



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București

www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL și a Contractului de asociere

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,
întrunit în ședință ordinară, azi 27.09.2022

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.204880/CP/08.09.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 203501/07.09.2022 al Compartimentului Guvernanță Corporativă;
- Adresa nr. 203691/07.09.2022 a Compartimentului Guvernanță Corporativă;
- Adresa nr. 915/30.08.2022 a societatii Algorithm Residential S3 SRL și înregistrată cu nr. 197297/CP/31.08.2022 privind completarea documentatiei depusă cu nr. 150855/05.07.2022;
- Adresa nr. 3752/29.08.2022 a societatii Algorithm Constructii S3 SRL către societatea Algorithm Residential S3 SRL;
- Adresa nr. 737/05.07.2022 a societatii Algorithm Residential S3 SRL și înregistrată cu nr. 150855/CP/05.07.2022;
- Nota de Fundamentare nr.2792/30.06.2022 a societății Algorithm Constructii S3 SRL;
- Adresa nr. 2793/CP/30.06.2022 a societatii Algorithm Constructii S3 SRL către societatea Administrare Active Sector 3 SRL;
- Contract de achizitie publică de servicii de consultanță cu societatea Deloitte Consultanță SRL cu nr. 0004041/20.04.2022;
- Decizia Consiliului de Administratie a societatii Algorithm Constructii S3 SRL cu nr.19/07.04.2022;
- Decizia Consiliului de Administratie a societatii Algorithm Constructii S3 SRL cu nr.41/30.06.2022;
- Hotărârea Consiliului de Administratie a societatii Smart City Invest S3 SRL cu nr.23/01.07.2022;
- Decizia Consiliului de Administratie a societatii Algorithm Constructii S3 S.R.L. cu nr.50/22.07.2022;
- Opinia juridică transmisă de către Algorithm Constructii S3 S.R.L., elaborată de către ONV LAW- SCA Nemes Voicu Bilan;

În conformitate cu prevederile

- Art.191. alin. (1) din Legea societăților nr. 31/1990, republicată², cu modificările și completările ulterioare;
- Art.55, art. 7, alin. (1), art.9 lit.c) din Legea nr.100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii;
- Art.12. punctul 12.1. lit. m) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Construcții S3 SRL aprobat prin HCL S3 nr. 223/30.05.2017, aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una suta mii) euro exclusiv TVA, valoare aferentă fiecărei operațiuni singulare sau operațiunii a cărei executare se desfășoară în mod succesiv;
- Art.12. punctul 12.1 lit. m) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Residential S3 S.R.L aprobat prin HCLS 3 nr. 97 din 29.03.2017, aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea

de 100.000 (una suta mii) euro exclusiv TVA, valoare aferentă fiecărei operațiuni singulare sau operațiunii a cărei executare se desfășoară în mod succesiv;

- Art.12. punctul 12.1. lit. o) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Residențial S3 S.R.L aprobat prin HCLS 3 nr. 97 din 29.03.2017 „ *hotărâște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății*”;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă *Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București*, conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă acordarea unui mandat Presedintelui Consiliului de administratie al societatii Algorithm Residential S3 SRL pentru împuternicirea Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Constructii S3 SRL în vederea semnării contractului de asociere dintre societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, asocierea care va avea calitatea de concedent în cadrul procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea *contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București* și contractul de asociere conform **Anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre..

Art.3. Se aprobă acordarea unui mandat Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Residential S3 SRL pentru împuternicirea Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Constructii S3 SRL să deruleze procedura de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București și să încheie contractul cu ofertantul declarat câștigător, în numele și pe seama asocierii.

Art.4. Se aprobă procedura de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3, București, respectiv Document descriptiv, Clauze contractuale minime (draft) , Formulare, Strategia de contractare, Anunțul de concesionare, conform **Anexelor nr. 3 – 7** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.5. Se aprobă acordarea unui mandat Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Residential S3 SRL pentru împuternicirea Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Constructii S3 SRL să încaseze redevența datorată de către concesionar potrivit contractului de concesiune, în numele și pe seama asocierii.

Art.6. Societățile Algorithm Residențial S3 SRL, Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COCOȘ ADRIAN-MARIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 415
DIN 27.09.2022**

Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București

**STUDIU DE FUNDAMENTARE A DECIZIEI DE
CONCESIUNE**

2022

VERSIUNE 28.06.2022





Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

SITUAȚIA DOCUMENTULUI

<i>Titlul Documentului</i>	<i>Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București</i>
<i>Versiunea Documentului</i>	4.0
<i>Ultima Modificare</i>	28.06.2022
<i>Autor</i>	Deloitte Consultanță S.R.L.

ISTORIA DOCUMENTULUI

1.0	31.05.2022
2.0	10.06.2022
3.0	27.06.2022
4.0	28.06.2022

SEMNĂTURI

*Deloitte Consultanță
S.R.L.
Andrei Ionescu
Partener*





Cuprins

1. Sumar executiv	1
2. Contextul economic, juridic, social și instituțional	3
2.1. Date privind amplasamentul	3
2.2. Aspecte juridice și instituționale	6
2.3. Aspecte sociale.....	8
2.4. Aspecte economice	9
2.5. Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București	20
2.6. Concluzii privind necesitatea și oportunitatea	20
3. Analiza cost-beneficiu și scenariile de finanțare	22
3.1 Aspecte metodologice	22
3.2 Fezabilitatea financiară	23
3.2.1. Estimarea costurilor de investiție	23
3.2.2. Ipoteze privind modelul financiar	25
3.2.3. Rezultatele modelului financiar	28
3.3 Fezabilitatea economică și scenariile de finanțare	31
4. Alocarea riscurilor în cadrul posibilei concesiuni	33
4.1. Matricea de risc.....	33
4.2. Costul comparativ de referință	49
5. Detalii privind concesiunea	51
5.1. Structura juridică a concesiunii.....	51
5.1.1. Părțile contractante	51
5.1.2. Autorități publice implicate în proiect.....	51
5.2. Durata Concesiunii.....	52
5.3. Avantajul economic al unei concesiuni în raport cu achiziția publică	53
6. Concluzii.....	55
6.1. Procedura de concesiune aplicabilă	55
6.2. Valoarea estimată a contractului de concesiune.....	55
Concluzii finale	56
Anexa nr. 1 Modelul Financiar al Analizei Cost-Beneficiu	60





1. Sumar executiv

Societatea Algorithm Construcții S3 SRL, în calitate de societate a Primăriei Sector 3 București, are în vedere reconversia și exploatarea spațiului denumit Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București.

Obiectul contractului dintre Societatea Algorithm Construcții S3 SRL și Deloitte Consultanță SRL îl constituie prestarea de servicii de consultanță pentru elaborarea unui studiu de fundamentare a deciziei de concesionare în vederea reconversiei și exploatării spațiului Hala Laminor identificat astfel:

- Adresa: bdul. Basarabia, nr. 256, Sector 3, București
- Teren în suprafață de 129.942 m² (din acte)
- Hala Laminor – construcție în suprafață de 68.319 m²
- Parcaje - 1.345 locuri de parcare;

Studiul de fundamentare cuprinde:

1. Sumar executiv
2. Context economic, juridic, social și instituțional
3. Analiza cost-beneficiu și scenariile de finanțare
4. Alocarea riscurilor în cadrul posibilei concesiuni
5. Detalii privind concesiunea
6. Concluzii

Prezentul studiu analizează impactul economico-financiar al amenajării și exploatării Halei Laminor în regim de concesiune.

În urma analizei preliminare a rezultat că inițierea unei proceduri de achiziții publice pentru implementarea unei astfel de investiții nu este posibilă din punct de vedere financiar pentru Algorithm Construcții S3 SRL, deoarece Primăria Sector 3 București nu poate aloca fondurile necesare acestui proiect.

Fezabilitate economică și financiară prezintă, astfel, analiza realizării proiectului printr-o concesiune de lucrări.

Pentru a analiza fezabilitatea financiară a concesiunii, a fost realizat un model financiar care reflectă fluxurile de numerar legate de concesiune din perspectiva investitorului privat și al beneficiarului public.

Atât investiția totală (capital propriu al investitorului plus împrumuturi bancare), cât și investiția investitorului privat, sunt rentabile din punct de vedere financiar. Investiția înregistrează în ambele cazuri o Valoare Actualizată Netă (VAN) pozitivă și o rată de rentabilitate superioară costului mediu ponderat al capitalului, și respectiv, ratei de actualizare corespunzătoare așteptărilor unui investitor privat.

Întrucât concesiunile se bazează pe transferul majorității riscurilor către Concesionar, acesta din urmă preluând riscurile legate de proiectarea noilor facilități, construcția, operarea și întreținerea lor, precum și riscurile legate de veniturile pe termen lung, s-a realizat alocarea riscurilor în cadrul posibilei concesiuni. După cuantificarea și alocarea riscurilor, s-a calculat costul comparativ de referință.



Ultimele capitole prezintă concluziile și oferă recomandări privind tipul concesiunii.

În consecință, viabilitatea proiectului depinde puternic de atragerea unui investitor care să poată susține o investiție inițială de peste 100 de milioane Euro, care să aibă experiența similară în proiectarea, construirea și operarea unui astfel de obiectiv. Pentru aceasta Concedentul trebuie să ofere flexibilitate în negocierea soluțiilor tehnice și economice propuse de investitori.



2. Contextul economic, juridic, social și instituțional

2.1. Date privind amplasamentul

Obiectivul de investiții este amplasat în București, sectorul 3, fiind delimitat astfel:

- **Șoseaua Industriilor**, bulevard cu 4 benzi care unește Bd. Basarabia cu Drumul între Tarlale, conexiunea cu Autostrada A2.
- **Bulevardul Basarabia**, bulevard cu 4 benzi care conectează zona de Est a Bucureștiului cu Piața Muncii
- **Drum privat** (în Vestul proprietății) actualmente în incinta FAUR, aflat în curs de a deveni bulevard public ce va uni Bd. Basarabia cu Bd. 1 Decembrie 1918



Fig. nr. 1 – Poziționare Hala Laminor

Spațiului denumit în continuare „Hala Laminor” este reprezentat de Teren în suprafață de 129.902 m², pe care se află Hala Laminor – construcție în suprafață de 68.319 m² și Parcaje - 1.345 locuri de parcare și spații de depozitare.





Fig. nr. 2 – Hala Laminor

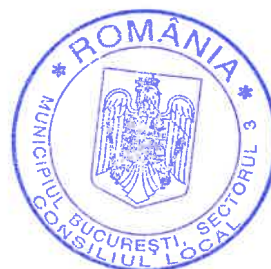
În ceea ce privește accesibilitatea, Hala Laminor se situează în proximitatea a numeroase mijloace de transport și dispune și de acces auto.

Transport:

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

Acces auto

- **2 intrări** din Bulevardul Basarabia (existente)
- **1 intrare** prin drum incinta Faur (planificată)





În vecinătatea Halei Laminor se află:

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

2.2. Aspecte juridice și instituționale

Hala Laminor, ultima construcție din ansamblul industrial „Malaxa” - 1938, a constituit una dintre cele mai mari hale industriale din țară, cu deschideri impresionante (400m x 180m), o structură metalică și o arhitectură modernă - atât pentru anii aceia, cât și pentru vremurile noastre. Acest obiectiv de patrimoniu național este creația unuia dintre cei mai cunoscuți arhitecți români, Horia Creangă - nepotul celebrului scriitor român Ion Creangă.

Primăria Sectorului 3 a preluat Hala Laminor în anul 2014 și a început, trei ani mai târziu, procesul de restaurare, consolidare, amenajare interioară și exterioară a halei. Imobilul fiind înscris în registrul monumentelor istorice, în procesul de reabilitare s-a păstrat structura metalică originală și s-au introdus elemente noi, legate de eficiența energetică (pereți și acoperișuri vitrate cu rupere termică) sau de spații de depozitare și parcare (cca. 1300 locuri). De asemenea, s-a primit aviz favorabil pentru realizarea unor alei, în incinta imobilului, menite să faciliteze executarea lucrărilor asupra monumentului istoric, și pentru realizarea unui spațiu de tip esplanadă în zona de S-E a halei. Pentru valorificarea Halei Laminor s-a propus conversia într-un complex multifuncțional prin: restaurarea, consolidarea, amenajarea interioară a halei și pe toate laturile de platforme destinate circulației pietonale, acces auto pentru servire și parcare pe latura de est, prelungirea șoselei Dudești-Pantelimon spre sud, amenajarea unei piețe urbane reprezentative, platformă pentru circulație pietonală, organizarea unei rețele stradale care să deservească terenul fostei platforme industriale Faur și să colecteze fluxuri pietonale spre Hala monument.

În anul 2018, Primăria Sector 3 București a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 749/07.11.2018 cu societatea Algoritm Construcții S3 SRL, societatea deținută 100% de Primăria Sector 3 București, prin care a transferat dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren 59.617 mp, și a construcțiilor edificate ce cuprind hala principală de 58.049 mp și alte 5 construcții mai mici totalizând aproximativ 1.500 mp la sol.¹

Tabel 1. - Suprafețe teren conform extrase de carte funciară

Nr. Crt.	Proprietar	Categorie folosință	Nr. Cadastral	Suprafață teren (mp)		Obs.
				Măsurată	Din acte	
1	Algoritm Construcții S3 SRL	Curți construcții	209760	59.614	59.617	Hala Laminor
2			201765	10.270	10.303	
3			214487	12.897	12.898	
4			214489	10.114	10.114	
5			214306	3.156	3.155	
6			214305	2.218	2.220	
7			209751	553	553	
8			214273	352	352	
Total ACS3				99.174	99.212	
9	Smart City Invest S3 SRL (fosta Investiții Spații Verzi S3)	Curți construcții	214488	30.728	30.730	

¹ Conform contractului de vânzare cumpărare nr. 749/07.11.2018 și a extraselor de carte funciară.



Total general

129.902

129.942

Tabel 2. - Suprafețe construcții conform extrase de carte funciară

Nr. Crt.	Proprietar	Clădire	Nr. Cadastral	Suprafață construită (mp)	Obs.	Subsol
1	Algorithm Construcții S3 SRL	Hala Laminor - C6+C61	209760 - 58.049 mp	68.319	În lucru	1345 locuri de parcare
2			201765 - 10.270 mp			spații de depozitare
3		Corp de birouri - C1 (P+3)	209760	115 (amprenta la sol)	Finalizata	
4		Corp de birouri - C3 (P+3)	209760	114 (amprenta la sol)	Finalizata	
5		"Vestiar subsol" - C2	209760	261	Finalizata	
6		"Vestiar subsol" - C4	209760	314	Finalizata	
7		"Vestiar subsol" - C5	209760	763	Finalizata	
8		"Decantor" - C3	214305	566	În conservare	
9		"Depozit lubrifianti" - C9	214306	267	În conservare	
10		"Statie gaze" - C6	214489	783	În conservare	
11		"Statie gaze" - C3	214489	59	În conservare	
12		"Turn racire" - C9	214489	256	În conservare	
13		Stație pompare - C8	214489	246	În lucru	
14		Bazine - C7	214489	201	În lucru	
15	Smart City Invest S3 SRL (fosta Investiții Spații Verzi S3)	Hala Smart City	214488	8.973	În conservare	
16		Anexa hala (magazii) - C106	214488	953	În conservare	

Suprafața terenului necesar execuției investiției se află în proporție de 76,35% în proprietatea societății Algorithm Construcții S3 SRL. Prin intermediul contractului de



concesiune se va acorda un drept de concesiune asupra terenului și construcției, în baza căruia se vor putea realiza lucrările de construcție de către investitorul sau investitorii privat(i), concretizându-se astfel în investiția avută în vedere.

Concedentul

Pentru a putea dispune de tot terenul, societatea Algorithm Construcții S3 SRL va avea în vedere asocierea cu Smart City Invest S3 SRL.

Concedentul va fi asocierea dintre Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3, asociere care va fi aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3 București. Algorithm Construcții SRL va fi împuternicită să deruleze procedura și să semneze contractul de concesiune.

CertIFICATELE DE URBANISM

Conform certificatelor de urbanism puse la dispoziție și valabile până în 2021, se certifică faptul că imobilul din B-dul Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din terenurile și construcțiile existente pe acestea:

- Este proprietatea SC Algorithm Construcții S3 SRL, având înscris drept de ipotecă în favoarea SC Administrare Active Sector 3 SRL.
- Figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015, poziția 352, cod B-II-a-A-18091, Halele Uzinei „Malaxa” și poziția 253 cod B-II-a-A-18092, Fabrica de țevi Republica B-dul Basarabia, nr. 256A, sector 3.

