cauza, stabileste ca acesta are capacitatea de a executa contractul de concesiune de lucrari. Aceasta presupune ca respectivul operator economic se afla fie in faza de observatie si a adoptat masurile necesare pentru a intocmi un plan de reorganizare fezabil, ce permite continuarea, de o maniera sustenabila, a activitatii curente, fie este in cadrul fazei de reorganizare judiciara si respecta integral graficul de implementare a planului de reorganizare aprobat de instanta.

Modalitatea de indeplinire: Se va completa Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna din situațiile prevăzute la art.79, 80 și 81 din Legea nr.100 din 2016 (Formular 6) de catre operatorii economici (candidat unic, asociat, subcontractant, tert sustinator, dupa caz) participanti la procedura de atribuire cu informatiile aferente situatiei lor.

In conformitate cu art. 82 din Legea nr. 100/2016, autoritatea contractanta va accepta ca fiind suficient si relevant pentru demonstrarea faptului ca ofertantul nu se incadreaza in una dintre situatiile prevazute la art. 79, 80 si 81, orice document considerat edificator, din acest punct de vedere, in tara de origine sau in tara in care ofertantul este stabilit, cum ar fi certificate, caziere judiciare sau alte documente echivalente emise de autoritati competente din tara respectiva.

In conformitate cu art. 82 din Legea nr. 100/2016, autoritatea contractanta va verifica inexistenta unei situatii de excludere prevazute la art.79, 80 si 81 in legatura cu subcontractantii propusi.

De asemenea, conform art. 83 din Legea nr. 100/2016, orice operator economic aflat in oricare dintre situatiile prevazute la art. 79 si 80 din lege, care atrag excluderea din procedura de atribuire poate furniza dovezi care sa arate ca masurile luate de acesta sunt suficiente pentru a-si demonstra in concret credibilitatea prin raportare la motivele de excludere.

Documentele justificative care probează cele asumate în angajamente/acorduri vor fi prezentate, la solicitarea Autorității Contractante după verificarea criteriilor de

<p>calificare, în copie cu mențiunea "conform cu originalul". Aceste documente pot fi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • certificate de atestare fiscala care sa ateste lipsa datoriilor restante la impozite, taxe sau contributii la bugetul general consolidat (buget local, buget de stat etc.) la momentul prezentarii acestora; • cazierul judiciar al operatorului economic si al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control in cadrul acestuia, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv; • alte documente edificatoare, dupa caz. <p>Daca un grup de operatori economici depune oferta comuna, aceasta cerinta trebuie indeplinita de fiecare membru al grupului, inclusiv de catre subcontractori sau terti sustinatori.</p> <p>In cazul in care in tara de origine sau in tara in care este stabilit ofertantul/ tertul sustinator/ subcontractantul propus nu se emit documente de natura celor mentionate anterior, sau respectivele documente nu vizeaza toate situatiile prevazute la art. 79, 80 si 81 din Legea nr.100/2016, autoritatea contractanta are obligatia de a accepta o declaratie pe propria raspundere sau, daca in tara respectiva nu exista prevederi legale referitoare la declaratia pe propria raspundere, o declaratie autentica data in fata unui notar, a unei autoritati administrative sau judiciare sau a unei asociatii profesionale care are competente in acest sens.</p> <p>Documentele de mai sus pot fi prezentate in copie cu mentiunea "conform cu originalul", iar documentele emise in alta limba vor fi insotite de traducerea autorizata in limba romana.</p>		<p>Se solicita pentru a verifica faptul ca operatorul economic respecta termenele si indatoririle de plata la bugetul local si al statului, conform art. 75 alin. 2 din Legea nr. 10/2016.</p>
<p>4. Operatorul economic (lider/asociat/subcontractant/tert sustinator) trebuie sa nu se incadreze fie intr-o situatie de conflict de interese si/sau concurenta neloiala, respectiv in situatiile prevazute la art. 43 si art. 44 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si servicii.</p> <p>Modalitatea de indeplinire si aplicabilitatea in cadrul procedurii: Operatorul economic (ofertant unic, asociat, subcontractant, tert sustinator) vor completa si prezenta Formularul nr.7 - Declaratia privind neincadrarea in situatia prevazuta la art. 43 și 44 din Legea nr. 100/2016 cu informatiile</p>	<p>Declarație privind neîncadrarea în situația prevăzută la art. 43 și 44 din Legea nr. 100/2016 (evitarea</p>	<p>Se solicită pentru evitarea conflictului de interese conform art. 42 - 47 din Legea nr. 100/2016.</p>