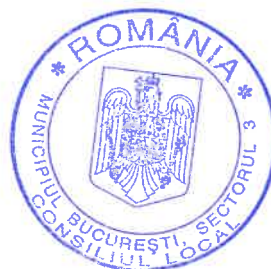
Este certificat regimul economic al imobilului, respectiv situația existentă: teren și construcții cu specific industrial și situația propusă, astfel:

- Situația propusă conform Certificat de Urbanism nr. 1247/1759249 din 23.08.2019: desființare construcții corp C3 și corp C33.
- Situația propusă conform Certificat de Urbanism nr. 1248/1759250 din 23.08.2019: desființare 26 de corpuri de construcții cu funcțiuni industriale.
- Situația propusă conform Certificat de Urbanism nr. 1249/1759278 din 23.08.2019: desființare corp construcție C34.
- Situația propusă conform Certificat de Urbanism nr. 1326/1759276 din 30.08.2019: desființare corp construcție C21, C22.
- Situația propusă conform Certificat de Urbanism nr. 1327/1759274 din 30.09.2019: desființare corp C102

2.3. Aspecte sociale

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 Primăria Sectorului 3 București, prin Intermediul companiei Algorithm Construcții S3 SRL urmărește realizarea următoarelor deziderate care stau la baza unei dezvoltări durabile a orașului:

- **Dezvoltarea întregii zone prin combaterea sărăciei și a excluziunii sociale**



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

De asemenea, reabilitarea și utilizarea spațiului din Hala Laminor presupune crearea de noi locuri de muncă, 300 de locuri de muncă pe perioada realizării investiției, respectiv 2500 de locuri de muncă pe perioada operării afacerilor din incinta Halei, care vor atrage automat colectarea de taxe și impozite. Totodată pe perioada realizării investiției și operării acesteia se estimează un **potențial de creare a unor locuri de muncă în întreprinderi conexe** după cum urmează: companii de reabilitări/ amenajări interioare, producători de materiale de construcții, furnizori de echipamente IT, furnizori de servicii de pază și curățenie, etc.

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

Totodată este important de menționat faptul că soluția tehnică care se va adopta nu va afecta statutul de monument istoric al obiectivului. Totodată, soluția tehnică propusă va respecta egalitatea de șanse prin includerea în proiectul tehnic a specificațiilor privind accesul și locurile speciale pentru persoanele dezavantajate, precum și spațiile anexe, de tipul celor special amenajate pentru mamă și copil.

2.4. Aspecte economice

Primăria Sector 3, prin Algorithm Construcții S3 SRL au ca obiectiv principal dezvoltarea organică a Halei Laminor, care să reprezinte un start al dezvoltării proprietății și al zonelor limitrofe, atât din punct de vedere economic cât și social. Un alt obiectiv important este implementarea unui proiect sustenabil de regenerare urbană a zonei, care să contribuie nemijlocit atât la generarea de locuri de muncă pentru locuitorii Sectorului 3, cât și de venituri suplimentare pentru administrația locală prin dezvoltarea unei multitudini de funcțiuni comerciale private plătitoare de taxe.

Pentru realizarea acestui deziderat, Primăria Sector 3 a organizat în ultimii ani concursuri de idei și consultări cu unele dintre cele mai importante firme globale de dezvoltări imobiliare. Rezultatele acestor demersuri au fost unanime prin recunoașterea potențialului major de dezvoltare economică și socială a zonei ca urmare a reconversiei Halei Laminor într-un hub de activități sociale, culturale, economice și de agrement.

Prezentăm mai jos o principalele analize, recomandări și concluzii ale acestor concursuri de idei și consultări (studii) de piață.



1. Concurs de idei pentru revitalizarea Halei Laminor organizat de Primăria Sector 3 în parteneriat cu Institutul pentru Politici Publice (IPP) în 2017.

Proiectul câștigător al concursului de idei pentru Hala Laminor, a fost soluția „Parc istoric”, realizat de doi tineri arhitecți români cu studiile efectuate la universități de prestigiu din vestul Europei.

Proiectul propus a avut ca principale obiective obținerea unui grad ridicat de satisfacție în rândul locuitorilor Sectorului 3, prin combinarea unor elemente pe care respondenții sondajului realizat de IPP doresc să le regăsească în proiect; conservarea arhitecturii și aducerea în prim-plan a istoricului halei Laminor, prin restaurarea și transformarea acesteia, astfel încât să poată servi unui nou rol; utilizarea de energii verzi și concepte arhitecturale sustenabile, pentru a reduce costurile administrative și pentru a înlătura impactul negativ asupra mediului înconjurător.

Soluția a vizat deschiderea întregii zone și transformarea halei într-un parc verde, exterior și interior, având atât un rol de agrement, recreativ, cât și unul cultural / educativ. Spațiul ar include o galerie de artă (suspendată pe terasele ce ar fi construite în interiorul clădirii), spații de relaxare, o bibliotecă publică și facilități sportive. De asemenea, propunerea urmărește conservarea, consolidarea și reproducerea elementelor arhitecturale originale ale locației, astfel încât să permită menținerea autenticității halei Laminor, precum și reciclarea și reutilizarea, pe cât posibil, a materialelor deja existente în hală.

Pe lângă faptul că propunerea „Parc istoric” a identificat o soluție bazată pe un hub social, cultural și de agrement a abordat o serie de elemente eco-friendly, menite atât să reducă impactul asupra mediului, cât și să diminueze costurile de administrare (iluminatul public ar fi alimentat cu energie solară; sistemul de irigații necesar întreținerii spațiilor verzi ar fi conectat la un sistem de captare a precipitațiilor; suprafața destinată geamurilor pe tavanul halei ar fi extinsă, pentru a permite accesul luminii naturale; sistemul de ventilație s-ar baza în mare măsură pe ventilația naturală).

2. Studiul de reconversie realizat de JLL Romania

Realizat în martie 2021, studiul a avut scopul de a furniza o bază ancorată în realitatea imobiliară, care să susțină efortul municipalității de a realiza dezvoltarea Halei Laminor într-un mod sustenabil, integrat cu alte facilități și care să maximizeze valoarea proprietății.

Astfel, analiza JLL a vizat **realizarea unui studiu de oportunitate imobiliară** care să fundamenteze înțelegerea potențialului proprietății în contextul dinamic al zonei și sinergiile ce pot fi create. De asemenea, analiza a vizat **realizarea unui studiu de folosință alternativă** pentru locațiile în care își desfășoară acum activitatea Primăria Sectorului 3, pentru a optimiza valoarea acestora.

Ipotezele studiului au fost:

- Dimensiunea, locația și statutul de monument istoric al proprietății au făcut ca aceasta să nu fie considerată o investiție potrivită de către un investitor privat.
- Dimensiunea proprietății face imposibilă atribuirea unei singure funcțiuni.
- Zona este la începutul perioadei sale de dezvoltare, proprietatea are nevoie de o funcțiune care să acționeze ca o ancoră, atrăgând public și accelerând dezvoltarea ulterioară.
- Prezența unor proprietăți istoric industriale, caracterul puternic rezidențial al zonei precum și mutarea organică a periferiei orașului mai departe către exterior fac zona pretabilă pentru regenerare.



- Accesul direct la stația de metrou Republica reprezintă un punct forte, metroul fiind un criteriu foarte important pentru o dezvoltare de succes.

Pentru validarea acestor ipoteze s-au analizat indicatorii demografici ai zonei, segmentele pieței imobiliare și capacitatea de absorbție a pieței. De asemenea, au fost organizate vizite și interviuri în spațiile în care funcționează Primăria Sectorului 3 pentru a identifica nevoile acestora în materie de spațiu, funcțiuni și sinergii între servicii, fiind identificate și studii de caz, referințe și trenduri de design pentru locația unei Primării.

Concluziile studiului de oportunitate imobiliară:

- Dimensiunea și locația proprietății fac ca Hala Laminor să prezinte capacitatea de dezvoltare a altor funcțiuni, non-tradiționale, precum cele de data-center sau centru expozițional.
- Pentru o dezvoltare susținută a zonei, este nevoie de o gamă de funcțiuni sociale care să fie atât la dispoziția locuitorilor din zona cât și a publicului vizitator din alte zone ale orașului, precum și din împrejurimile acestuia.

Concluziile studiului de folosință alternativă:

În urma analizei mai multor opțiuni și mixuri de dezvoltare, studiul a identificat următoarele două scenarii, care pot permite dezvoltarea durabilă a locației:

Scenariul 1: Funcțiune publică (Primăria Sector 3) și dezvoltare 100% comercială (funcțiunea publică poate acționa ca o ancoră pentru dezvoltarea comercială ulterioară pe termen mediu și lung).

Scenariul 2: Funcțiune publică (Primăria Sector 3) și funcțiuni sociale ce acționează ca accelerator pentru dezvoltarea comercială, ulterioară accelerată.

Recomandările / estimările JLL Romania au fost:

- Dacă se urmărește accelerarea în timp a regenerării urbane a zonei, **trebuie adoptat Scenariul 2.**
- O ancoră importantă care ar putea să fie sămânța acestei regenerări urbane este o puternică funcțiune publică care să atragă vizitatori și să contribuie nemijlocit la creșterea traficului comercial zilnic în zonă.
- Acest scenariu va putea crea un minim de 3,800 de locuri de muncă în următorii 8 ani ceea ce ar ridica potențial atractivitatea zonei.
- Dezvoltarea comercială durabilă în zona va atrage după sine dezvoltări private multiple (în principal rezidențiale, dar și comerciale).

3. Studiul NHOOD

Realizat tot în 2021, acest studiu a identificat următoarele oportunități de dezvoltare pentru Hala Laminor:

- Hala Laminor poate fi un catalizator urban care să creeze spații noi de inovare, agrement și cu funcțiuni sociale precum și oportunități reale de recondiționare industrială sustenabilă;
- Poate deveni un proiect de referință pentru orașul București, cu un potențial de dezvoltare rapidă;
- Poate crea premisele unor parteneriate public-privat de succes.



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

Pornind de la aceste premise, Studiul NHOOD propune o serie de concepte inovatoare pentru design-ul Halei, propuneri care includ spații comerciale precum: hipermarket-uri, spații de birouri, restaurante și fast-food-uri, centre de recreere pentru familii și copii, parcări subterane și supraterane etc.

Analiza NHOOD s-a bazat pe:

- O estimare a investiției viitoare în valoare de 100 mil. euro;
- Concesionarea unei suprafețe de aprox. 70.000 mp a clădirii, 138.500 mp de teren și 2.480 locuri de parcare;
- O perioada de concesionare de 49 + 25 de ani.

Schița propusă de NHOOD pentru recondiționarea Halei Laminor se regăsește în figurile de mai jos.

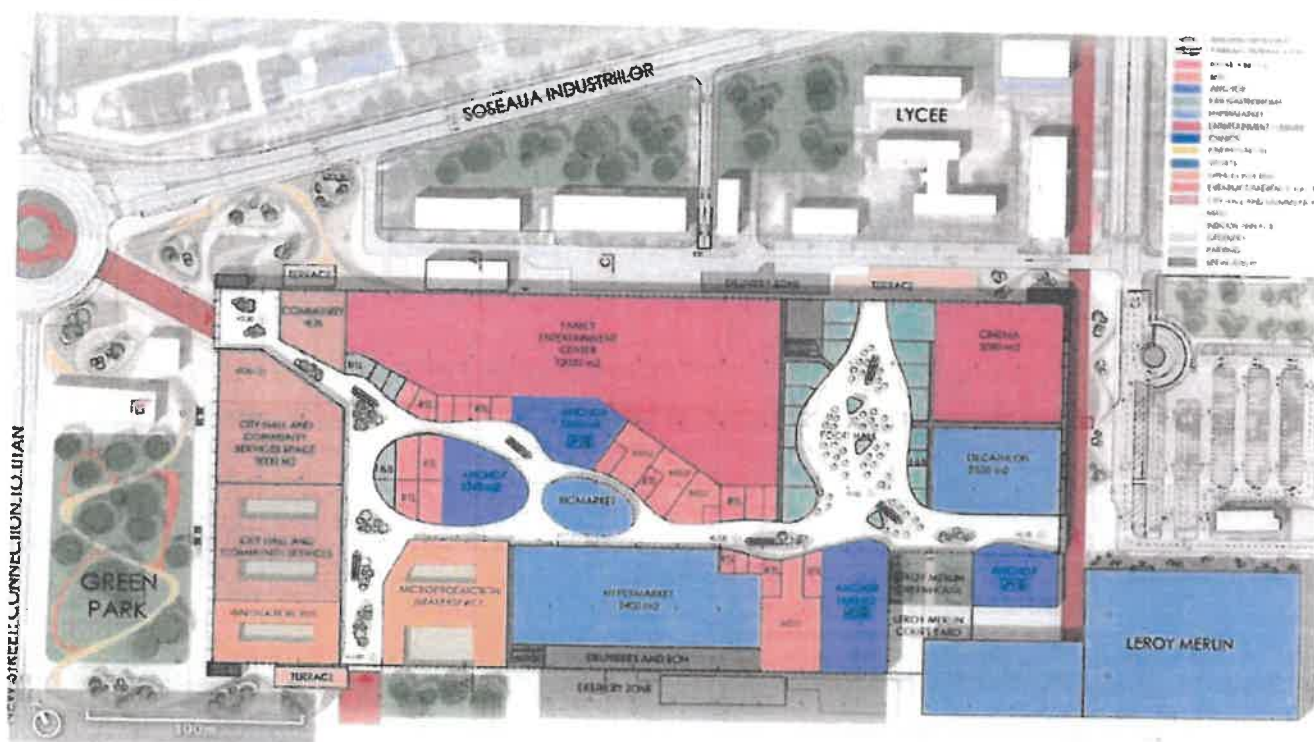


Fig. nr. 4 – Propunerea NHOOD pentru dezvoltarea Halei Laminor – Nivel 0



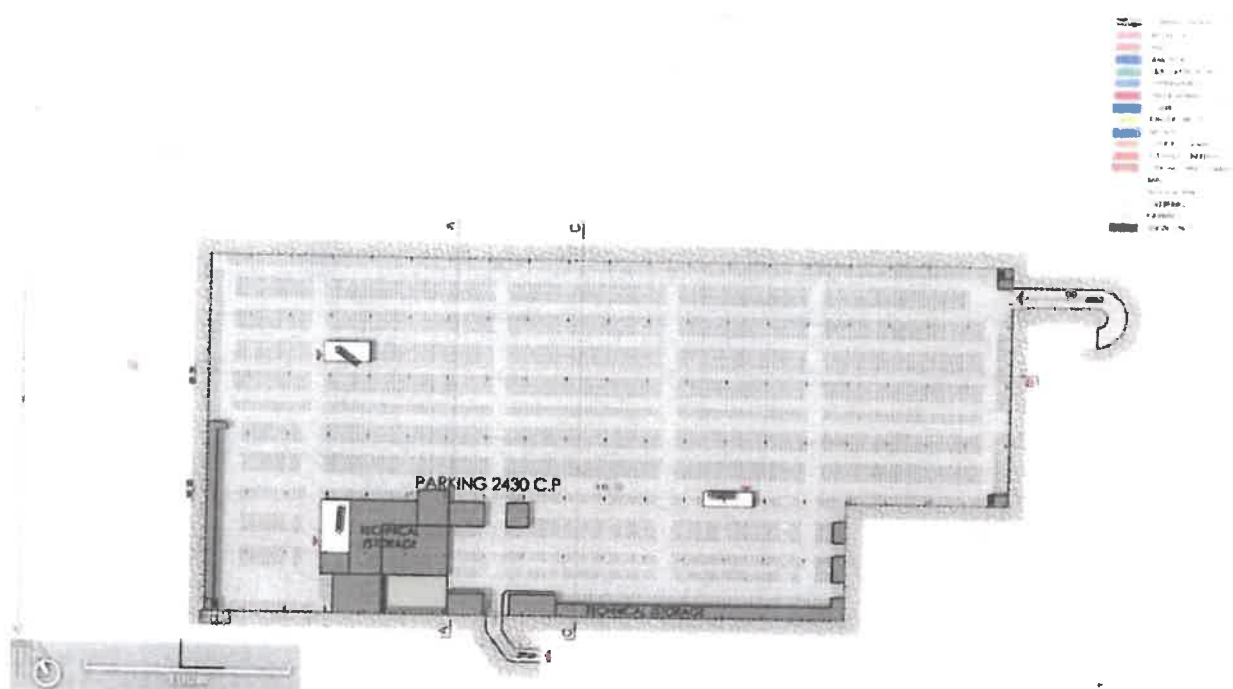


Fig. nr. 7 – Propunerea NHOOD pentru dezvoltarea Halei Laminor – Nivel -1

4. Studiul „Laminor Plaza Leisure Destination, Bucharest”

Întreprins de Maxmakers în 2019, acest studiu a vizat identificarea celui mai bun mod de utilizare și integrare a unui parc tematic în spațiul Hala Laminor.

De asemenea, studiul a identificat și modalități de optimizare a performanței economice a destinației, pornind de la o serie de întrebări precum:

- Care este cea mai potrivită modalitate de reconversie a spațiului vizat?
- Care este mai potrivită abordare din punct de vedere al riscurilor identificate?
- Cum pot investitorii să mențină controlul asupra standardelor de calitate dorite?
- Cum se poate asigura implementarea rapidă a proiectului, cu respectarea parametrilor de calitate?
- Cum pot fi menținute interesele publice în planificarea proiectului?

Conceptul propus de Maxmakers este „Laminor Plaza: Unul dintre cele mai interesante și atractive locuri de agrement din București și din România”. Zona de agrement propusă în studiu vizează următoarele tipuri de activități de agrement:

- Concept de tipul „Village” (agrement de interior);
- Piețe, Zone Expoziționale și Grădină „Oasis”;
- Magazine și locații pentru sport și agrement, magazine dedicate copiilor;
- Zonă cu evenimente de tipul „Sărbătoarea preparatelor românești”, Produse alimentare românești, posibilități de organizare de festivaluri de mâncare și altor activități de promovare a alimentelor românești;



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

- Alte magazine și buticuri de mici dimensiuni;
- Retail & Market Hall, cu tematică dedicată promovării produselor artisanale/locale/sustenabile;
- Divertisment: bowling, jocuri, cinema, teatrul de tipul „Flying Theater”, sporturi și „Sports Bar”
- Restaurante;
- Parcare subterană;
- Zonă de logistică și zonă de depozitare.