<p>aferente situatiei lor. Persoanele cu functie de decizie din cadrul Autorității contractante, in ceea ce priveste organizarea, derularea si finalizarea procedurii de atribuire sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • _____ <p>In situatia in care operatorul economic (ofertant unic, asociat, subcontractant, tert sustinator) se afla intr-una din situatiile prevazute de art.44 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si servicii, acesta va fi exclus de la procedura de atribuire, oferta fiind respinsa.</p> <p>In cazul in care oferta este depusa de o asociere, fiecare asociat va prezenta documentele sus mentionate. Aceste documente trebuie prezentate si de catre fiecare subcontractant/tert sustinator declarat prin oferta.</p>	<p>conflictului de interese)</p>	
---	----------------------------------	--

b) Capacitatea candidatului

1. Capacitatea de exercitare a activității profesionale

Nivel		Justificare cerință
Cerință	Document	
<p>Operatorul economic candidat (candidat unic, asociat, tert sustinator), va prezenta documente edificatoare privind obiectul de activitate in conformitate cu prevederile art. 31 din H.G. nr. 867/2016, cu modificarile si completarile ulterioare.</p> <p>Operatorul economic trebuie sa-si dovedeasca forma de inregistrare ca persoana juridica romana/straina, 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.</p> <p>Obiectul contractului trebuie sa aiba corespondent in codul CAEN autorizat din Certificatul Constatator, potrivit dispozitiilor art. 15 din Legea nr. 359/2004 privind simplificarea formalitatilor la inregistrarea in Registrul Comertului a persoanelor fizice, asociatiilor familiale si persoanelor juridice, inregistrarea fiscala a acestora, precum si la autorizarea functionarii persoanelor juridice, cu modificarile si completarile ulterioare.</p>	<p>Certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului din care să rezulte forma de înregistrare și obiectul de activitate al operatorului economic / documente edificatoare care dovedesc o forma de inregistrare/atestare ori apartenenta din punct de vedere profesional, similare celor din Romania, conform legii tarii de rezidenta a</p>	<p>Se solicită în vederea demonstrării de către candidat că are dreptul de a presta activitățile care fac obiectul contractului supus procedurii de concesiune de lucrări, conform art. 75 alin. (2) din Legea nr. 100/2016 și art. 31 din HG nr. 867/2016.</p>

<p>Este obligatoriu ca operatorul economic ofertant sa dovedeasca capacitatea de exercitare a activitatii profesionale (forma de inregistrare si obiectul de activitate) in conformitate cu cerintele legale din tara in care este stabilit, astfel încât sa reiasa ca operatorul economic este legal constituit, ca nu se afla in niciuna dintre situatiile de anulare a constituirii precum si faptul ca are capacitatea profesionala de a realiza activitatile care fac obiectul contractului.</p> <p>Modalitate de indeplinire: Documentul justificativ poate fi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pentru persoane juridice/fizice romane: Certificat Constatator emis de Oficiul National al Registrului Comertului din care trebuie sa rezulte ca obiectul de activitate al operatorului economic ofertant include categoria de lucrării și servicii care fac obiectul prezentei proceduri. Informatiile cuprinse in certificatul constatator trebuie sa fie reale/actuale la data limita de depunere a candidaturii. Documentul va fi prezentat in original sau in copie cu mentiunea "conform cu originalul". În cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat sa prezinte aceste documente. Certificatul constatator va fi depus de ofertantul unic, de asociat și de tertul sustinator, dupa caz. • Pentru persoane juridice/fizice straine: Vor fi prezentate documente edificatoare care dovedesc o forma de inregistrare/atestare ori apartenenta din punct de vedere profesional, similare celor din Romania, conform legii tarii de rezidenta a operatorului economic candidat. Informatiile cuprinse in certificatul constatator trebuie sa fie reale/actuale la data limita de depunere a candidaturilor. Documentul va fi prezentat in original sau in copie cu mentiunea "conform cu originalul". În cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat sa prezinte aceste documente. <p>In cazul ofertantilor (persoane fizice sau juridice) de alta nationalitate decat cea romana, documentele vor fi</p>	<p>operatorului economic candidat.</p>	
--	--	--

transmise in limba in care au fost emise, insotite de o traducere autorizata a acestora in limba romana.		
--	--	--

2. Situația economică și financiară

Nivel	Justificare cerință	
Cerință	Document	
<p>1) Media cifrei de afaceri generale (anuale) pentru ultimele trei exerciții financiare încheiate (2019, 2020, 2021) de cel puțin 89.700.000 Lei</p> <p>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. Se va completa Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție (Formular 8) de catre ofertantii participanti la procedura de atribuire cu informatiile aferente situatiei lor. In cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat sa prezinte declaratiile pe proprie raspundere, conditia fiind considerata indeplinita prin cumularea resurselor tuturor membrilor asocierii si prezentata in Formularul de candidatura (Formularul nr. 1). Pentru calculul echivalentei din alte monede se va aplica cursul mediu anual comunicat de BNR, pentru anul respectiv (anul 2021: 1 EUR = 4,9204, anul</p>	<p>Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție</p>	<p>Cerinta are ca scop principal protejarea autorității contractante în sensul evitării atribuirii contractelor unor operatori economici al căror volum de activitate nu corespunde cu dimensiunile obiectului contractului supus procedurii de concesiune de lucrări publice. Posibilitatea de a verifica toate informațiile</p>