Din punct de vedere al delimitării clădirii, conceptul vizează 4 zone:

- Laminor Plaza – Zona Vest, care să cuprindă: cinema, sala de bowling, jocuri, restaurant de tip „Rollercoaster”, birouri;
- Laminor Plaza – Zona Centru: Comerț, Magazine, Teatrul „Flying Theater”, Centru de divertisment pentru familie, sport;
- Laminor Plaza – Zona Sud: „Laminor Palace Hotel”;
- Laminor Plaza – Event Hall (Spațiu de evenimente).

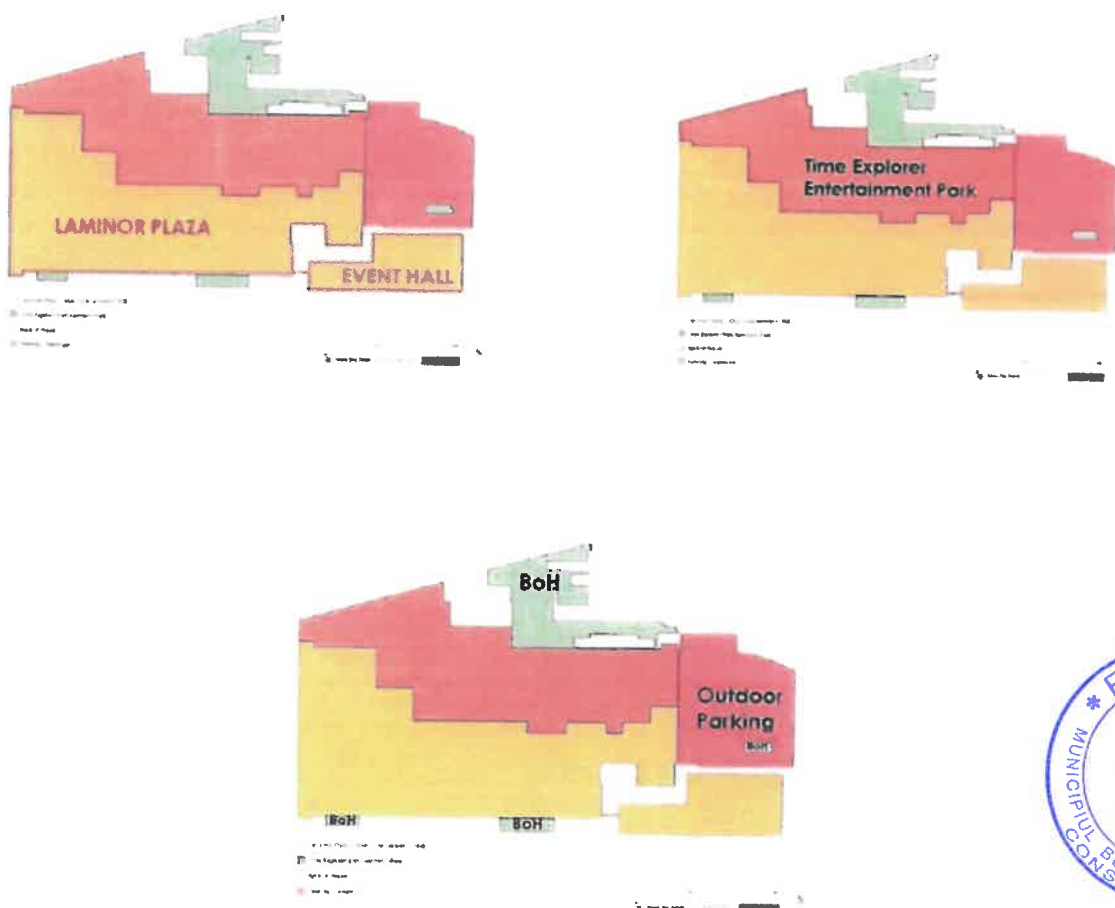


Fig. nr. 8 – Propunerea MAXMAKERS pentru dezvoltarea Halei Laminor



Fig. nr. 9 – Propunerea MAXMAKERS pentru dezvoltarea Halei Laminor

Riscuri cu privire la realizarea unei investiții pentru reconversia Halei Laminor

Cele trei studii și concursul de soluții prezentate mai sus au exprimat și o serie de riscuri cu privire la implementarea proiectului de investiții. Dintre cele mai importante au fost:

- Hala Laminor este o clădire monument și intervențiile aduse în acest spațiu nu trebuie să afecteze structura existentă.
- Hala Laminor are o mare suprafață vitrată, care necesită o soluție complexă pentru montarea instalațiilor de răcire-încălzire, soluție care face proiectul mai scump.
- Hala Laminor nu trebuie să fie un spațiu de tip mall (precum Park Lake sau Mega Mall), pentru că și-ar diminua foarte mult segmentul de piață și nu s-ar recupera investiția.
- Hala Laminor trebuie să ofere puncte de atracții pentru toată regiunea (Municipiul București și județele limitrofe), sporindu-și astfel segmentul de piață pentru a recupera investiția mare.
- Investiția ar putea dura până la 5 ani, din care 2 ani proiectare și 3 ani execuție.

Ca urmare a celor prezentate mai sus, și a unei analize de oportunitate suplimentare efectuată de echipa noastră de consultanți, în cadrul acestui studiu de fundamentare am luat în considerare dezvoltarea următoarelor funcțiuni în incinta viitorului obiectiv:



1. Spații pentru magazine (hypermarket, brico & home, articole sportive, magazine de mici dimensiuni)
2. Spații pentru baruri și restaurante
3. Spații pentru alte activități sportive și de petrecere a timpului liber
4. Spații pentru birouri (individualizate și partajate)
5. Spații săli de conferință
6. Sală de spectacole
7. Spațiu pentru clinică medicală
8. Spațiu pentru grădiniță
9. Parcări subterane și supraterane

În zona de influență a obiectivului de aproximativ 3 km s-au identificat următoarele puncte ale unor potențiali competitori, care au fost grupați pe categorii de funcțiuni, astfel:

Spații pentru magazine de tip mall sau hypermarket:

- Centrul Comercial Cora Esplanada (0,8 km)
- Centrul Comercial Auchan Titan (1,3 km)
- Iris Shopping center
- Arcade Pallady
- Park Lake Shopping center (3 km)
- Mega Mall (3 km)

Spații pentru birouri și alte activități de afaceri:

- Platforma Faur Republica (aproximativ 3.000 angajați)
- Rams business centre (0,6 km)
- Helios BC Pallady (2,1 km)
- The Market (2,3 km)

Aceste centre de afaceri au avut în medie o rată de neocupare de 20%, ceea ce ne determină să alocăm un interes mai mic acestei funcțiuni a Proiectului Laminor.

Hotel și săli de conferință:

- Hack the zone (2 km)
- Auditorium Pallady (2,8 km)

Restul de 28 de hoteluri existente pe raza Sectorului 3 sunt amplasate în zona centrului istoric și în zone mediană a sectorului, majoritatea acestora neavând facilități pentru săli de conferințe.

Spații pentru clinici medicale cu multiple specializări (min. 500 mp desfășurat)

În zona de Est a Sectorului 3 nu există niciun spital public sau privat.

Deși Sectorul 3 concentrează 22,5% din populația Bucureștiului, numărul total al paturilor disponibile în cele 5 spitale publice care operează la nivelul Sectorului este de circa 1.250 sau aproximativ 6,2% din totalul paturilor spitalurilor publice din București (20.300).



Situația este similară și în privința spitalelor private. Cele 5 spitale private active în Sectorul 3 totalizează circa 260 de paturi sau 13 % din totalul paturilor existente în spitalele private din București (aproximativ 2 000).

Săli de spectacol acoperite de mare capacitate

În zona de Est a Sectorului 3 nu există niciun spațiu pentru săli de spectacol.

Sectorul 3 București este sectorul cu cei mai mulți locuitori, peste 480.000. Totodată, în contextul în care:

- la cca 800 m de Hala Laminor se află una dintre cele mai mari rezerve de teren încă neconstruite din interiorul Bucureștiului cu o suprafață de circa 225 ha în proporție de circa 75 neconstruită cuprinsă între zona Bulevardului Theodor Pallady și cartierul Industriilor,
- în zonă au luat avânt în ultimii 10-15 ani dezvoltările rezidențiale fiind livrate circa 6.000 de locuințe și se conturează ca un nou cartier rezidențial al Bucureștiului,
- Presupunând că și pe restul terenului vor fi dezvoltate tot proiecte rezidențiale, cartierul ar putea ajunge la 50.000-60.000 de locuitori în 15-20 de ani, cu o densitate de circa 25.000 de locuitori pe km²,

Proiectul Laminor va asigura servicii de care să beneficieze atât populația actuală a zonei, circa 140.000 de locuitori la 10 minute de condus de Hala Laminor, cât și populația care se va adăuga zonei – alți circa 40.000-45.000 de cetățeni, pentru un total de 180.000-185.000 de locuitori.²

Prin reconversia spațiului Laminor se dorește:

- crearea unui nou pol catalizator, o emblemă (*landmark*) pentru sectorul 3 București;
- crearea unei destinații urbane de impact pentru întreaga comunitate;
- o platformă care să genereze și să promoveze schimbările socioculturale, dar și inovația;
- un spațiu multifuncțional în care se poate desfășura viața comunității în fiecare zi:
 - o **Birouri** - centre de afaceri, servicii comunitare, servicii administrative ale primăriei, birouri, hub de inovație care să stimuleze spiritul antreprenorial, pentru a crește valoarea forței de muncă, incubator de afaceri, spații artajate de muncă (*co-working*), industrii creative, spații pentru educație și spații pentru sănătate (aproximativ 1/3 din spațiul total);
 - o **Comerț și servicii** - spații de comerț și servicii, telefonie, bănci, piață, restaurante, cafenele (aproximativ 1/3 din spațiul total);
 - o **Divertisment** (*leisure*) - spații care să permită și să organizeze petrecerea timpului liber, activități recreative și educație (aproximativ 1/3 din spațiul total).
- 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;

² Studiu de reconversie Hala Laminor Sector 3 București, JLL, 2021



- un spațiu cu spectru larg de utilizare: 24/24h, 7/7 zile;

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

În urma analizei, propunerea de mix asupra spațiului este următoarea:

Tabel 3. – Propunere alocare spațiu pe funcțiuni

	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	%
	Parter	Etaj 1			
Comert	26.300	4.700	0	31.000	31,73%
hypermarket general	3.800	0		3.800	
sport shop	2.500	0		2.500	
brico & home shop	8.400	0		8.400	
piata bio	1.000	0		1.000	
magazine mici	10.600	4.700		15.300	
Divertisment	18.300	11.100	8.000	37.400	38,28%
restaurante si baruri	3.000	1.200		4.200	
sala de fitness	0	2.700		2.700	
cinema	10.800	0	8.000	18.800	
loc de joaca indoor	0	2.700		2.700	
punct de atracție regională	4.500	4.500		9.000	
Comunitate	4.000	7.600	0	11.600	11,87%
clinica	0	1.800		1.800	
gradinita	0	1.800		1.800	
primarie si servicii administrative	4.000	4.000		8.000	
Business	2.200	6.600	8.900	17.700	18,12%
sali conferinte/ evenimente	0	0	8.900	8.900	
birourile	2.200	4.000		6.200	



	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	%
spatiu de birouri partajate (co-working)	0	2.600		2.600	
TOTAL SPATIU DE INCHIRIAT	50.800	30.000	16.900	97.700	
TOTAL ARIE CONSTRUITA	67.733	40.000	16.900	130.267	

Cu excepția funcțiunii obligatorii privind birourile Primăriei sector 3 București, celelalte destinații sunt cu titlu de exemplu, ele urmând a fi stabilite pe parcursul dialogului competitiv pentru a se potrivi contextului economic de la acea dată.

2.5. Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București

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 excluderii 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.**

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

Odată cu transformarea spațiului Hala 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 Primăriei Sectorului 3 este „Crearea de oportunități pentru mediul de afaceri” prin dezvoltarea infrastructurii pentru sprijinirea afacerilor. Reconversia și exploatarea spațiului Laminor are un impact major asupra dezvoltării ecosistemului antreprenorial din regiune prin încurajarea antreprenorilor din Sectorul 3 al Municipiului București.

2.6. Concluzii privind necesitatea și oportunitatea

Concluzionând, proiectul de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor este benefic din punct de vedere **social, cultural și economic**. Necesitatea și oportunitatea proiectului sunt determinate de următoarele considerente:



1. **Hala Laminor este amplasată într-o zonă industrială strategică a Sectorului 3**, fiind un imobil înscris în registrul monumentelor istorice, ușor accesibilă din punct de vedere al mijloacelor de transport și al accesului auto.
2. **Proximitatea Halei Laminor** cu angajatori, cu destinații comerciale, cu ansambluri rezidențiale și zone de locuințe demonstrează necesitatea unui spațiu cultural și de recreere și în același timp oferă o oportunitate economică generatoare de venituri.
3. Reconversia și exploatarea Halei Laminor contribuie la **îmbunătățirea calității vieții** și la generarea de noi locuri de muncă în Sectorul 3, și sprijină dezvoltarea antreprenoriatului prin atragerea investitorilor privați. Toate aceste considerente fundamentează necesitatea și mai ales oportunitatea investiției.



3. Analiza cost-beneficiu și scenariile de finanțare

3.1 Aspecte metodologice

Unul din principalele obiective ale Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune este acela de a dovedi fezabilitatea economică a proiectului propus și de a analiza impactul economico-financiar al realizării proiectului respectiv în regim de concesiune.

Pentru a analiza fezabilitatea financiară a Proiectului de reconversie a Halei Laminor, în cadrul prezentului Studiu de Fundamentare consultantul a utilizat ipotezele detaliate mai jos, iar concluzia privind atractivitatea Proiectului pentru investitorul privat s-a bazat pe analiza indicatorilor de profitabilitate a investiției.

În vederea unei estimări preliminare a fezabilității financiare a Proiectului s-au analizat următoarele scenarii și următoarele rezultate, astfel:

- Scenariul în care Proiectul este realizat prin achiziție publică; și
- Scenariul în care Proiectul este realizat prin concesiune de lucrări în baza Legii 100/2016, prin care Concesionarul, investitor privat, va construi clădirea și va primi dreptul de a o exploata pe o durată predeterminată, preluând și cea mai mare parte a riscurilor aferente realizării și exploatării Proiectului.

Au fost analizate patru scenarii alternative de finanțare a Proiectului: (i) finanțare de la Primăria Sector 3 București, (ii) co-finanțare utilizând fonduri UE, (iii) credite bancare și (iv) finanțare privată.

Fonduri proprii - Primăria Sector 3 București prin compania Algorithm Construcții S3 SRL nu dispune de fondurile necesare pentru a acoperi investiția estimată la aproximativ 123 milioane EUR. Bugetul este deja angajat pentru alte proiecte.

Credite bancare - Finanțarea proiectului pe bază de împrumut nu este de asemenea fezabilă, întrucât ar afecta capacitatea de împrumut a instituției și ar avea consecințe severe asupra altor proiecte de investiții derulate de autoritatea locală, precum și asupra cadrului economic și social al Sectorului 3 București.

Co-finanțare utilizând fonduri UE - Acest scenariu de finanțare este nefezabil, pe de o parte din lipsa fonduri prin care să asigure cofinanțarea proiectului, iar pe de altă parte din cauza alocării reduse a fondurilor din POR B-I 2021-2027, în prezent neaprobat de către Comisia Europeană.

Finanțare privată (concesiune) - În situația finanțării private, costurile investitorului ar fi mult mai mari. Pe de o parte, valoarea investiției ar fi mult mai mare datorită costului suplimentar generat de achiziția terenului, iar pe de altă parte durata de realizare a investiției ar fi mult prelungită de îndeplinirea formalităților de înregistrare a proprietății. În varianta concesiunii, terenul este pus la dispoziție de către autoritatea locală.

În urma analizei celor două scenarii a rezultat că varianta achiziției publice nu este posibilă din punct de vedere financiar pentru Autoritatea Contractantă, întrucât aceasta nu poate aloca fondurile necesare. Ținând cont de faptul că al doilea scenariu de mai sus nu necesită finanțare de la buget, s-a optat pentru realizarea proiectului printr-o concesiune de lucrări („Concesiunea”).



Un criteriu important în decizia de acordare a Concesiunii este ca acest scenariu să fie accesibil din punct de vedere financiar pentru Autoritatea Contractantă. De asemenea, trebuie ca investitorii să fie dispuși să finanțeze Proiectul din fonduri proprii în schimbul unei rate adecvate de rentabilitate a capitalului, iar băncile să fie dispuse să ofere finanțarea necesară prin împrumuturi.

Pentru evaluarea fezabilității economice a proiectului au fost analizate următoarele aspecte: scenariile de finanțare pentru realizarea proiectului, alocarea riscurilor în cadrul concesiunii, durata concesiunii și avantajele comparative ale realizării proiectului prin concesiune publică de lucrări.

În plus Primăria Sector 3 București are în vedere colectarea unor venituri viitoare din taxa locală pe teren și clădirea viitorului obiectiv (29,39 mil. euro) și din redevența plătită de concesionar (23,87 mil. euro), valoare estimată la peste 53 milioane euro în 65 de ani. La acestea se poate adăuga beneficiul în natură primit prin închirierea spațiilor necesare funcționării serviciilor din Primăria sector 3 București de 57,6 milioane euro³, ajungând la un total de beneficii de peste 110 milioane euro.

3.2 Fezabilitatea financiară

Pentru a analiza fezabilitatea financiară a Concesiunii în cadrul prezentului Studiu de Fundamentare a fost realizat un model financiar care reflectă fluxurile de numerar legate de Concesiune din punctul de vedere al investitorului privat și al beneficiarului. Concluzia privind performanța financiară a Proiectului și evaluarea acestuia prin prisma fiecăreia din părțile implicate (investitor, beneficiar, finanțator etc.) s-a bazat pe analiza indicatorilor de profitabilitate a investiției – Rata Internă de Rentabilitate („RIR”), Valoarea Actualizată Netă („VAN”) și durata de recuperare a investiției.

3.2.1. Estimarea costurilor de investiție

Evaluarea costurilor de construcție, amenajare și instalare a echipamentelor necesare a fost realizată prin întocmirea unui calcul privind cheltuielile necesare realizării investiției pe baza informațiilor puse la dispoziție de Algorithm Constructii S3 SRL, precum și pe baza informațiilor obținute în consultarea potențialilor investitori. Calculul a utilizat indici de cost pe metru pătrat construit în funcție de destinația finală a spațiului (funcțiunea).

Amortizarea investiției a fost apreciată a fi realizată pe o perioadă egală cu maximum între durata de amortizare prevăzută de normele fiscale și durata contractului de concesiune. Pentru construcții și amenajări a fost luată în calcul o durată de amortizare de 60 de ani, iar pentru instalații și alte echipamente, durata de amortizare luată în calcul a fost de circa 15 ani.

Valoarea investiției determinată astfel este de 123.064.900 euro fără TVA, respectiv 609.171.255 lei⁴ fără tva. Detalierea pe funcțiuni este prezentată în cele ce urmează:

³ Calculat ca produs de 8.000 mp * 10 euro * 60 de ani

⁴ Calculat la un curs mediu de 1 euro = 4,95 lei



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

Tabel 4. - Valoarea investiției detaliate pe principalele funcțiuni

	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	Cost construire si/sau amenajare (EUR fără TVA)	
	Parter	Etaj 1			EUR/mp	EUR total (*1,33)
Comert	26.300	4.700	0	31.000		22.477.000
hypermarket general	3.800	0		3.800	550	2.779.700
sport shop	2.500	0		2.500	550	1.828.750
brico & home shop	8.400	0		8.400	550	6.144.600
piata bio	1.000	0		1.000	400	532.000
magazine mici	10.600	4.700		15.300	550	11.191.950
Divertisment	18.300	11.100	8.000	37.400		72.830.800
restaurante si baruri	3.000	1.200		4.200	850	4.748.100
sala de fitness	0	2.700		2.700	800	2.872.800
cinema	10.800	0	8.000	18.800	2000	50.008.000
loc de joaca indoor	0	2.700		2.700	900	3.231.900
punct de atractie regională	4.500	4.500		9.000	1000	11.970.000
Comunitate	4.000	7.600	0	11.600		9.735.600
clinica	0	1.800		1.800	800	1.915.200
gradinita	0	1.800		1.800	600	1.436.400
primarie si servicii administrative	4.000	4.000		8.000	600	6.384.000
Business	2.200	6.600	8.900	17.700		18.021.500
sali conferinte/ evenimente	0	0	8.900	8.900	900	10.653.300
birouri	2.200	4.000		6.200	600	4.947.600
spatii de birouri partajate (co-working)	0	2.600		2.600	700	2.420.600
TOTAL SPATIU DE INCHIRIAT	50.800	30.000	16.900	97.700	1.263	123.064.900



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	Cost construire și/sau amenajare (EUR fără TVA)
TOTAL ARIE CONSTRUITA	67.733	40.000	16.900	130.267	

Atât suprafața construită, costul investiției, cât și alocarea și funcțiunile spațiilor sunt elemente care vor face obiectul dialogului competitiv și nu sunt obligatorii pentru concesionar. Ele au caracter indicativ și servesc analizei cost-beneficiu din scenariul luat în considerare de Consultant.

Eșalonarea pe ani a costurilor investiției este prezentată mai jos:

Tabel 5. - Eșalonarea investiției

TOTAL		2023	2024	2025	2026	2027
123.064.900	EUR	2.461.298	2.461.298	39.380.768	39.380.768	39.380.768
609.171.255	RON	12.183.425	12.183.425	194.934.802	194.934.802	194.934.802

Suplimentar, au fost luate în calcul cheltuielile de capital în legătură cu înlocuirea echipamentelor, a materialelor componente ale sistemelor de instalații aferente construcției și stocului de piese de schimb. Nu au fost considerate costurile necesare reparațiilor capitale la structura de rezistență a clădirii, considerând că acestea ar fi necesare doar ulterior încheierii perioadei de concesiune.

3.2.2. Ipoteze privind modelul financiar

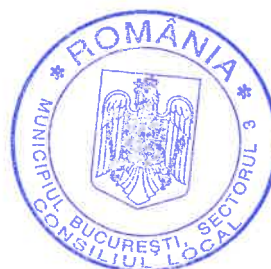
Pentru a analiza fezabilitatea financiară a Proiectului, a fost construit un model financiar ce reflectă fluxurile de numerar ale unui investitor privat pentru a administra Proiectul în scenariul de Concesiune. Modelul de analiză a fezabilității financiare (Anexa I) se bazează pe următoarele categorii de ipoteze:

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

Modelul general al concesiunii

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

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



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

În ceea ce privește durata contractului potențial de concesiune („Perioada de Concesiune”), Consultantul s-a bazat pe următoarele considerații:

- Perioada de Concesiune ar trebui să fie suficient de mare pentru Concesionar pentru a obține un profit peste investiția făcută;
- Concedentul nu are capacitatea de operare a unui astfel de obiectiv și este în interesul său să colecteze redevența pe o perioadă mai mare de operare.

S-a luat în considerare o Durată de Concesiune de 65 de ani în care este inclusă durata de proiectare, de realizare a investiției și de amenajare a acesteia, estimate a fi de 5 ani (2023-2027).

Ipoteze generale

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

Pentru estimarea evoluției ulterioare nu am luat în calcul rata inflației nici pentru venituri și nici pentru cheltuieli.

Ipoteze în estimarea veniturilor

Modelul prezintă situația amenajării halei ce prevede:

Tabel 6. - Venituri detaliate pe principalele funcțiuni

	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	Venituri din chirii (EUR fără TVA)	
	Parter	Etaaj 1			EUR/mp/luna	EUR/an
Comert	26.300	4.700	0	31.000		5.140.800
hypermarket general	3.800	0		3.800	12	547.200
sport shop	2.500	0		2.500	12	360.000
brico & home shop	8.400	0		8.400	10	1.008.000
piata bio	1.000	0		1.000	24	288.000
magazine mici	10.600	4.700		15.300	16	2.937.600
Divertisment	18.300	11.100	8.000	37.400		10.332.000
restaurante si baruri	3.000	1.200		4.200	30	1.512.000
sala de fitness	0	2.700		2.700	15	486.000
cinema	10.800	0	8.000	18.800	30	6 768.000



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

	Hala Laminor		Spatiu exterior	TOTAL	Venituri din chirii (EUR fără TVA)	
loc de joaca indoor	0	2.700		2.700	15	486.000
punct de atracție regională	4.500	4.500		9.000	10	1.080.000
Comunitate	4.000	7.600	0	11.600		777.600
clinică	0	1.800		1.800	24	518.400
gradinița	0	1.800		1.800	12	259.200
primărie și servicii administrative	4.000	4.000		8.000	0	0
Business	2.200	6.600	8.900	17.700		2.548.800
sali conferințe/ evenimente	0	0	8.900	8.900	12	1.281.600
birouri	2.200	4.000		6.200	12	892.800
spații de birouri partajate (co-working)	0	2.600		2.600	12	374.400
TOTAL SPAȚIU DE INCHIRIAT	50.800	30.000	16.900	97.700	16,03	18.799.200
TOTAL ARIE CONSTRUITĂ	67.733	40.000	16.900	130.267		

Pe baza analizei realizate de Consultant, analiză care a cuprins atât analiza documentară cât și sondajul, a rezultat că în zonă se pot utiliza tarife pentru chirie cuprinse între 10 și 30 de euro pe metru pătrat având în vedere că în alte centre comerciale amplasate mai în centrul Bucureștiului se practică chirii între 40-50 euro/ mp în astfel de magazine⁵. Scopul este acela de a atrage mai mulți comercianți și de a asigura o rată de ocupare de peste 90%.

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

Ipoteze privind cheltuielile operaționale și cele legate de taxe și impozite

Cheltuielile operaționale cuprind următoarele elemente:

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

⁵ Studiul Bucharest retail market 2021, Kushman & Wakefield | Echinox



- Alte cheltuieli operaționale (utilități, întreținere, materiale auxiliare și consumabile, pază).

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

A fost considerată o cotă a Impozitului pe profit de 16%. De asemenea, modelul include și taxa locală pe clădire anuală de 1,5% din valoarea impozabilă a construcției, taxa locală pe teren⁶, precum și redevența plătită de concesionar(l) către concedent de 2% din veniturile din exploatare, dar nu mai puțin de 60.000 de euro anual.

Ipoteze privind finanțarea proiectului

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

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

Parametrii finanțării pentru investiții utilizați în cadrul modelului sunt următorii:

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

Rata de actualizare

Rata de actualizare a fluxurilor de numerar atribuibile investitorului a fost estimată la 5%, astfel cum se utilizează în analizele cost-beneficiu din cadrul proiectelor cu finanțare publică, națională sau din fonduri europene. În cadrul procesului de atribuire a contractului de concesiune, candidații vor fi invitați să depună oferta și vor putea utiliza o altă rată de actualizare.

3.2.3. Rezultatele modelului financiar

Pe baza modelului financiar au fost estimați indicatorii de profitabilitate ai investiției: RIR, VAN și durata de recuperare a investiției din dividendele și retragerile de capital încasate de investitor.

Analiza rentabilității investiției

Pentru a stabili fezabilitatea financiară a Proiectului din punctul de vedere al investitorului privat, au fost determinați trei indicatori de profitabilitate a investiției, care au fost calculați

⁶ Conform HCGMB nr. 105/27.04.2021



atât prin prisma capitalului propriu cât și prin prisma capitalului total investit (capital propriu plus împrumuturi bancare) în Proiect.

1) Valoarea Actualizată Netă ("VAN")

VAN este un indicator de eficiență a Investiției, caracterizând în valoare absolută aportul de avantaj economic al unui proiect. Indicatorul se calculează ca sumă a tuturor fluxurilor de numerar, actualizate la o rată adecvată ce reflectă riscul pe care și-l asumă investitorul când alege să demareze proiectul respectiv. Astfel, indicatorul realizează compararea între fluxul de numerar total degajat pe durata de viață economică a unui proiect și efortul investițional total, exprimate în valoare actuală. Dacă VAN obținută este o valoare pozitivă, investiția a atins cerințele minime; dacă nu, investiția ar trebui reanalizată.

Dezavantaje:

- VAN indică dacă proiectul de investiții este sau nu rentabil, dar nu pune în evidență importanța relativă, comparativă a aportului aceluși proiect;
- nu permite soluționarea problemelor de decizie de investiții când durata de viață economică diferă de la un proiect la altul;
- nu ține seama de mărimea perioadei de recuperare a investiției inițiale;
- mărimea sa depinde de valoarea ratei de actualizare, ce poate fi dificil de estimat.

2) Rata internă de rentabilitate ("RIR")

Acest indicator reprezintă acea rată de actualizare folosită pentru calculul valorii actualizate a fluxurilor de numerar și de investiții ale proiectelor, care face ca suma valorii actualizate a fluxurilor de numerar generate să fie egală cu suma valorii actualizate a costurilor de investiții și deci venitul net actualizat să fie nul. Astfel, RIR exprimă capacitatea obiectivului de investiții de a genera profit pe întreaga durată eficientă de funcționare.

Dezavantaje:

- RIR tinde să avantajeze proiectele mai mici, care au șanse mai mari să aibă o rentabilitate ridicată;
- există un număr de scenarii pentru care RIR nu poate fi calculată sau nu este relevantă ca și instrument de luare a deciziilor. Acest lucru se întâmplă atunci când doar o mică parte din investiția totală necesară este realizată inițial, caz în care RIR fie nu se poate calcula fie nu are nici o semnificație. De asemenea, pot exista mai multe soluții pentru ecuația care exprimă RIR, caz în care nu este clar care dintre ele ar trebui folosită.

3) Durata de recuperare a investiției

Pentru un investitor de capital nu este relevantă doar valoarea RIR obținută. La fel de importantă este durata de timp necesară pentru a-și recupera investiția făcută. În afară de a cere un nivel minim al RIR, investitorii de asemenea doresc o perioadă maximă de recuperare a investiției. Perioada de recuperare este măsurată în termeni reali; aceasta este perioada la sfârșitul căreia investitorul de capital primește suma investită în proiect înapoi luând în considerare valoarea în timp a banilor.

Dezavantaje:

- datorită faptului că acest indicator arată doar momentul în care investiția inițială este recuperată, performanța ulterioară este ignorată;



- Indicatorul funcționează doar pentru proiecte ce implică o investiție inițială majoră urmată de fluxuri de numerar pozitive, nu și pentru proiecte ce presupun investiții pe toată durata de viață economică.

Din motivele menționate mai sus, perioada de recuperare a Investiției este în general utilizată ca indicator secundar pentru luarea deciziilor.

Fezabilitatea și riscul finanțării bancare

Analiza riscului finanțării bancare se realizează de regulă pe baza calculării unor indicatori financiari de lichiditate și ai gradului de îndatorare. Dintre acești indicatori a fost selectată Rata de Acoperire a Serviciului Datoriei ("RASD"), care s-a considerat că reflectă într-o manieră convingătoare riscul finanțării bancare în cazul Proiectului.

4) Rata de Acoperire a Serviciului Datoriei

Nivelul creditului care poate fi accesat de Concesionar este în principal bazat pe abilitatea sa viitoare de a plăti dobândă și rate de principal pe măsură ce acestea devin scadente, cu un coeficient de siguranță confortabil. Pentru bănci este esențial ca în fiecare an Concesionarul să poată plăti ratele de credit plus dobânda aferentă iar RASD este un indicator financiar al acestei capacități. RASD se referă la capacitatea de a-și plăti serviciul datoriei din fluxul de numerar anual (în fiecare an pe Perioada de Concesiune) în timp ce media RASD se referă la întreaga perioadă a creditului. Indicatorul se calculează după următoarea formulă:

$$\frac{\text{Venituri} - \text{Cheltuieli operationale} - \text{Investitii}}{\text{Comisioane bancare} + \text{Dobanda} + \text{Rambursari de principal}}$$

Pentru un proiect de infrastructură cu riscul veniturilor alocat Concesionarului, o valoare minimă a RASD (în fiecare an) de aproximativ 1,4 poate fi folosită ca regulă generală. Aceasta înseamnă că fluxurile de numerar trebuie să fie în fiecare an cu 40% mai mari decât ratele de rambursare a împrumutului plus dobânda aferentă.

Pentru a concluziona, pentru ca un Proiect să fie financiar fezabil și să existe accesul la finanțare bancară:

- VAN trebuie să fie pozitivă;
- RIR trebuie să fie suficient de mare pentru a atrage ofertanți;
- Durata de recuperare a investiției inițiale trebuie să fie rezonabilă;
- RASD trebuie să fie cel puțin 1,4 în fiecare an.

Rezultatele modelului

Utilizând ipotezele detaliate mai sus s-a construit modelul financiar pentru analiza rentabilității investiției. VAN calculată a fluxurilor de numerar aferente capitalului investit în Proiect este de 45.444.465 euro (la o rată de actualizare de 5%), iar rata internă de rentabilitate este de 6,96%. Durata de recuperare a investiției totale din fluxurile de numerar aferente capitalului total investit (capital propriu plus împrumuturi bancare) este de 30 de ani de la începerea exploatarei. Acest nivel de rentabilitate poate fi considerat bun pentru un investitor cu așteptări rezonabile de profit pe termen lung.

Analiza a fost efectuată având în vedere obținerea unei redevențe anuale cât mai ridicate pentru Autoritatea Contractantă. Astfel, este inclusă o redevență corespunzătoare concesiunii de 2% din valoarea veniturilor de exploatare, dar nu mai puțin de 60.000 de euro pe an. În aceste condiții, valoarea totală a redevențelor încasate de Concedent pe o



durată a concesiunii de 65 de ani este de 23,87 milioane de euro. De menționat că pe lângă această redevență, Concesionarul va plăti și impozitul local pe imobil care se ridică la peste 29 milioane euro⁷, precum și impozit pe profit.

Tabel 7. – Sumar al indicatorilor economico-financiari

Scenariu	Valoare indicator
Valoarea actualizată netă (euro)	45.444.465
Rata internă de rentabilitate (%)	6,96%
Durata de recuperare a investiției (ani)	30
Raportul beneficiu/cost	1,18
Nivelul redevenței anuale ca procent din venituri (%)	2,00%
Nivelul redevenței anuale ca valoare minimă absolută (euro)	60.000
Nivelul redevenței totale achitate Concedentului (euro)	23.877.837
Rata anuală de acoperire a serviciului datoriei în perioada de rambursare a împrumutului	1,6
Rata de acoperire a serviciului datoriei	4,3

3.3 Fezabilitatea economică și scenariile de finanțare

În cadrul analizei economice este examinată și contribuția investiției la bunăstarea economică a zonei. Spre deosebire de analiza financiară care se realizează din punctul de vedere al beneficiilor proprietarului infrastructurii, analiza economică este realizată din punctul de vedere al beneficiilor economice și sociale generate de realizarea investiției.