<p>2020: 1 EUR = 4,8371 Ron, anul 2019: 1 EUR = 4,7452 Ron). Pentru alte monede decat Euro, se transforma mai intai in Euro, utilizandu-se cursurile medii pentru anii respectivi, publicate pe site-ul http://ec.europa.eu/budget/inforeuro.</p> <p>Documentele justificative care probeaza indeplinirea celor asumate prin completarea declaratiilor, urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autorității contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare. Aceste documente justificative pot fi: bilanturi contabile vizate si inregistrate la organele competente, in copie cu mentiunea "conform cu originalul". Pentru Operatorii economici nerezidenti (straini): In masura in care pentru operatorii economici nerezidenti, publicarea bilantului contabil nu este prevazuta de legislatia tarii de origine/ tarii in care este stabilit operatorul economic, atunci aceasta va prezenta alte documente edificatoare care sa reflecte o imagine fidela a situatiei economice si financiare a operatorului economic. Documentele se vor prezenta insotite de traducerea autorizata a acestora in limba romana, in copie cu mentiunea "conform cu originalul".</p> <p>Autoritatea contractanta isi rezerva dreptul de a solicita ofertantilor prezentarea si altor documente in cazul in care cele prezentate nu sunt relevante.</p>		<p>financiare declarate de operatorii economici, informații privind indicatorii financiari, obligații pe termen scurt sau lung.</p> <p>Toate pragurile solicitate sunt proporționale în raport cu natura și complexitatea contractului de concesiune de lucrări publice ce urmează a fi atribuit si a avut în vedere prevederile art. 30 alin. (4) lit. b) din HG nr. 867/2016, precum și aplicarea principiului proporționalității.</p> <p>Având în vedere că valoarea estimată medie anuală a contractului de concesiune este estimată la 89.777.149,83 lei, candidaților li se solicită să facă dovada capacității de a gestiona proiecte de o dimensiune financiară cel puțin egală 89.700.000 Lei.</p>
---	--	---

<p>2) Acces la resurse financiare în cuantum de minim 100.000.000 Euro</p> <p>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. Se va completa Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție (Formular 8) de catre ofertantii participanti la procedura de atribuire cu informatiile aferente situatiei lor. In cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat sa prezinte declaratiile pe proprie raspundere, conditia fiind considerata indeplinita prin cumularea resurselor tuturor membrilor asocierii si prezentata in Formularul de candidatura (Formularul nr. 1). Pentru alte monede decat Euro, se transforma mai intai in Euro, utilizandu-se cursurile medii pentru anii respectivi, publicate pe site-ul http://ec.europa.eu/budget/inforeuro.</p> <p>Documentele justificative care probeaza indeplinirea celor asumate prin completarea declaratiilor, urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autorității contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare. Aceste documente justificative pot fi: scrisori bancare, recomandări emise de instituții financiare, extrase de cont, scrisori de angajament, etc. Documentele se vor prezenta insotite de traducerea autorizata a acestora in limba romana, in copie cu mentiunea "conform cu originalul".</p> <p>Disponibilitatea de sustinere a contractului, indiferent sub ce forma este dovedita, va trebui sa contina denumirea contractului, suma si perioada solicitata contractului, suma si perioada solicitata.</p> <p>Autoritatea contractanta isi rezerva dreptul de a solicita ofertantilor prezentarea si altor documente</p>	<p>Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție</p>	<p>Prin stabilirea acestui criteriu de calificare candidații pot dovedi capacitatea de a obtine finantarea necesară în vederea realizarii constructiei. Cuantumul solicitat este în concordanță cu concluziile consultantului financiar din cadrul Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminorul în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”. Cuantumul solicitat este proporțional în raport cu natura și complexitatea contractului de concesiune de lucrări publice ce urmează a fi atribuit. Stabilirea valorii resurselor financiare a avut în vedere prevederile art. 30 alin. (4) lit. b) din HG nr. 867/2016, precum și aplicarea</p>
--	--	--

<p>in cazul in care cele prezentate nu sunt relevante.</p>		<p>principiului proporționalității.</p>
<p>Îndeplinirea capacității economico-financiare prin terți</p> <p>In vederea indeplinirii cerintei, ofertantul poate beneficia de sustinerea unui/ unor tert/ terti. In acest sens vor fi respectate prevederile art. 76-81 din Legea nr.100/2016. In cazul in care beneficiaza de sustinere din partea unui tert, ofertantul va prezenta odata cu depunerea candidaturii:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angajamentul ferm al tertului sustinator (impreuna cu documentele anexe la angajament, transmise de catre tert/tertii sustinatori din care sa rezulte modul efectiv in care se va materializa sustinerea acestuia/acestora). • Se vor completa Formularul nr. 2 si Formularul nr. 2A din Sectiunea Formulare a Documentației de Atribuire și se vor transmite in etapa I in dosarul de candidatura. • Tertul/ tertii ce asigura sustinerea capacitatii financiare nu trebuie sa se afle in situatia care determina excluderea din procedura de atribuire conform prevederilor art.79-81 din Legea nr.100/2016. Operatorii economici asociati participanti la procedura de atribuire vor demonstra indeplinirea cerintelor prin completarea si prezentarea declaratiilor pe proprie raspundere (Formularul nr. 6, Formularul nr. 7, Formularul nr. 8) cu informatiile aferente situatiei lor. <p>Nedepunerea acestora in prima etapa a procedurii de dialog competitiv constituie temei pentru solicitarea de clarificari pentru eventualele inadvertente de forma ale informatiilor prezentate, atat ale ofertantului/ candidatului, cat si ale</p>		<p>Conform prevederilor art. 76-81 din Legea nr.100/2016 și art. 41 din H.G. nr. 867/2016. Documentele sunt solicitate în vederea îndeplinirii obligațiilor legale.</p>