- În cadrul analizei au fost luate în considerare și modalități alternative pentru realizarea Proiectului, însă analiza efectuată a arătat că varianta concesiunii este singura viabilă.
- **Perioada maximă** a Concesiunii poate fi stabilită până la **65 de ani** (inclusiv perioada aferentă proiectării, realizării și amenajării, de maxim 5 ani), aceasta constituind și un criteriu de departajare a ofertelor în cadrul procedurii de achiziție publică pentru oferirea concesiunii.
- Studiul fezabilității financiare a arătat că, pe baza estimărilor utilizate cu privire la venituri și cheltuieli, **proiectul este fezabil** din punct de vedere financiar, fiind atractiv pentru un investitor privat în condiții de piață și că este finanțabil atât din fonduri proprii cât și din împrumuturi bancare.
- Proiectul **nu necesită nici un fel de subvenții/ plăți de disponibilitate** din partea Autorității Contractante.

⁷ Calculat cu respectarea HCGMB 105/27.04.2021, valoare impozabila 1.129 lei/mp * suprafață * 1,5% pentru clădiri nerezidențiale * 65 ani la care se adaugă impozitul pe teren de 7.334 lei/ ha * 13 ha.



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

- Studiul cu privire la fezabilitatea financiară estimează, de asemenea, că Proiectul poate genera o **redevență** anuală pentru Autoritatea Contractantă cu o valoare între 60.000 și 394.940 euro, însumând **23,87 milioane euro** pe întreg proiectul.
- Pe lângă redevență, Concesionarul va plăti către Primăria Sectorului 3 și impozitul local pe imobil care se ridică la 29,39 milioane euro, precum și impozitul pe profit către ANAF de 99 milioane euro. În situația achiziției tradiționale și a operării directe prin companiile primăriei, aceste obligații fiscale ar fi revenit în sarcina Algorithm Construcții SRL și Smart City Invest S 3 SRL.
- Spațiile în care funcționează în prezent departamentele Primăriei Sector 3 se pot valorifica după relocarea acestora în Hala Laminor. Conform unei estimări prezentate mai jos, Primăria poate recepționa un venit anual de 806.600 Euro din închirierea acestor spații.

Sediu	Adresa	Suprafata desfasurata m ²	Potentiala functiune comerciala	Chirie estimata € / m ² / luna	Chirie totala estimata € / an
Primarie	Str Nerva Traian 1	380	Birouri / Agentie / Notariat	11	50.200
Primarie /Sediu Directii PS3	Cal. Calea Dudesti 191	4.152	Birouri / Clinica medicala / Scoala privata	8,5	423.500
DGASPC/ Sediu principal	Parfumului 2-4	2.576	Birouri / Incubator de afaceri / Flex	8	247.300
DGASPC/ Str Vasile Lucaciu	Vasile Lucaciu Nr 4	690	Birour / Flex / Notariat	8	66.200
DGAASPC/ Str Codrii Neamtului	Str Codrii Neamtului nr. 4s	215	Gradinita privata / Notariat	7,5	19.400
TOTAL		8.013			€806.600

Având în vedere natura și scopul lucrărilor vizate de Autoritatea Contractantă, pentru realizarea investiției, natura contractului ce urmează a fi atribuit va fi aceea a unui contract de concesiune de lucrări.

Alegerea tipului de contract de concesiune de lucrări s-a făcut având în vedere că realizarea investiției presupune în special executarea de lucrări, așa cum sunt acestea definite în lege, și realizarea de investiții semnificative în executarea acestora, dreptul de exploatare al acestor lucrări reprezentând contrapartida pentru lucrările realizate.



4. Alocarea riscurilor în cadrul posibilei concesiuni

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.

Trebuie menționat că 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.

4.1. Matricea de risc

Matricea preliminară de repartitie a riscurilor de proiect este prezentată în tabelele de mai jos și cuprinde descrierea riscurilor clasificate pe următoarele categorii:

- A. Riscuri referitoare la locație
- B. Riscurile etapei de pregătire/atribuire
- C. Riscuri de finanțare a proiectului
- D. Riscuri de proiectare
- E. Riscuri de construcție
- F. Riscuri de operare și întreținere
- G. Riscuri aferente cererii și veniturilor
- H. Riscuri legislative/politice
- I. Riscuri naturale
- J. Riscuri legate de profitabilitatea și activele proiectului



Studiu de fundamentare al deciziei de concesionare pentru reconversia spațiului Hala Laminor

Tabel 8. – A. Riscuri referitoare la locație

Nr crt.	Categorია de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
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 unor site-uri arheologice și/sau patrimoniului 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 neprevăzute 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 9. – B. Riscurile etapei de pregătire/atribuire

Nr crt.	Categororia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
B1	Riscuri de pregătire	Proiectul nu îndeplinește cerințele legislației în domeniul 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 întâzieri vor fi suportate de Concedent, neafectând durata concesiunii.
B2	Opoziție publică față de proiect	Sprejumul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect ar putea provoca întâzieri	X			Proiectul răspunde unei nevoi cunoscute atât cetățenilor cât și autorității publice. Proiectul se înscrie în Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București, elaborată cu respectarea participării publice. Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLPS3. Eventualele întâzieri 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 îndeplinirea 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 îndeplinirea acestui risc, Concedentul beneficiază de asistență juridică din partea unui birou de avocatură specializat în drept administrativ și achiziții publice.

Tabel 10. – C. Riscuri de finanțare a proiectului

Nr crt.	Categoricia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
C1	Modificări ale dobânzilor	Ratele dobânzilor sunt supuse schimbărilor, modificând astfel termenii financiari ai ofertei			X	În general, prețurile au fost ajustate cu o rată de actualizare pe întreaga perioadă a proiectului. Costurile suplimentare pot fi rezultate din modificarea (în sensul creșterii cu 1%) ratelor dobânzilor, dar se pot înregistra și economii prin modificarea în sensul scăderii valorii ratelor dobânzii.
C2	Insolvabilitate și risc aferent creditorului extern	Concesionarul (sau oricare dintre acționarii săi) devine insolubil sau efectuarea prestațiilor necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar			X	Contractul de concesiune nu va fi încheiat fără analiza capacității financiare a Concesionarului. Acest aspect va fi inclus în modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.
C3	Indisponibilitatea finanțării	Concesionarul nu este capabil să asigure resursele			X	Contractul de concesiune nu va fi încheiat fără analiza capacității financiare. Acest aspect va fi inclus în



C4	Modificări în sistemul de taxe și impozite	financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut	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: - 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.	modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.
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 livrarea 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: - 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 1.1. – D. Riscuri de proiectare

Nr crt.	Categoricia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	



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	X	Costurile suplimentare cu prelungirea evaluării impactului asupra mediului, vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta



necesita o perioadă mai lungă decât cea stabilită

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

Tabel 12. – E. Riscuri referitoare la construcție

Nr crt.	Categorii de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
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 esțimările 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 neprevăzute 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 negocierile pentru potențiale acte adiționale.
E6	Întârzieri în construcție	Apariția unui eveniment pe durata construcției, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia în termenul stabilit și la costul estimat	X	Prin studiu s-a avut în vedere o perioadă de 5 ani pentru proiectare și construcție. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, prin urmare am cuantificat acest risc la profitul pe 1 lună. Toate implicațiile rezultate din imposibilitatea finalizării în termenul stabilit și la costul estimat vor fi suportate de Concesionar.
E8	Risc de depășire a costurilor	Finalizarea construcției se face la un cost mai mare decât costul prevăzut inițial	X	Costurile au fost deja luate în calcul la niveluri maxime. Concesionarul va putea să-și elaboreze devizul care se va reflecta în oferta financiară ce va fi depusă la finalul etapei de concesiune. Eventualele costuri neincluse în oferta financiară, atrase de ivirea acestui risc vor fi suportate de Concesionar.
E9	Risc de depășire a costurilor cu relocarea utilităților	Relocarea sau protejarea utilităților existente se face la un cost mai mare decât cel estimat	X	Costurile pentru relocarea utilităților existente au fost deja luate în calcul. Dacă valoarea costurilor de relocare utilități vor depăși estimările inițiale, se poate accepta prelungirea duratei contractului, respectiv a duratei de operare.
E11	Lucrări defecte	Defecte descoperite în lucrările de construcție, care provoacă costuri suplimentare și/sau întârzieri	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



E12	Explozibile	Descoperirea de muniție/ dispozitive neexplodate în zona amplasamentului pentru proiect împiedică finalizarea construcției la timp	X	concesionar. Costurile generate de eventuale defecte sunt cuantificate la nivelul costului asigurării. Efectele apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar.
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/ utilizare 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	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



insuficient
calificat

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. Evenuale 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
- E18 Insolvabilitatea sub-antreprenorilor sau a furnizorilor** Riscul legat de nerespectarea obligațiilor subantreprenorului/furnizărilor sau insolvabilitate

X

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.

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. Evenuale 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. Evenuale 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 13. - F. Riscuri de operare și de întreținere

Nr crt.	Categorii de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Autoritate	Comun	Concesionar	
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	Concedentul schimbă cerințele după semnarea contractului			x	



**afara limitelor
agreate prin
contract**

**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 concesione. 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 concesioni. În plus va fi asistată de consultant juridic pe parcursul procedurii de atribuire a contractului de concesione. 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

X

Autoritatea va monitoriza modul de operare al Halei Laminor pe toată durata concesionului și se va asigura că activele sunt corespunzător întreținute.



calitate stipulate în contractul de concesiune

Tabel 14. – G. Riscuri aferente cererii și veniturilor

Nr crt.	Categorii de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
G1	Înrăutățirea condițiilor economice generale	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generate, 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 operatori 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	
G6	Gradul de vizitare scăzut	Un grad de vizitare al obiectivului scăzut afectează veniturile concesionarului.	X	Efectele apariției acestui risc se vor răstrânge asupra Concesionarului. Concedentul și Primăria Sector 3 București vor lua toate măsurile la îndemână pentru a promova obiectivul.

Tabel 15. – H. Riscuri legislative/politice

Nr crt.	Categoricia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
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 negocierii 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		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.

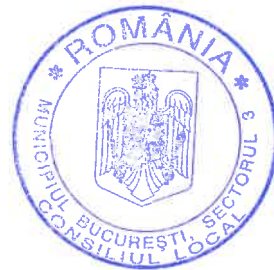


ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea concesiionarului

Nr crt.	Categororia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
H3	Retragerea sprijinului complementar	Concedentul își retrace 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 16. – I. Riscuri naturale

Nr crt.	Categororia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
I1	Forță majoră	Forța majoră, astfel cum este definită prin Lege, împiedică executarea contractului		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării
I2	Război sau situații conflictuale	Izbucnirea războiului/ a situațiilor conflictuale are ca rezultat întârzieri în implementarea proiectului și/sau costuri crescute de construcție/operare		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării



Nr crt.	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
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
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 deprecierii, echipamentele se vor înlocui mai des.
J4	Încetarea contractului anterior finalizării durei 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.

Tabel 1.7. -J. Riscuri legate de profitabilitatea proiectului, activele proiectului și altele



Valoarea finală cuantificată a riscurilor va fi generată în urma negocierilor ce vor avea loc pe durata perioadei de dialog.

Matricea de riscuri aferentă modelului propus prin prezentul studiu, a cuantificat riscurile la valoarea de 39.950.126 euro/ 197.753.126lei.

Reconversia obiectivului de către Concedent (Algorithm Construcții S3 SRL, respectiv Primăria Sector 3 București) prin metoda clasică de achiziție publică poate fi afectată în special de: riscul de indisponibilitate a finanțării, riscul capacității de management, riscul capacității tehnice sau riscul de nerealizare a veniturilor estimate.

4.2. Costul comparativ de referință

Costul comparativ de referință (CCR), prezintă o estimare indicativă a costurilor și veniturilor totale aferente duratei de viață a proiectului, precum și o estimare indicativă a cerințelor de buget necesare realizării proiectului prin metoda tradițională de achiziție publică. CCR este ajustat cu valoarea riscurilor de proiect pentru cazul în care autoritatea publică ar implementa acel proiect cu forțe și resurse financiare proprii.

Componentele de bază ale CCR sunt:

1. **Costul primar de referință** reprezintă acel cost de bază al proiectului în cazul soluției clasice de achiziții publice, bunurile și serviciile fiind integral în proprietatea autorității publice. Costul primar de referință include toate cheltuielile de capital, costurile întreținerii, reparării și furnizării serviciilor respective pentru o durată egală cu durata concesiunii. Veniturile rezultate din utilizarea de către terți ar trebui scăzute din costurile operaționale totale ale CCR. Acest tip de venituri poate apărea însă numai în cazul în care există deja o cerere pentru serviciile proiectului formulată din partea terților contra plată, dacă există capacitatea de a furniza servicii la nivelul cerințelor autorității publice și dacă există deja o aprobare a autorității publice în acest sens. Cunoscând faptul că în prezent Hala Laminor nu generează venituri, în calculul final al CCR nu vom include veniturile estimate. În plus, fiind vorba de un serviciu public (de parcare), interesul Algorithm este de a menține tarifele la un nivel suportabil, în condițiile obținerii unui profit rezonabil, și nu de a crește veniturile, respectiv tarifele peste nivelul de suportabilitate al cetățenilor. În scenariile avute în analiză (atât cu investiție publică prin achiziție de lucrări și operare directă cât și prin concesiune de lucrări și operare a obiectivului) costul primar de referință este estimat la aceeași valoare, pentru că și Concedentul trebuie să se împrumute pentru realizarea investiției.
2. **Considerații financiare suplimentare** sunt acele aspecte care ar putea avea un impact asupra valorii actualizate nete a proiectului, dar care sunt greu de cuantificat, ca de exemplu inovația, transferul de tehnologie. La calculul CCR nu s-au avut în vedere Considerațiile financiare suplimentare. În situația concesionării construcției și operării obiectivului, investitorul privat va plăti Autorității publice redevența anuală. În rest în ambele scenarii se aplică aceleași cote de impozitare, atât ca taxe locale pe clădiri cât și ca impozit pe profit.
3. **Riscul transferabil** este cuantificarea valorică a tuturor riscurilor de proiect care urmează să fie preluate de investitor. De regulă, riscurile se adaugă la costul proiectului, dar în situația concesiunii, acele riscuri care se transferă către operatorul privat.



4. **Riscul reținut** reprezintă cuantificarea valorică a tuturor riscurilor de proiect care urmează să fie preluate de autoritatea publică. Riscurile reținute se adaugă la costul proiectului indiferent de modul de realizare a proiectului.

Tabel 18. Determinarea costului comparativ de referință

Element de cost	Costul comparativ de referință al proiectului dacă acesta s-ar realiza prin achiziție publică	
	Euro fără tva	Lei fără tva
Costurile necesare construirii	123.064.900	609.171.255
Costul finanțării	49.302.456	244.047.156
Costurile necesare pentru înlocuire/reparații capitale timp de 60 de ani	121.834.251	603.079.542
Costurile operaționale pe parcursul a 65 de ani	212.200.536	1.050.392.653
Taxa locală timp de 65 de ani	29.397.548	145.517.863
Impozitul pe profit	99.976.901	494.885.658
TOTAL COSTURI	635.776.592	3.147.094.128
VENITURILE ESTIMATE TIMP DE 65 DE ANI	1.178.891.867	5.835.514.739
Riscurile transferabile	34.253.284	169.553.757
Riscurile reținute	5.696.920	28.199.754
TOTAL RISURI	39.950.204	197.753.511
CCR (fără a lua în calcul veniturile estimate)	675.726.796	3.344.847.639

Analiza Costului Comparativ de referință furnizează o estimare indicativă a costurilor și veniturilor totale aferente duratei de viață a unui proiect, precum și o estimare indicativă a cerințelor de buget necesare realizării proiectului prin metoda tradițională de achiziție publică. Scopul acestei etape este stabilirea obiectivului și a accesibilității proiectului, precum și întocmirea unui comparator relevant pe baza căruia să poată fi evaluate ofertele operatorilor economici interesați pentru a determina Raportul cost-beneficiu.

Autoritatea Contractantă va compara costul de referință al proiectului cu costul corespondent ofertat de candidații la procedura de atribuire a concesiunii. Costul ofertat de către candidatul selectat va trebui să fie mai mic decât costul comparativ de referință.

Totodată Autoritatea Contractantă mai reține ca elemente comparatoare:

- Redevența anuală % din veniturile din exploatare, dar nu mai puțin de 60.000 de euro anual. Redevența ofertată de candidatul selectat va trebui să fie mai mare decât redevența de referință utilizată în modelul financiar al concesiunii de către Autoritatea Contractantă.
- Durata maximă a concesiunii. Durata concesiunii ofertată de candidatul selectat va trebui să fie maxim 65 de ani.



5. Detalii privind concesiunea

5.1. Structura juridică a concesiunii

5.1.1. Părțile contractante

În conformitate cu Legea nr.100 din 2016, art.5, lit.g)-h), contractul de concesiune de lucrări este un contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, încheiat în scris, prin care una sau mai multe autorități/entități contractante încredințează executarea de lucrări unuia sau mai multor operatori economici, în care contraprestația pentru lucrări este reprezentată fie exclusiv de dreptul de a exploata rezultatul lucrărilor care fac obiectul contractului, fie de acest drept însoțit de o plată.