<p>subcontractantului/ tertului / tertilor sustinator(i), acest lucru fiind necesar pentru a asigura desfasurarea corespunzatoare a procedurii de atribuire a contractului de concesiune prin dialog competitiv.</p> <p>Documentele justificative care probează cele asumate in angajamente/acorduri urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autorității contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare, in copie cu mentiunea "conform cu originalul", in limba romana sau in limba originala insotite de o traducere autorizata in limba romana.</p>		
<p>Informații despre asociere</p> <p>In cazul unei asocieri se completeaza si se prezinta formularul model „Model Acord de asociere preliminar”. Daca oferta este declarata câștigătoare se va legaliza asocierea, iar contractul de asociere va fi prezentat Autorității Contractante in original, inainte de data semnarii contractului.</p> <p>Oferta trebuie sa cuprinda acordul de asociere in care sa se mentioneze ca toti asociatii isi asuma raspunderea solidara pentru indeplinirea contractului, ca liderul asocierii este imputernicit sa se oblige si sa primeasca instructiuni de la si in numele tuturor asociatilor, individual si colectiv, si ca liderul asocierii este responsabil pentru indeplinirea contractului.</p> <p>Se va completa Formularul nr. 4 (Model Acord de asociere preliminar) - din Sectiunea Formulare a Documentației de Atribuire.</p> <p>Se va completa imputernicire pentru liderul de asociere, dupa caz - Formularul nr.5 (Imputernicire) – din Sectiunea Formulare a Documentației de Atribuire.</p> <p>Documentele se transmit in original sau copie cu mentiunea "conform cu originalul" .</p>	<p>Model Acord de asociere preliminar</p>	<p>S-au avut în vedere prevederile art. 77 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 si art. 94 lit. e) din HG nr. 867/2016.</p> <p>Răspunderea solidară este solicitată având în vedere complexitatea proiectului, precum și durata acestuia. Astfel, pentru a beneficia de garanții suplimentare referitoare la executarea corespunzătoare a contractului de concesiune, este necesară posibilitatea Concedentului de a solicita această executare de la oricare dintre entitățile implicate în proiect.</p>

<p>Informații privind subcontractarea (daca este cazul)</p> <p>–Concesionarul va fi integral responsabil(a) pentru actele, actiunile si omisiunile Proiectantului, Antreprenorului si Operatorului, precum si ale oricarui alt subcontractant al acestora, in conformitate cu clauzele Contractului de concesiune.</p> <p>Se va depune Acordul de subcontractare. Forma acordului de subcontractare este lăsată la latitudinea părților.</p> <p>Candidații sau Ofertantii au obligatia de a preciza in oferta categoriile de servicii/lucrări din contract pe care urmează să le subcontracteze, precum și procentul sau valoarea aferentă activităților indicate în ofertă ca fiind realizate de către subcontractanți, impreuna cu subcontractantii propusi si datele de identificare ale acestora, la depunerea ofertei in Etapa III. De asemenea, se vor prezenta acordurile de subcontractare in original sau in copie cu mențiunea "conform cu originalul", insotite de declaratiile pe proprie raspundere ale subcontractorului (Formularul nr.6, Formularul nr. 7, Formularul nr. 8).</p> <p>Documentele justificative care probeaza cele asumate de subcontractor in declaratii pe proprie raspundere vor fi depuse de catre fiecare ofertant (pentru subcontractor), la cererea Autorității Contractante, oricand, inclusiv in Etapa III a procedurii de dialog competitiv, dar cel mai tarziu odata cu depunerea ofertelor, in original sau in copie cu mentiunea "conform cu originalul".</p> <p>Notă: Subcontractanții trebuie să îndeplinească aceleași reguli de evitare a conflictului de interese conform art. 43 din Legea nr.100/2016, să îndeplinească cerințele de mediu, social și al relațiilor de muncă conform art. 94 din Legea nr.100/2016, să nu se regăsească în niciuna din situațiile de excludere enumerate la art. 79-81 din Legea nr.100/2016, conform art. 96 din Legea nr.100/2016.</p>	<p>Acordul de subcontractare</p>	<p>Conform prevederilor art. 39 din Legea nr. 100/2016 "(1) Au dreptul de a participa la procedurile de atribuire prevăzute la art. 50 alin. (1) și (2), în oricare dintre calitățile de ofertant/candidat/terț susținător/subcontractant, operatorii economici definiți la art. 5 alin. (1) lit. x).</p> <p>(2) Autoritatea/Autoritatea contractantă exclude din procedura de atribuire orice persoană fizică sau juridică, având calitatea de ofertant individual/ofertant asociat/candidat/terț susținător/subcontractant, care nu se încadrează în definiția de la art. 5 alin. (1) lit. x), fără a mai fi necesară verificarea încadrării în prevederile art. 79-81."</p>
---	----------------------------------	--