Contract de concesiune de servicii este, de asemenea, un contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, încheiat în scris, prin care una sau mai multe autorități/entități contractante încredințează prestarea și gestionarea de servicii, altele decât executarea de lucrări prevăzută la lit. g), unuia sau mai multor operatori economici, în care contraprestația pentru servicii este reprezentată fie exclusiv de dreptul de a exploata serviciile care fac obiectul contractului, fie de acest drept însoțit de o plată

Principalele părți contractante ale contractului de concesiune de lucrări pentru realizarea reconversiei și exploatării spațiului Hala Laminor sunt:

- Concedentul – Asocieria dintre Algorithm Constructii S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL;
- Concesionarul – operatorul economic (asocieria de operatori economici) desemnat câștigător în urma realizării procedurii privind atribuirea contractului de concesiune de lucrări.

5.1.2. Autorități publice implicate în proiect

În ipotezele menționate anterior, pe lângă autoritățile deliberative și executive ale Primăriei Sector 3 București, următoarele autorități pot fi implicate în derularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune:

- **Autoritatea Națională pentru Achiziții Publice („ANAP“)**. ANAP este instituția publică aflată în subordinea Guvernului, care are ca rol fundamental formularea, promovarea și implementarea politicii în domeniul achizițiilor publice, îndeplinind, printre altele și funcția de monitorizare, analiză, evaluare și supraveghere a modului de atribuire a contractelor de concesiune;
- **Consiliul National pentru Soluționarea Contestațiilor („CNSC“)**. CNSC este instituția independentă cu activitate administrativ-jurisdicțională, împuternicită să soluționeze contestațiile depuse în legătură cu procedura de atribuire. În cazul depunerii contestațiilor direct la instanța de judecată, Curtea de Apel este instanța competentă să soluționeze plângerile formulate conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.
- **Algorithm Construcții S3 SRL**. Algorithm Construcții S3 SRL este persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/8651/08.06.2017, având CUI 37714360, înființată de către Societatea ALGORITHM RESIDENTIAL S3 SRL în vederea realizării lucrărilor de intervenție



necesare pentru punerea în siguranță, reabilitarea și consolidarea monumentului istoric „Hala Laminor”. Societatea a fost înființată și funcționează în temeiul Legii 31/1990 sub forma unei societăți cu răspundere limitată, al cărei obiect principal de activitate, conform prevederilor actului constitutiv constă în lucrări de construcție a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, cod CAEN 4120. Având în vedere că suprafața terenului necesar execuției investiției se află în proporție de doar 76,35% în proprietatea societății Algorithm Construcții S3 SRL, pentru a putea dispune de tot terenul, societatea Algorithm Construcții S3 SRL va avea în vedere fie asocierea cu Smart City Invest S3 SRL. Concedentul va fi asocierea dintre Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, asociere care va fi aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3 București. Algorithm Construcții SRL va fi împuternicită să deruleze procedura și să semneze contractul de concesiune.

- **Primăria Sector 3 București (“PS3”)** - PS3 este o autoritate publică locală.

De asemenea, în funcție de circumstanțele specifice ale proiectului, care nu pot fi avute în vedere în acest moment, **alte autorități publice locale și/sau centrale** pot fi implicate în proiect, pentru emiterea a diverse autorizații și/sau aprobări, necesare a fi obținute de Concesionar în vederea realizării și îndeplinirii satisfăcătoare a reconversiei și exploatării spațiului Hala Laminor.

5.2. 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 exploatării 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.



5.3. Avantajul economic al unei concesiuni în raport cu achiziția publică

Printre avantajele generale ale unei concesiuni față de o achiziție publică, se numără următoarele:

- **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.** În abordarea tradițională de achiziție publică, Autoritatea Contractantă trebuie să suporte costurile Proiectului în cadrul etapei de construcție. Primăria Sector 3 București nu are însă momentan la dispoziție un buget care să acopere o investiție de peste 100 de milioane euro în cinci ani. Finanțarea pe baza unui credit nu este nici ea fezabilă după cum s-a menționat anterior deoarece ar avea consecințe negative asupra gradului de îndatorare al autorității locale. Aceste circumstanțe ar duce în practică la amânarea 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, Primăria Sector 3 București va 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 publică, 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



6. Concluzii

6.1. Procedura de concesiune aplicabilă

Una din obligațiile principale ale Consultantului este aceea de a stabili procedura care va fi utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune. După o analiză atentă a tuturor aspectelor tehnice și financiare relevante implementării proiectului, și cu luarea în considerare a cadrului juridic aplicabil fiecărei proceduri, Consultantul a ajuns la următoarele concluzii:

- Proiectul este unul complex și implică investiții semnificative la începutul proiectului. Întrucât Primăria Sector 3 București nu dispune de fondurile necesare pentru realizarea investiției, Consultantul consideră că atragerea fondurilor necesare s-ar putea realiza doar prin intermediul unei concesiuni de lucrări.
- Având în vedere că nu au fost identificate în totalitate condițiile financiare și tehnice care trebuie solicitate investitorului, procedura de licitație deschisă sau restrânsă nu a fost considerată ca fiind o opțiune avantajoasă pentru proiect.
- Prin urmare, **procedura dialogului competitiv** a fost considerată ca fiind singura procedură aplicabilă în vederea atribuirii contractului de concesiune. Această procedură permite Autorității contractante să inițieze consultări cu Ofertanții în scopul identificării și definirii celor mai adecvate soluții tehnice, financiare și/sau juridice pentru a satisface nevoile și cerințele sale. De asemenea, această procedură va asigura participarea unui număr cât mai mare de ofertanți, aceasta reprezentând o condiție esențială pentru succesul oricărei concesiuni.

6.2. Valoarea estimată a contractului de concesiune

Primăria Sector 3 București intenționează să demareze și să organizeze derularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrări pentru construcția și operarea obiectivului Hala Laminor în conformitate cu Legea nr. 100/2016 și H.G. nr. 867/2016.

Conform noilor prevederi legale (art.12 și 13 din L. 100/2016), valoarea concesiunii din documentația de atribuire nu este valoarea investiției din deviz, ci:

ART. 12

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

(2) Valoarea unei concesiuni de lucrări sau a unei concesiuni de servicii se estimează de către autoritatea/entitatea contractantă înainte de inițierea procedurii de atribuire și este valabilă la momentul inițierii procedurii de atribuire prin transmiterea spre publicare a anunțului de concesiune sau a anunțului de intenție în cazul concesiunii de servicii sociale ori alte servicii specifice, prevăzute în anexa nr. 3.

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



considera că estimarea valabilă este cea rezultată la momentul atribuirii contractului de concesiune.

ART. 13

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

- a) valoarea oricărei forme de opțiune sau de prelungire a duratei concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;
- b) **venitul din achitarea onorariilor și a amenzilor de către utilizatorii lucrărilor/serviciilor, altele decât cele colectate în numele autorității/entității contractante;**
- c) plățile sau orice avantaje financiare, sub orice formă, efectuate de către autoritatea/entitatea contractantă sau de către orice altă entitate publică în favoarea concesionarului, inclusiv compensația pentru respectarea obligației de serviciu public și subvențiile publice de investiții;
- d) valoarea granturilor sau a oricăror avantaje financiare, sub orice formă, primite de la terți pentru executarea concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;
- e) venitul din vânzarea oricăror active care fac parte din concesiunea de lucrări sau din concesiunea de servicii, cu respectarea prevederilor legale referitoare la regimul juridic al bunurilor proprietate publică;
- f) **valoarea tuturor bunurilor și serviciilor care sunt puse la dispoziția concesionarului de către autoritățile/entitățile contractante, cu condiția ca acestea să fie necesare pentru executarea lucrărilor sau furnizarea serviciilor;**
- g) orice premiu sau plată acordată candidaților/ofertanților.

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

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

Vom utiliza ca metodă obiectivă pentru estimarea concesiunii pe cea indicată de Legea nr. 100, art. 12 și art. 13, al.1, lit.b. Conform modelului financiar, **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.**

Concluzii finale

Luând în considerare toate cele menționate în prezentul Studiu de Fundamentare, Consultantul a ajuns la următoarele concluzii finale:

- Au fost evaluate diferite modalități economico-financiare pentru reconversia spațiului Hala Laminor. Din punct de vedere financiar, concesiunea este singura opțiune viabilă pe termen scurt. Primăria Sector 3 București nu dispune de fonduri necesare pentru a susține construcția din fonduri proprii. Mai mult, capacitatea acesteia de împrumut este limitată. Chiar și în cazul în care construcția ar putea fi finanțată din împrumuturi contractate de Primăria Sector 3 București, o concesiune este mai avantajoasă din punct de vedere economic.



- Costul comparativ de referință a fost calculat la valoarea 675.726.796 euro/ 3.344.847.639 lei. Autoritatea Contractantă va compara costul de referință al proiectului cu costul corespondent oferat de candidații la procedura de atribuire a concesiunii. Costul oferat de către candidatul selectat va trebui să fie mai mic decât costul comparativ de referință.
- Realizarea Proiectului analizat prin Concesiune de lucrări către un investitor privat în conformitate cu prevederile din Legea 100/2016 este fezabilă din punct de vedere economic, tehnic și juridic.
- Proiectul răspunde cerințelor și politicilor Primăriei Sector 3 București, dacă sunt definiți prin contract parametrii Proiectului și Perioada Concesiunii. Concesiunea va permite Autorității Contractante să aibă un control asupra Proiectului, chiar dacă investiția este realizată de un Concesionar privat.
- Proiectul de construcție și operare pe termen lung a obiectivului Hala Laminor pe bază de concesiune poate fi fezabil din punct de vedere financiar, fiind atractiv pentru un investitor privat și este finanțabil atât din fonduri proprii cât și din împrumuturi bancare. Pe baza estimărilor și previziunilor din modelul financiar atașat considerăm că Proiectul nu necesită subvenții/ plăți de disponibilitate din partea Autorității Contractante.
- Riscurile principale ale proiectului rezultate din analiza de senzitivitate sunt legate în special de nerealizarea veniturilor și a gradului de ocupare precum și de variația ratei dobânzii.
- Obiectivul proiectului este de a atribui Concesiunea, fără nicio finanțare publică. La sfârșitul perioadei de concesiune, facilitățile și infrastructura obiectivului vor fi transferate Concedentului (societății Algorithm Construcții S3 SRL/ Primăriei Sector 3 București), de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini.

În plus, Consultantul recomandă Autorității Contractante:

- Să utilizeze **concesiunea** ca procedură pentru construcția și operarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii accesului cetățenilor la evenimente recreative și culturale, pentru o perioadă de maxim 65 de ani, din care 5 ani perioada aferentă proiectării, autorizării și construcției obiectivului, iar 60 de ani perioada de operare a acestuia.
- Având în vedere necesitatea detalierii specificațiilor tehnice pentru a satisface necesitățile și exigențele Autorității contractante, consultantul recomandă **dialogul competitiv** ca fiind procedura optimă aplicabilă, în vederea atribuirii contractului de concesiune, în cadrul proiectului de selectare a unui investitor sau a unui consorțiu, format din mai multe societăți interesate în proiectarea, construcția, operarea și finanțarea spațiului Hala Laminor pe o **perioadă de maxim 65 de ani**.
- Să manifeste **flexibilitate în privința proiectării obiectivului** și a tehnologiilor de execuție a construcției. În vederea optimizării costurilor de construcție și armonizării proiectului cu scopul urmărit al investiției, proiectarea și alegerea tehnologiilor de execuție a construcției ar trebui lăsate în sarcina investitorului privat.
- Atât suprafața construită, costul investiției, cât și alocarea și funcțiunile spațiilor sunt elemente care vor face obiectul dialogului competitiv și nu sunt obligatorii pentru concesionar. Ele au caracter indicativ și servesc analizei cost-beneficiu din scenariul luat în considerare de Consultant. De aceea, se recomandă ca în procesul



de atribuire a concesiunii să nu se solicite o investiție de nivelul celei analizate, ci doar o investiție minimă de 100 milioane euro.

- Concluzie analiza economică: Studiul de fundamentare demonstrează, coroborând datele modelului financiar și analiza indicatorilor de profitabilitate a investiției descriși mai sus – Rata Internă de Rentabilitate („RIR”), Valoarea Actualizată Netă („VAN”) și durata de recuperare a investiției - fezabilitatea economică a proiectului. Proiectul va genera venituri potențialului investitor contribuind astfel, prin plata redevenței, la bugetul local. Valoarea redevenței a fost propusă la nivelul a 2% din veniturile realizate / an, dar nu mai puțin de 60.000 Euro / an.
- Concluzie analiză socială: Reconversia și exploatarea Halei Laminor generează impact social la nivelul întregii zone teritoriale, prin combaterea sărăciei și a excluziunii sociale prin implicarea comunității. Dezvoltarea Halei Laminor își propune în același timp reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie, promovarea măsurilor integrate pentru educație, creare de locuri de muncă, stimularea antreprenariatului, generarea de beneficii socio-medicale, îmbunătățirea condițiilor de locuit a celor peste 10.000 de locuitori din zonă, combaterea efectelor discriminării și segregării rasiale precum și susținerea drepturilor fundamentale ale cetățenilor.

Concluzie juridică:

Potrivit Legii nr. 100/2016, un contract de concesiune poate fi atribuit fie prin intermediul procedurii de licitație deschisă, fie prin intermediul procedurii de atribuire a dialogului competitiv.

Directivele europene în materia achizițiilor publice încurajează folosirea procedurilor de dialog competitiv și procedura competitivă cu negociere, în special când autoritățile contractante sunt în imposibilitatea de a defini soluțiile prin care se pot satisface necesitățile sau pentru a evalua soluțiile pe care le poate oferi piața pe plan tehnic, financiar sau juridic. Se arată în acest sens, în cadrul punctului 42 din preambulul Directivei 2014/24/UE ca exista o mare necesitate ca autoritățile contractante să dispună de flexibilitate suplimentară, în scopul de a alege o procedură de achiziții publice care să ofere posibilitatea de a negocia. Directiva oferă ca exemplu de proiecte care ar trebui realizate printr-o procedură care să implice negociere, proiectele de infrastructură, proiectele inovatoare sau proiectele marilor rețele informatice sau al proiectelor care implică o finanțare complexă și structurată. Pentru contractele de lucrări, se menționează că procedura dialogului competitiv se dovedește utilă în cazul lucrărilor care nu sunt clădiri standard sau situațiile în care lucrările includ soluții de proiectare sau inovatoare.

Cadrul juridic de implementare a proiectului

Proiectul de realizare în concesiune a obiectivului Hala Laminor este unul care implică o serie de elemente care ar trebui să fie subiect al negocierii cu operatorii economici, ținând seama de complexitatea proiectului. Printre acestea, se pot regăsi, ca exemplu:

- Structura garanțiilor care vor fi oferite de viitorul concesionar;
- Dreptul de intervenție al băncii finanțatoare în cadrul proiectului;
- Durata contractului de concesiune;
- Nivelul redevenței dincolo de minimul stabilit prin documentația de atribuire;
- Cazurile de răspundere și întinderea răspunderii în cadrul contractului;
- Asumarea riscurilor de către părți, cu respectarea matricei de distribuție a riscurilor.



Studiu de fundamentare al deciziei de concesiune pentru reconversia Halei Laminor

Pentru a putea negocia toate aceste elemente, care nu pot fi determinate cu exactitate în momentul elaborării documentației de atribuire, este necesar să fie folosită o procedură care să permită negocierea soluției tehnice care să poată răspunde nevoilor autorității, precum și a aspectelor financiare și juridice. Menționăm de asemenea că în cazul în care nu ar fi aplicată o procedură care să permită negocierea contractului, ofertele operatorilor economici care ar propune modalități diferite de soluționare a problemelor de mai sus ar fi practic imposibil de evaluat comparativ.