--	--	--

3. Capacitatea tehnică și profesională

Nivel		Justificare cerință
Cerință	Document	
<p>1. Experiență similară proiectare</p> <p>Candidatul (operator economic sau membrii asocierii impreuna) a proiectat (faza de proiectare PTh+DE) in ultimii 5 ani constructii civile de cel putin categoria de importanta C in suprafata construita cumulata de cel putin 60.000 mp având ca destinatie spatii comerciale sau de agrement printr-un contract – maxim trei contracte.</p> <p>Nota: Candidatul poate prezenta contracte/ documente suport pentru activitati integrate de proiectare, executie si operare investitie pentru a demonstra modalitatea de indeplinire a cerintei privind experienta similara.</p> <p>Nota: Numarul de ani solicitati se vor calcula prin raportare la data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor. Modul de calcul a perioadei nu va fi afectat de eventualele decalari ale termenului limita de depunere a ofertelor prevazut in anuntul de concesiune.</p> <p>Pentru demonstrarea acestei cerinte, candidații vor completa Formularul de candidatura (Formularul nr. 1) de către liderul asocierii și Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție (Formularul nr. 8) de catre fiecare membru al asocierii și tertii sustinatori, daca e cazul.</p>	<p>Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție</p>	<p>Din prezentarea acestor informații Autoritatea contractantă va cunoaște dacă operatorul economic a mai prestat astfel de servicii, ce calitate a avut în îndeplinirea contractului și în ce termen a prestat aceste servicii. Având în vedere complexitatea lucrărilor ce trebuie executate este necesar ca operatorul economic să aibă o experiență dovedită în prestarea de servicii similare obiectului contractului.</p>

<p>Documentele justificative care probeaza indeplinirea experientei similare (copii ale contractelor, recomandarilor, rapoartelor de audit, situatiilor financiare, autorizatiilor de functionare etc.), vor contine obligatoriu date referitoare la: identitatea partilor - beneficiarul contractului si furnizorul, descrierea serviciilor de proiectare realizate cu evidentierea functiunii constructiilor proiectate, perioada in care s-a realizat contractul, valoarea contractului, calitatea serviciilor de proiectare prestate, suprafata constructiilor proiectate.</p> <p>Documentele justificative care probează îndeplinirea experientei similare vor fi depuse la solicitarea Autorității Contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare, in copie cu mentiunea "conform cu originalul", in limba romana sau in limba originala insotite de o traducere autorizata in limba romana.</p>		<p>Autoritatea contractantă a stabilit luarea în considerare a serviciilor relevante prestate cu mai mult de 3 ani în urmă, pentru asigurarea unui nivel corespunzător de concurență, având în vedere că piața serviciilor de acest tip a fost afectată de pandemia de Covid-19.</p> <p>S-au avut în vedere prevederile art. 75 din Legea nr. 100/2016 și art. 35 din HG nr. 867/2016.</p> <p>Demonstrarea experienței profesionale, echivalentă din punct de vedere al capacității și al tipului de lucrare diminuează riscul neîndeplinirii oricăror obligații contractuale de către contractant și respectă întocmai dispozițiile legislației în materie.</p> <p>Prin proiectarea unei/unor /unor</p>
---	--	--

		<p>construcții civile de cel puțin categoria de importanță C, cu suprafață construită cumulată de cel puțin 60.000 mp se dovedește capacitatea tehnică de a proiecta obiectivul în cauză.</p> <p>Suprafața prevăzută pt dovedirea experienței similare a fost determinată raportat la aproximativ jumătate din suprafața construită finală a obiectivului rezultată în urma realizării proiectului.</p> <p>De asemenea, posibilitatea de a demonstra îndeplinirea cerinței prin prezentarea unui contract – maxim trei contracte s-a stabilit în vederea asigurării unui nivel optim de concurență, având în vedere că pe piața din România există un număr limitat de</p>
--	--	--

		construcții civile având ca destinație spații comerciale sau de agrement cu o suprafață construită asemănătoare celei solicitate.
<p>2. Experiență similară construcție</p> <p>Candidatul (operator economic sau membrii asocierii împreună) a executat și finalizat în ultimii 5 ani lucrări de construcții civile de cel puțin categoria de importanță C de cel puțin 60.000 mp în suprafața construită cumulată având ca destinație spații comerciale sau de agrement printr-un contract - maxim 3 contracte.</p> <p>Nota: Candidatul poate prezenta contracte/documente suport pentru activități integrate de proiectare, execuție și operare investiție pentru a demonstra modalitatea de îndeplinire a cerinței privind experiența similară.</p> <p>Nota: Numărul de ani solicitați se vor calcula prin raportare la data limită de depunere a candidaturilor. Modul de calcul a perioadei nu va fi afectat de eventualele decalări ale termenului limită de depunere a candidaturilor prevăzut în anunțul de concesionare publicat inițial.</p> <p>Pentru demonstrarea acestei cerințe, candidații vor completa Formularul de candidatură (Formularul nr. 1) de către liderul asocierii și Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție (Formularul nr. 8) de către fiecare membru al asocierii și terții susținători, dacă e cazul.</p> <p>Documentele justificative care probează îndeplinirea experienței similare (copii ale contractelor, recomandărilor, rapoartelor de audit, situațiilor financiare, autorizațiilor de funcționare etc., care vor conține obligatoriu date referitoare la: identitatea partilor - beneficiarul contractului și furnizorul, descrierea serviciilor de proiectare</p>	Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție	<p>Din prezentarea acestor informații Autoritatea contractantă va cunoaște dacă operatorul economic a mai prestat astfel de lucrări, ce calitate a avut în îndeplinirea contractului și în ce termen a prestat aceste lucrări.</p> <p>Având în vedere complexitatea și rigurozitatea lucrărilor ce trebuie executate este necesar ca operatorul economic să aibă o experiență dovedită în prestarea de lucrări similare obiectului contractului.</p> <p>S-au avut în vedere prevederile art. 75 din Legea nr. 100/2016 și art. 35 din H.G. nr.867/2016.</p>

<p>realizate/ a produselor livrate/ a lucrarilor executate cu evidentierea functiunii, perioada in care s-a realizat contractul, valoarea contractului, calitatea lucrarilor executate, suprafata constructiilor executate) urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autorității contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare, in copie cu mentiunea "conform cu originalul", in limba romana sau in limba originala insotite de o traducere autorizata in limba romana.</p>		<p>Demonstrarea experienței profesionale, echivalentă din punct de vedere al capacității și al tipului de lucrare diminuează riscul neîndeplinirii oricăror obligații contractuale de către contractant și respectă întocmai dispozițiile legislației în materie.</p> <p>Prin executarea unei/unor lucrari de constructii civile de cel puțin categoria de importanta C, cu suprafață construităcumulată de cel puțin 60.000 mp se dovedește capacitatea tehnică de a construi obiectivul în cauză.</p> <p>Suprafața prevazută pt dovedirea experienței similare a fost determinată raportat la aproximativ jumătate din suprafața construită finală a obiectivului rezultată în urma</p>
--	--	---

		<p>realizării proiectului.</p> <p>De asemenea, posibilitatea de a demonstra îndeplinirea cerinței prin prezentarea unui contract – maxim trei contracte s-a stabilit în vederea asigurării unui nivel optim de concurență, având în vedere că pe piața din România există un număr limitat de construcții civile cu o suprafață construită asemănătoare celei solicitate.</p>
<p>3. Experiență similară exploatare</p> <p>Candidatul (operator economic sau membrii asocierii împreună) a asigurat în 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.</p> <p>Nota: Candidatul poate prezenta contracte/ documente suport pentru activități integrate de proiectare, execuție și operare investiție pentru a demonstra modalitatea de îndeplinire a cerinței privind experiența similară.</p> <p>Nota: Numărul de ani solicitați se vor calcula prin raportare la data limită de depunere a candidaturilor. Modul de calcul a perioadei nu va fi afectat de eventualele decalări ale termenului</p>	<p>Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție</p>	<p>Din prezentarea acestor informații Autoritatea contractantă va cunoaște dacă operatorul economic a mai prestat astfel de servicii, ce calitate a avut în îndeplinirea contractului și în ce termen a prestat aceste servicii. Având în vedere complexitatea lucrărilor ce trebuie executate este necesar ca operatorul</p>

<p>limita de depunere a candidaturilor prevazut in anuntul de concesionare publicat initial.</p> <p>Pentru demonstrarea acestei cerinte, candidatii vor completa Formularul de candidatura (Formularul nr. 1) de către liderul asocierii si Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție (Formularul nr. 8) de catre fiecare membru al asocierii si tertii sustinatori, daca e cazul.</p> <p>Documentele justificative care probeaza indeplinirea experientei similare (copii ale contractelor, recomandarii, rapoartelor de audit, situatiilor financiare, autorizatiilor de functionare etc., care vor contine obligatoriu date referitoare la: identitatea partilor - beneficiarul contractului si furnizorul, descrierea serviciilor prestate, perioada in care s-a realizat contractul, valoarea contractului, calitatea serviciilor de operare prestate) urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autorității contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare, in copie cu mentiunea "conform cu originalul", in limba romana sau in limba originala insotite de o traducere autorizata in limba romana.</p>		<p>economic să aibă o experiență dovedită în prestarea de servicii similare obiectului contractului.</p> <p>S-au avut în vedere prevederile art. 75 din Legea nr. 100/2016 și art. 35, din HG nr. 867/2016.</p> <p>Demonstrarea experienței profesionale, echivalentă din punct de vedere al capacității si al tipului de lucrare diminuează riscul neîndeplinirii oricăror obligații contractuale de către contractant și respectă întocmai dispozițiile legislației în materie.</p> <p>Prin operarea unei/unor construcții civile de cel puțin categoria de importanță C, cu suprafață construită cumulată de cel puțin 60.000 mp se dovedește capacitatea tehnică de a exploata /</p>
--	--	--