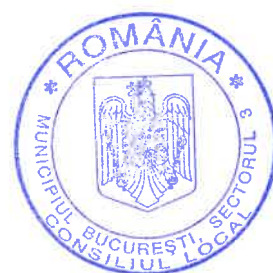
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corhană

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____



Anexa nr. 1 Modelul Financiar al Analizei Cost-Beneficiu



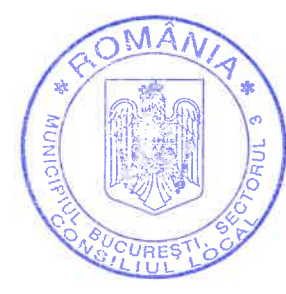
	2023	2024	2025	2026	2027
Venituri					
Cheltuieli de exploatare (materiale si salariale)	5.835.514.739				
Taxe locale (impozitul pe teren si impozitul pe cladire)	1.178.891.867				
EBITDA	212.200.536	0	0	0	0
Amortizarea	29.397.548	0	0	0	0
Cheltuieli financiare	-300.442	300.442	-300.442	-300.442	-300.442
EBT anerior platii redeventei	-300.442	-300.442	-300.442	-300.442	-300.442
Redeventa	0	0	0	0	0
EBT net	-300.442	-246.130	-2.215.168	-4.184.207	-6.153.245
Profitul impozabil	23.877.837	-546.572	-2.515.610	-4.484.648	-6.453.687
Impozitul pe profit	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Rezultatul net	-360.442	-606.572	-2.575.610	-4.544.648	-6.513.687
Rata rentabilitatii anuala	99.976.901	0	0	0	0
CAPEX	523.298.579	-606.572	-2.575.610	-4.544.648	-6.513.687
Costuri total	-2.461.298	-2.461.298	-39.380.768	-39.380.768	-39.380.768
Flux numerar	-2.821.740	-3.067.870	-41.996.378	-43.925.416	-45.894.455
Factor de actualizare	-2.821.740	-3.067.870	-41.956.378	-43.925.416	-45.894.455
Flux numear actualizat	1	0,95	0,91	0,86	0,82
	-2.821.740	-2.921.781	-38.055.672	-37.944.426	-37.757.482



	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	17.746.650	18.111.375	18.493.773	18.895.612	19.559.016	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
	-3.194.397	-3.260.048	-3.328.879	-3.401.210	-3.520.623	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
	14.087.331	14.386.405	14.699.972	15.029.480	15.373.471	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
	-6.153.245	-4.052.351	-3.815.451	-3.566.706	-3.305.524	-3.031.283	-2.743.330	-2.440.979	-2.123.510	-1.790.168	-1.440.159
	3.852.433	6.252.401	6.802.868	7.381.121	8.186.284	8.614.689	8.902.642	9.204.993	9.522.462	9.855.804	10.205.813
	-354.933	-362.228	-369.875	-377.912	-391.180	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
	3.497.500	3.890.174	6.432.992	7.003.209	7.795.114	8.219.749	8.507.702	8.810.053	9.127.921	9.460.863	9.810.873
	0	0	1.219.708	2.583.358	3.795.114	4.719.749	5.507.702	6.210.053	6.812.521	7.315.053	7.717.521
	0	0	-195.153	-1.373.397	-1.247.218	-1.313.160	-1.361.232	-1.409.608	-1.460.403	-1.513.738	-1.569.740
	3.497.500	5.890.174	6.237.839	5.628.871	6.547.895	6.904.889	7.146.470	7.400.444	7.667.118	7.947.125	8.241.133
	19,71%	32,52%	33,73%	29,79%	33,43%	34,97%	36,19%	37,46%	38,83%	40,24%	41,73%
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-10.167.497	-8.199.549	-8.174.282	-9.184.089	-8.929.468	-8.760.767	-8.518.886	-8.264.911	-7.998.237	-7.718.230	-7.424.223
	7.579.159	9.971.826	10.319.492	9.711.924	10.629.548	10.986.341	11.228.122	11.482.097	11.748.771	12.028.778	12.322.785
	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,48
	5.938.464	7.441.130	7.393.870	6.573.142	6.851.901	6.744.599	6.564.850	6.393.661	6.230.624	6.075.350	5.927.471



2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-2.051.082	-2.727.939	-3.404.796	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
-1.072.649	-686.764	-281.585	0	0	0	0	0	0	0	0
10.573.322	10.959.207	11.364.387	11.645.972	13.876.543	12.999.686	12.322.829	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972
-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
10.178.382	10.564.267	10.969.446	11.251.032	13.281.602	12.604.745	11.927.889	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
10.178.382	10.564.267	10.969.446	11.251.032	13.281.602	12.604.745	11.927.889	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
-1.628.541	-1.690.283	-1.755.111	-1.800.165	-2.125.056	-2.016.759	-1.908.462	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165
8.549.841	8.873.984	9.214.335	9.450.867	11.156.546	10.587.986	10.019.426	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867
43.30%	44.94%	46.66%	47.86%	56.50%	53.62%	50.74%	47.86%	47.86%	47.86%	47.86%
0	0	0	0	-10.152.854	-10.152.854	-10.152.854	-10.152.854	0	0	0
-7.115.515	-6.791.371	-6.451.020	-6.214.489	-16.692.235	-16.583.937	-16.475.640	-16.367.343	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489
12.631.493	12.955.697	13.295.988	13.532.519	3.054.773	3.163.071	3.271.368	3.379.665	13.532.519	13.532.519	13.532.519
0.46	0.44	0.42	0.40	0.38	0.36	0.34	0.33	0.31	0.30	0.28
5.786.633	5.652.501	5.524.757	5.355.277	1.151.312	1.135.380	1.118.317	1.100.322	4.196.000	3.996.190	3.805.896



2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972
-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165
9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867
47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489
13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519
0,27	0,26	0,24	0,23	0,22	0,21	0,20	0,19	0,18	0,17	0,16
3.624.662	3.452.059	3.287.676	3.131.170	2.982.019	2.840.018	2.704.779	2.575.980	2.452.700	2.335.524	2.224.737



	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972
	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165
	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867
	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
	-10.152.854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-16.367.343	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489
	3.379.665	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519
	0,16	0,15	0,14	0,14	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10
	529.274	2.018.948	1.922.236	1.890.701	1.743.525	1.660.500	1.581.428	1.506.122	1.434.402	1.366.097	1.301.045



2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972
-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165
9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867
47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
0	-10.152.854	-10.152.854	-10.152.854	-10.152.854	0	0	0	0	0	0
-6.214.489	-16.367.343	-16.367.343	-16.367.343	-16.367.343	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489
13.532.519	3.379.665	3.379.665	3.379.665	3.379.665	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519
0,09	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06
1.239.090	294.719	280.685	287.319	254.590	970.860	924.628	880.598	838.665	798.729	760.694



	2083	2084	2085	2086	2087
	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
	0	0	0	0	0
	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972
	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165
	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867
	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
	0	0	0	0	0
	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489
	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519
	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04
	724.470	689.972	657.116	625.825	596.024



IRR/ IRR	6,96%
VAN/ NPV	45.444.465
Raportul beneficiu/cost	1,18
Beneficii Primaria sector 3 Bucuresti	
Taxe locale	110.875.385
Redeventa	29.397.548
Beneficiul chiriei	23.877.837
	57.600.000
Durata de recuperare a investitiei	30 ani

Flux numerar disponibil pentru serviciul datoriei

Plata principal si dobanda

Rata de acoperire a serviciului datoriei pe perioada imprumutului

Rata de acoperire a serviciului datoriei pe ciclul de viata al proiectului

568.539.893
132.986.588
1,6 n/a
4,3

beneficii actualizate

303.147.621

-2.821.740
246.130
-11,5
-17,9
-39.741.210
2.215.168
-9,5
-39.741.210
4.184.207
-9,5
-39.741.210
6.153.245
-6,5



cost actualizat 257.703,156

13.732.398	14.024.178	14.134.943	13.278.230	13.935.072	14.017.524	13.971.452	13.923.076	13.872.281	13.818.946	13.762.944
8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350	8.790.350
1,6	1,6	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6



13.704.143	13.642.401	13.577.573	13.532.519	3.271.368	3.379.665	13.532.519	13.532.519	13.532.519
8.790.350	8.790.350	5.913.288	0	0	0	0	0	0
1,6	1,6	2,3	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Costel Ștefan



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
ANINA EDUARD MARIAN
Data

Anexa nr. 2 la
HCL 3 nr. 415/27.09.2022

Digitally
signed by
Radu Alin
Panait

Anexă la HCL Sector 3 nr. [***/]**]

CONTRACT DE ASOCIERE

Părțile:

1. **Algorithm Construcții S3 SRL** cu sediul în București, Sector 3, Clădirea C1, B-dul Basarabia nr. 256, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/8651/08.06.2017, cod unic de înregistrare RO37714360, reprezentat prin Președintele Consiliului de Administrație – dl Alin Panait,
- și
2. **Smart City Invest S3 SRL** cu sediul în București, [***/]**], înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. [***/]**], cod unic de înregistrare [***/]**], reprezentat prin Președintele Consiliului de Administrație – dl [***/]**],

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. [***/]**], prin care s-a aprobat asocierea Părților în vederea derulării procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea și derularea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, s-a încheiat prezentul contract (denumit în cele ce urmează "Contractul") în următoarele condiții:

Art.1. (1) Obiectul contractului constă în asocierea Părților în vederea derulării procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea și derularea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, asocierea rezultată urmând să aibă calitatea de concedent.

(2) Având în vedere că imobilele teren și construcții deținute în proprietate de către Algorithm Construcții S3 SRL au fost achiziționate de la societatea Administrare Active Sector 3 SRL și au înscris drept de ipotecă în favoarea Administrare Active Sector 3 SRL până la data încasării



integrale a prețului, Algorithm Construcției S3 SRL va obține acordul Administrare Active Sector 3 SRL în vederea atribuirii contractului de concesiune.

(3) În cadrul asocierii, Părțile vor afecta realizării proiectului de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor următoarele imobile teren și construcții, deținute în proprietate după cum urmează:

1. Teren în suprafață de totală 59.617 mp, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 209760 (nr. CF vechi 107047_1) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta C1 (birouri-P+3E) cu o suprafață construită la sol de 115 mp și o suprafață construită desfășurată de 460 mp; C2 (vestiar-subsol) cu o suprafață construită la sol de 261 mp; C3 (birouri-P+3E) în suprafață construită la sol de 114 mp și o suprafață construită desfășurată de 456 mp; C4 (vestiar-subsol) în suprafață construită la sol de 314 mp, C5 (vestiar-subsol) în suprafață construită la sol de 763 mp, respectiv C6 (Hala Laminor – parter) în suprafață construită la sol de 58.049 mp;

2. Teren în suprafață totală de 10.303 mp, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 201765 (nr. CF vechi 68373_2) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta, respectiv C1 (activ Hala Laminor), cu o suprafață de 10.270 mp;

3. Teren în suprafață totală de 12.898 mp, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, înscris în CF nr. 214487 (nr. CF vechi 108424) a Municipiului București Sectorul 3;

4. Teren în suprafață totală de 10.114 mp, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, înscris în Cartea Funciară nr. 214489 (nr. CF vechi 108426) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta: C3 (stație gaze) cu o suprafață construită la sol de 59 mp; C6 (stație gaze) cu o suprafață construită la sol de 783 mp; C7 (bazine) cu o suprafață construită la sol de 201 mp, C8 (stație pompare) cu o suprafață construită la sol de 246 mp, C9 (turn răcire) cu o suprafață construită la sol de 256 mp;

5. Teren în suprafață totală de 3.155 mp, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 214306 (nr. CF vechi 107187) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta, respectiv C9 (depozit lubrifianți), cu o suprafață de 267 mp;



6. **Teren în suprafață totală de 2.220 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 214305 (nr. CF vechi 107186) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta, respectiv C3 (decantor), cu o suprafață de 566 mp;

7. **Teren în suprafață totală de 553 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcției S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 209751 (nr. CF vechi 81810_3) a Municipiului București Sectorul 3;

8. **Teren în suprafață totală de 352 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 214273 (nr. CF vechi 107025) a Municipiului București Sectorul 3;

9. **Teren în suprafață totală de 30.730 mp**, aflat în proprietatea Smart City Invest S3 SRL (fostă Investiții Spații Verzi S3 SRL), intabulat în Cartea Funciară nr. 214488 (nr. CF vechi 108425) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta: C102 (Hala Smart City) cu o suprafață de 8.973 mp și C106 (anexă hală - magazii) cu o suprafață de 953 mp.

Art.2. Procedura de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune va fi derulată de către Algorithm Construcției S3 SRL, care va încheia contractul de concesiune cu ofertantul desemnat câștigător, în numele și pe seama Asocierii.

Art.3. (1) Redevența datorată de concesionar potrivit contractului de concesiune va fi încasată de către Algorithm Construcției S3 SRL și se va repartiza între Părți proporțional cu cota deținută în proprietate din terenul și construcțiile aferente spațiului Hala Laminor (96% - Algorithm Construcției S3 SRL și 4% - Smart City Invest S3 SRL).

(2) Procentul din redevență convenit societății Smart City Invest S3 SRL va fi transferat acesteia de către Algorithm Construcției S3 SRL în termen de 30 de zile de la data încasării redevenței de la concesionar.

(3) Sumele provenite din redevența vor fi utilizate de către membrii asocierii cu prioritate pentru plata ratelor reprezentând restul de pret datorate pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor.



Art.4. Asocierea dintre Părți va începe la data semnării prezentului contract și se va încheia la data încetării contractului de concesiune ce urmează a fi atribuit, dar nu mai mult de 65 de ani.

Art. 5 (1) În situația în care oricare dintre cele două societăți parti ale prezentului contract de asociere este supusă unei proceduri de dizolvare sau lichidare de orice natură, și dacă în urma unei astfel de proceduri bunurile imobile ale respectivei societăți care fac obiectul contractului de asociere se atribuie unuia dintre asociații societății -persoane juridice de drept privat, asociatul respectiv care va deveni titular al dreptului de proprietate va continua contractul de concesiune cu concesionarul.

Prezentul Contract a fost întocmit în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Algorithm Construcții S3 SRL

Smart City Invest S3 SRL

[***]

[***]

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corhană

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____





DOCUMENT DESCRIPTIV

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

1.1. Situația actuală a amplasamentului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Suprafețe de teren

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

Construcții



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

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

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



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

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

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

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

1.2. Analiza zonei de influență

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

Obiectivul de investiții este delimitat astfel:

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



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

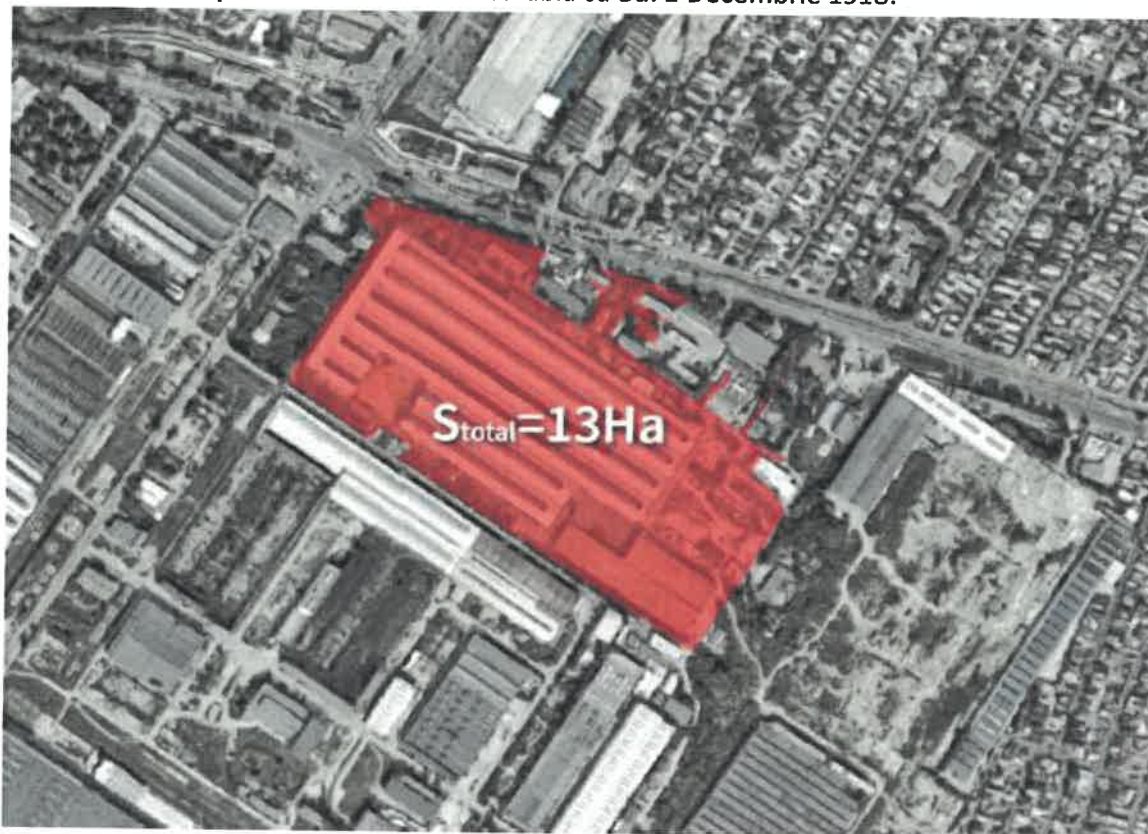


Fig. nr. 1 – Poziționare Hala Laminor

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





Fig. nr. 2 – Hala Laminor

În vecinătatea Halei Laminor se află:

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

1.3. Obiectivele proiectului

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

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



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

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

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

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

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

Prin reconversia spațiului Laminor se dorește:

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

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

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



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

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

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

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

2. MODUL DE OPERARE VIZAT PENTRU DERULAREA PROIECTULUI

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

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

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



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

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

Obiectivul "Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București" construit în baza unui contract de concesiune de lucrări va fi utilizat contra cost. Concesionarul va avea dreptul de a încasa veniturile rezultate din activitatea de operare a obiectivului, cât și din posibile activități suplimentare desfășurate în incinta acestuia (publicitate, activități comerciale, servicii etc.) cu condiția îndeplinirii cerințelor legale privind desfășurarea acestor activități.

Scopul principal al contractului este să asigure, pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a activităților, la prețuri accesibile pentru utilizatorii finali, precum și întreținerea și dezvoltarea oricăror bunuri de retur încredințate concesionarului pentru efectuarea respectivelor activități. În acest sens, indiferent de modul de distribuire a riscurilor, modul de recuperare a costurilor de către concesionar trebuie stabilit astfel încât să îl determine pe acesta să depună toate diligențele necesare pentru reducerea costurilor respective (art. 96 alin. (1) din HG nr. 867/2016).