		<p>opera obiectivul în cauză.</p> <p>Suprafața prevăzută pt dovedirea experienței similare a fost determinată raportat la aproximativ jumătate din suprafața construită finală a obiectivului rezultată în urma realizării proiectului.</p> <p>De asemenea, posibilitatea de a demonstra îndeplinirea cerinței prin prezentarea unui contract – maxim trei contracte s-a stabilit în vederea asigurării unui nivel optim de concurență, având în vedere că pe piața din România există un număr limitat de construcții civile având ca destinație spații comerciale sau de agrement cu o suprafață construită asemănătoare celei solicitate.</p>
<p>Îndeplinirea capacității tehnico-profesionale prin</p>		

<p>terți</p> <p>In vederea îndeplinirii cerintelor, candidatul poate beneficia de sustinerea unui/ unor tert/ tertii. In acest sens vor fi respectate prevederile prevederilor art. 76-81 din Legea nr.100/2016. In cazul in care beneficiaza de sustinere din partea unui tert, ofertantul va prezenta odata cu depunerea candidaturii:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angajamentul ferm al tertului sustinator (impreuna cu documentele anexe la angajament, transmise de catre tert/tertii sustinatori din care sa rezulte modul efectiv in care se va materializa sustinerea acestuia/acestora). • Se vor completa Formularul nr. 3 si Formularul 3A din Sectiunea Formulare a Documentației de Atribuire și se vor transmite in etapa I in dosarul de candidatura, in original sau in copie cu mențiunea "conform cu originalul". • Tertul/ tertii ce asigura sustinerea capacitatii tehnice nu trebuie sa se afle in situatia care determina excluderea din procedura de atribuire conform prevederilor art. 79 - 81 din Legea nr. 100/2016. Operatorii economici asociati participantii la procedura de atribuire vor demonstra îndeplinirea cerintelor prin completarea si prezentarea declaratiilor pe proprie raspundere (Formularul nr. 6, Formularul nr. 7, Formularul nr. 8) cu informatiile aferente situatiei lor. <p>Nedepunerea acestora in prima etapa a procedurii de dialog competitiv constituie temei pentru solicitarea de clarificari pentru eventualele inadvertente de forma ale informatiilor prezentate, atat ale ofertantului/ candidatului, cat si ale subcontractantului/ tertului / tertilor sustinator(i), acest lucru fiind necesar pentru a asigura desfasurarea corespunzatoare a procedurii de atribuire a contractului de concesiune prin dialog competitiv.</p>		<p>Conform prevederilor art. 76-81 din Legea nr. 100/2016. Documentele sunt solicitate în vederea îndeplinirii obligațiilor legale.</p>
--	--	---

<p>Documentele justificative care probeaza indeplinirea experientei similare (copii ale contractelor, recomandarilor, rapoartelor de audit, situatiilor financiare, autorizatiilor de functionare etc., care vor contine obligatoriu date referitoare la: identitatea partilor - beneficiarul contractului si furnizorul, descrierea serviciilor de proiectare realizate/ a produselor livrate/ a lucrarilor executate, perioada in care s-a realizat contractul, valoarea contractului, calitatea serviciilor / lucrarilor prestate, suprafata constructiilor) urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autorității contractante, după verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare, in copie cu mentiunea "conform cu originalul", in limba romana sau in limba originala insotite de o traducere autorizata in limba romana</p>		
---	--	--

VI. Criteriile de atribuire și ponderile alocate acestora

În vederea atribuirii contractului de concesiune de lucrări publice "Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București", CPV – 45210000-2 Lucrari de constructii de cladiri (Rev.2), prin procedura de dialog competitiv, criteriul aplicat pentru atribuirea acestuia este „Oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic”.

Evaluarea ofertelor se va realiza in baza factorilor de evaluare prevăzuți in documentația de atribuire, oferta castigatoare urmând a fi stabilita conform criteriului de atribuire anterior mentionat, având în vedere prevederile art. 86 din Legea nr. 100/2016, potrivit căroră:

“(1) Contractele de concesiune se atribuie pe baza criteriului ofertei celei mai avantajoase din punct de vedere economic, stabilită în baza unor criterii obiective care garantează evaluarea ofertelor în condiții de concurență reală.

(2) În sensul alin. (1), criteriile obiective trebuie să aibă legătură directă cu obiectul concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii, nu conferă autorității/autorității contractante o libertate de alegere nelimitată și se pot referi la oricare dintre următoarele:

- a) gradul de preluare a unor riscuri de către concesionar;*
- b) nivelul plăților actualizate efectuate de către autoritatea/autoritatea contractantă;*
- c) nivelul tarifelor de utilizare;*
- d) modalitatea de execuție a lucrărilor/prestare a serviciilor bazată pe indicatori de performanță de ordin calitativ, tehnic, funcțional, financiar etc.;*
- e) modul de asigurare a protecției mediului;*
- f) modul de rezolvare a unor probleme sociale;*

- g) **nivelul redevenței;**
- h) *durata concesiunii;*
- i) **inovarea.**

(3) Autoritatea/autoritatea contractantă poate utiliza criteriile prevăzute la alin. (2) și în mod combinat, în funcție de obiectul concesiunii și în măsura în care respectivele criterii sunt compatibile.

(4) Criteriile de atribuire sunt enumerate în cuprinsul documentelor prevăzute la art. 71 alin. (2) lit. b), în ordinea descrescătoare a importanței lor, fiind însoțite de cerințe care să permită verificarea efectivă a informațiilor furnizate de ofertanți.”

Autoritatea Contractantă a propus următorii factori de evaluare, în ordinea descrescătoare importanței lor:

- Redevența;
- Gradul de inovare al proiectului;
- Durata de proiectare și execuție;
- Durata concesiunii.

Justificarea alegerii factorilor de evaluare:

1. Redevența

Autoritatea contractantă urmărește ca prin perceperea redevenței să recupereze costurile investiției realizate până în prezent cu proiectul. În aceste condiții, primirea unei redevențe mai mari va conduce la recuperarea investiției într-un timp mai scurt, iar efectele pozitive ale acestui proiect se vor reflecta inclusiv asupra veniturilor pe care obiectivul le generează la bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București. Va primi punctaj maxim oferta care prezintă cea mai mare valoare a redevenței. Acest factor de evaluare a fost cotate cu 45 puncte din maximumul de 100 de puncte.

2. Gradul de inovare al proiectului

Reușita proiectului din punct de vedere financiar și social este corelată cu gradul de inovare al proiectului, astfel încât Autoritatea Contractantă va evalua pozitiv acele oferte fezabile, care conțin cel puțin două funcțiuni care au caracter de unicitate în România sau pe o rază de 300 km în jurul Bucureștiului. Un grad mare de inovare al proiectului va avea efecte și asupra numărului de vizitatori pe care acesta îl va atrage și, implicit, asupra rentabilității obiectivului. Acest factor de evaluare a fost cotate cu 30 de puncte din maximumul de 100 de puncte.

3. Durata de proiectare și execuție

Durata de proiectare și execuție a fost stabilită ca factor de evaluare întrucât scopul Autorității contractante este ca exploatarea Halei Laminor să aibă loc într-un timp cât mai scurt față de momentul încheierii contractului de concesiune, iar obiectivul să poată fi accesibil cât mai rapid

cetățenilor Sectorului 3 al Municipiului București, respectiv locuitorilor Capitalei. Va primi punctaj maxim oferta care prezintă cea mai mică durată de proiectare și execuție (4 ani). Acest factor de evaluare a fost cotate cu 20 puncte din maximum de 100 de puncte.

4. Durata concesiunii

Având în vedere că investiția cu capital privat a concesionarului va fi introdusă în patrimoniul autorității contractante la sfârșitul perioadei de concesionare, Autoritatea Contractantă a stabilit acest factor de evaluare urmărind să intre în posesia obiectivului într-o perioadă cât mai scurtă. Acest factor de evaluare a fost cotate cu 5 puncte din maximum de 100 de puncte.

Criterii de atribuire		Pondere	Punctaj maxim
1. Redevența		45%	45
<p>Descriere:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pentru celelalte oferte, numărul de puncte acordate se calculează conform formulei:</p> $R_i = (\text{Procent din venituri ofertat}) / (\text{Procent din venituri maxim ofertat}) * R_{max}.$			
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 $E_{max} = 20$ puncte.</p> <p>Pentru celelalte oferte, numărul de puncte acordate se calculează conform formulei:</p> $E_i = (\text{Durata de execuție minim ofertată}) / (\text{Durata de execuție ofertată})_i * E_{max}$			
4. Durata concesiunii		5%	5
<p>Descriere: Durata maxima de concesiune este de 65 de ani (780 luni) și include toate etapele contractului. Ofertele cu o durată totală 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 mică se acordă punctajul maxim, $D_{max}=5$ puncte. Pentru celelalte oferte, numărul de puncte acordate se calculează cu formula:</p> $D_i = (\text{Durata de concesiune minima ofertată}) / (\text{Durata de concesiune ofertată})_i * D_{max}$			

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.

VII. Alte elemente legate de obținerea de beneficii pentru autoritatea contractantă și/sau îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă

După cum am arătat anterior în prezenta Strategie de contractare, proiectul se încadrează în prevederile Strategiei de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 București pentru perioada 2021 – 2027.

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 promovarea acestei investiții, Sectorul 3 al Municipiului București prin intermediul Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest 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-medicale 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.