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

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

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

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

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



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

3. DESCRIEREA FUNCȚIUNILOR, A AMPLASAMENTULUI ȘI A CAPACITĂȚILOR CONSTRUCTIVE

3.1. Descrierea funcțiilor

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

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

De asemenea, proiectul trebuie să:

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

La întocmirea ofertelor, ofertanții trebuie să aibă în vedere:

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



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

- gradul de inovare al conceptului în integralitatea sa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1 Amplasament

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

Obiectivul de investiții este delimitat astfel:

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



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

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

Transport:

1. În fața proprietății:

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

2. În vecinătatea proprietății:

- Stația de tramvai **Faur Poarta 4** (10 min) – 2 linii
- Stația de autobuz **Faur Poarta 4** (10 min) – 1 linie

Acces auto

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



- 1 intrare prin drum incinta Faur (planificată)



• Fig. nr. 3 – Accesibilitate Hala Laminor

3.2.2 Descrierea imobilelor destinate proiectului

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3.2.3 Caracteristici constructive generale

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



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

Protecția civilă

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

Accesul persoanelor cu handicap

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

3.2.8 Condiții privind protecția mediului

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

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



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

3.2.9 Criterii de performanță energetică

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

3.3. Estimarea costurilor de investiție

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

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

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

3.4. Ipoteze privind modelul financiar

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



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

3.4.1 Modelul general al concesiunii

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

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

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

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

Scopul principal al contractului este să asigure, pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a activităților, la prețuri accesibile pentru utilizatorii finali, precum și întreținerea și dezvoltarea oricăror bunuri de retur încredințate concesionarului pentru efectuarea respectivelor activități. În acest sens, indiferent de modul de distribuire a riscurilor, modul de recuperare a costurilor de către concesionar trebuie stabilit astfel încât să îl determine pe acesta să depună toate diligențele necesare pentru reducerea costurilor respective (art. 96 alin. (1) din HG nr. 867/2016).

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

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



3.4.2 Ipoteze generale

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

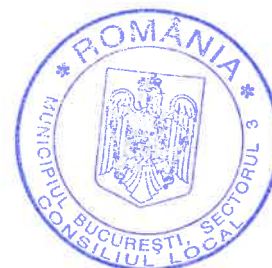
Pentru estimarea evoluției ulterioare nu a fost luată în calcul rata inflației nici pentru venituri și nici pentru cheltuieli.

3.4.3 Ipoteze în estimarea veniturilor

Modelul prezintă situația amenajării halei ce prevede:

Tabel 6. - Venituri detaliate pe principalele funcțiuni

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



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

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

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

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

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

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

Cheltuielile operaționale cuprind următoarele elemente:

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



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

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

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

3.4.6 Ipoteze privind finanțarea proiectului

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

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

Parametrii finanțării pentru investiții utilizați în cadrul modelului sunt următorii:

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

Rata de actualizare

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

² Conform HCGMB nr. 105/27.04.2021



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

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

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

3.5. Studii existente și studii suplimentare

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

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

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

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

3.6. Valoarea estimată a contractului de concesiune

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

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

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



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

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

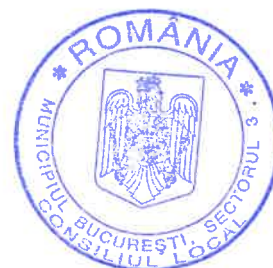
- art. 13: „(1) Autoritatea/entitatea contractantă calculează valoarea estimată a concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii utilizând o metodă obiectivă ce trebuie specificată în documentația de atribuire, prin raportare, în special, la următoarele:

- a) valoarea oricărei forme de opțiune sau de prelungire a duratei concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;
- b) **venitul din achitarea onorariilor și a amenzilor de către utilizatorii lucrărilor/serviciilor, altele decât cele colectate în numele autorității/entității contractante;**
- c) plățile sau orice avantaje financiare, sub orice formă, efectuate de către autoritatea/entitatea contractantă sau de către orice altă entitate publică în favoarea concesiionarului, 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 concesiionarului 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/ofertaților.

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

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

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



3.7. Redevența

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

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

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

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

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

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

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

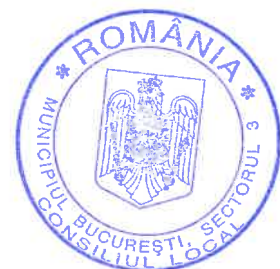
În scopul aplicării prevederilor de mai sus, veniturile rezultate din exploatarea obiectivului reprezintă totalul veniturilor de orice natură realizate de Concesionar, așa cum rezultă din documentele contabile ale acestuia, validate prin raportul anual de audit.

4. PROPUNEREA AUTORITĂȚII CONTRACTANTE DE DISTRIBUȚIE A RISCURILOR DE PROIECT

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

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

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



Concedentul nu se obligă la plata niciunei sume de bani.

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



Tabel 1. – A. Riscuri referitoare la locație

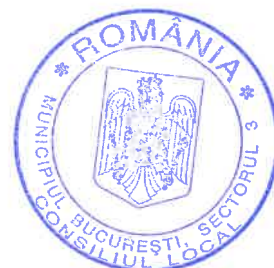
Nr crt.	Categoria de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionari	
A1	Aprobări	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau acestea pot fi obținute cu condiții neprevăzute.		X		Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice 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 situri 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	Concesionari	
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

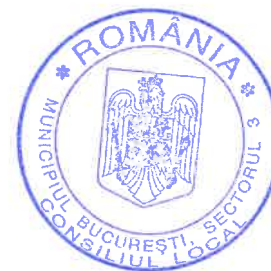


					eventualelor întârzieri vor fi suportate de Concedent, neafectând durata concesiunii.
B2	Opoziție publică față de proiect	Sprejiniul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect ar putea provoca întârzieri	X		<p>Proiectul răspunde unei nevoi cunoscute atât cetățenilor cât și autorității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



Tabel 3. – C. Riscuri de finanțare a proiectului

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



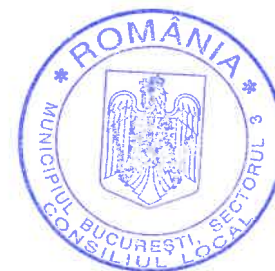
						prelungirea proporțională a duratei contractului în raport cu durata întârzierilor cauzate de alte entități.
--	--	--	--	--	--	--

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 neprevăzute de grele. Existența unor obstacole pe locația amplasamentului despre care		X		Eventuale costuri legate de studiile de teren au fost deja luate în calcul. Costurile suplimentare ce pot apărea în cazul apariției riscului vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta



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



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



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



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

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

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



		nu sunt disponibile în cantități suficiente Costurile de operare sunt mai mari decât costurile de operare previzionate				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 agreate prin contract	Concedentul schimbă cerințele după semnarea contractului	x			
F4	Capacitatea de management	Concesionarul nu își poate îndeplini obligațiile conform contractului			x	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară în proiectare, construire și operare a unui obiectiv similar și de existența personalului calificat. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventualele prejudicii economice suferite ca urmare a apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar
F5	Risc de disponibilitate	Lucrările și serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate sau nu îndeplinesc specificațiile tehnice de calitate prevăzute în contract			x	Contractul ar putea fi suspendat sau chiar reziliat. Pierderile cauzate de aceste evenimente vor fi suportate de Concesionar.



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

Tabel 7. – G. Riscuri aferente cererii și veniturilor

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



	economice generale	generale, care conduc la reducerea cererii pentru prestațiile contractate Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de condițiile economice nefavorabile				Tarifele sunt estimate la nivelul tarifelor practicate azi de alți operatori 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 parcări publice, prin urmare va putea gestiona astfel de situații. Orice efecte determinate de ivirea acestui risc vor fi suportate de Concesionar



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

Tabel 8 – H. Riscuri legislative/politice

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



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

Tabel 9. – I. Riscuri naturale

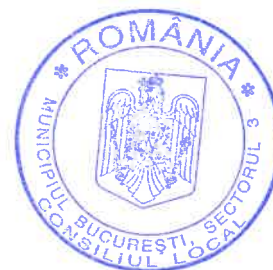
Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionari	
I1	Forță majoră	Forța majoră, astfel cum este definită prin Lege, împiedică executarea contractului		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării
I2	Război sau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



		rezultat întârzieri în implementarea proiectului și/sau costuri crescute de construcție/operare				Costul asigurării
13	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
14	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.	Categorica 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 deprecierii, echipamentele se vor înlocui mai des.



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



5. OPȚIUNEA CONCEDENTULUI PENTRU FORMA DE ORGANIZARE A CONCESIONARULUI

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

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

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

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

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

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

6. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

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

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

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

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



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

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

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

8. CUANTUMUL GARANȚIILOR CARE URMEAZĂ A FI CONSTITUITE

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

9. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONCESIUNII PRIN DIALOG COMPETITIV

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



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

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

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

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



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

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

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

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

Catre: ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

În atenția:

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

Denumirea candidatului (operator economic sau asociere de operatori):

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

Criteriile de calificare sunt:

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



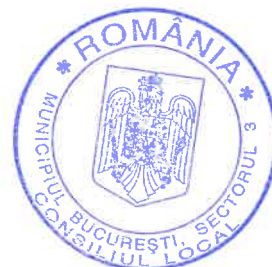
prezentarea unui certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului/ altor documente care dovedesc o formă de înregistrare ori apartenența din punct de vedere profesional în țara de origine;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

Către: **ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL**

În atenția: _____

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

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

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

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

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

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



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



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

Punctaj maxim: 100.00

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Alina-
Mihaela
Bilan

Digitally
signed by
Alina-Mihaela
Bilan
Date:
2022.08.25
11:24:42
+03'00'

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORPUL GUARD MARIAN
Data _____



CLAUZE CONTRACTUALE MINIME

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract, numit în continuare **Contractul**, s-a încheiat în București, la data de [...], între:

- **Societatea ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Calea Vitan nr. 154-158, CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, Biroul 5, Sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/8651/08.06.2017, cod unic de înregistrare RO37714360, prin Președinte Consiliu de Administrație _____ în calitate de reprezentant al Asocierii **ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL și SMART CITY INVEST S3 SRL conform HCL Sector nr. .../2022, în calitate de Concedent, și**
- [...] (câștigătorul procedurii de atribuire), cu sediul în [...], telefon/fax [...], număr de înregistrare [...], cod fiscal/cod unic de înregistrare [...], cont nr. [...] deschis la [...], reprezentat prin [...], având funcția de [...], în calitate de **Concesionar**, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. DEFINIȚII

În sensul prezentului Contract, termenii și expresiile scrise cu majusculă în cele ce urmează vor avea, cu excepția situației în care contextul reclamă altfel, sensul stabilit în prezentul articol:

"An Contractual" - înseamnă o perioadă de timp începând la Data Contractului și terminându-se la aceeași dată a anilor următori, până la data încetării duratei prezentului Contract;

"Bunurile de retur" - toate bunurile puse la dispoziție de Concedent la începutul contractului de concesiune, inclusiv activele create/executate de Concesionar (dacă va fi cazul), în timpul derulării contractului, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului, la încetarea Contractului. Sunt bunuri de retur: terenurile pe care se dezvoltă obiectivul și construcțiile aferente, inclusiv parcajele, toate instalațiile, echipamentele și dotările necesare funcționării acestuia;

"Bunurile proprii" - sunt bunurile finanțate în integralitate de Concesionar (au aparținut Concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii), cu excepția bunurilor de preluare; la încetarea Contractului, rămân în proprietatea operatorului Concesionar, acesta putând dispune de ele oricum dorește nefăcând parte din proprietatea Concedentului;

"Bunuri de preluare" - sunt bunurile ce au aparținut Concesionarului/finanțate în integralitate de acesta fără aprobarea/avizarea Concedentului în perioada de derulare a contractului, care nu au făcut obiectul caietului de sarcini și ofertei dar s-au



dovedit a fi necesare pentru realizarea obiectivelor contractului, cu excepția celor rezultate din investițiile obligatorii conform contractului, și au fost finanțate și utilizate de către concesionar pe durata concesiunii și care, la încetarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului (drept de preempțiune la cumpărare acordat Concedentului de către Concesionar), parțial sau total, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

- "Contract"** - prezentul contract de concesiune împreună cu toate documentele prevăzute în art. [...];
- "Concedent"** - autoritatea contractantă, Asocieria ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL și SMART CITY INVEST S3 SRL, care încheie contractul de concesiune;
- "Data de**
- Începere"** - data prevăzută la art. ... din prezentul Contract;
- "Data Expirării"** - data prevăzută la art. din prezentul Contract;
- "Data Încetării"** - data prevăzută la art. ... din prezentul Contract;
- "Hala Laminor/
Imobilul/
Obiectivul"** - totalitatea terenului în suprafață de 129.902 mp, situat în Bd. Basarabia nr. 256 și 256A și construcțiile aferente, precum și un număr de 1.345 locuri de parcare și spații de depozitare astfel cum sunt descrise la art. [...] din prezentul Contract;
- "Lege"** - toate actele normative în vigoare care emană de la orice organ competent potrivit Constituției să elaboreze acte normative;
- "Concesionar"** - operatorul economic declarat câștigător al procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune, care dobândește prin încheierea contractului dreptul exclusiv de a proiecta, construi și opera Imobilul Hala Laminor astfel cum este descris prin prezentul Contract pe durata concesiunii;
- "Proiect"** - obiectivul de investiții „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminorul în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”;
- "Subcontractant"** - orice operator economic care nu este parte a prezentului Contract și care execută anumite părți ori elemente ale investițiilor/serviciilor, răspunzând în fața Concesionarului de organizarea și derularea tuturor etapelor necesare în acest scop. Punerea la dispoziție a unui utilaj sau furnizarea de materiale/bunuri în cadrul Contractului nu este considerată subcontractare



în sensul prezentului Contract;

"Zile" - zile calendaristice dacă în cuprinsul prezentului Contract sau în Lege nu se prevede altfel;

[Alte clauze cu privire la definiții vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL III. SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 1

Scopul principal al prezentului Contract constă în asigurarea pe baza unei gestiuni optime a efectuării la un nivel corespunzător a activităților ce fac obiectul Contractului, precum și întreținerea și dezvoltarea bunurilor de retur încredințate Concesionarului pentru efectuarea respectivelor activități.

CAPITOLUL IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

(1) Obiectul Contractului îl constituie încredințarea de către Concedent a lucrărilor de proiectare, construire și operare (de a exploata/folosi și de a culege fructele) a spațiului Hala Laminor astfel cum e definit în preambulul prezentului Contract în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București, în conformitate cu documentația de atribuire a Contractului și cu oferta depusă și dobândirea de către Concesionar a dreptului și a obligației de a proiecta, construi și exploata Obiectivul, în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

Art. 3

(2) Concedentul acordă și asigură Concesionarului dreptul de folosință și construire și pune la dispoziția acestuia, liber de sarcini și de orice ocupanți (cu sau fără titlu), Imobilul compus din Teren în suprafață de 129.902 mp, situat în Bd. Basarabia nr. 256 și 256A și construcțiile aferente, precum și un număr de 1.345 locuri de parcare.

(3) Terenul în suprafață de 129.902 mp este compus din următoarele loturi:

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

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



- **C3 - birouri-P+3E**, în suprafață construită la sol de 114 mp și o suprafață construită desfășurată de 456 mp, având nr. cadastral 209760-C3;
 - **C4 - vestiar-subsol**, în suprafață construită la sol de 314 mp, având nr. cadastral 209760-C4;
 - **C5 - vestiar-subsol**, în suprafață construită la sol de 763 mp, având nr. cadastral 209760-C5;
 - **C6 - Hala Laminor** - parter, în suprafață construită la sol de 58.049 mp, rezultând o suprafață totală construită la sol de 59.016 mp, având nr. cadastral 209760-C6.
- 2. Teren în suprafață de totală 10.303 mp din acte și 10.270 mp din măsurătorile cadastrale**, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având numărul cadastral 201765 (nr. cad. vechi 5887/33/2), intabulat în Cartea Funciară nr. 201765 (nr. CF vechi 68373_2) a Mun. București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta C61 - Activ Hala Laminor, având nr. cadastral 201765-C1.
- 3. Teren în suprafață totală de 12.898 mp și 12.897 mp din măsurătorile cadastrale**, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având categoria de folosință „curți-construcții” din care Cc-6331 mp și Dr. (2.1) - 820 mp, Dr. (2.2) - 1241 mp, Dr. (2.3) - 1211 mp, Dr. (2.4) - 1271 mp, Dr. (2.5) - 2114 mp, având număr cadastral 214487, înscris în CF nr. 214487 (nr. CF vechi 108424, nr. cad vechi 7699/12/11/2/2), conform încheierii nr. 35348/22.04.2019, emisă de OCPI București.
- 4. Teren în suprafață totală de 10.114 mp**, cu categoria de folosință ”curți construcții”, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având număr cadastral 214489 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/4), înscris în Cartea Funciară nr. 214489 (nr. CF vechi 108426) a localității București Sectorul 3, conform încheierii nr. 35344/22.04.2019 emisă de OCPI București - BCPI Sectorul 3 și construcțiile edificate pe acesta:
- C6 - stație gaze cu o suprafață construită la sol de 59 mp - având număr cadastral 214489-C3;
 - C12 - Stație Gaze, cu o suprafață construită la sol de 783 mp - având număr cadastral 214489-C6;
 - C21 - Bazine, cu o suprafață construită la sol de 201 mp - având număr cadastral 214489-C7;
 - C22 - Stație pompare, cu o suprafață construită la sol de 246 mp - având număr cadastral 214489-C8;
 - C24 - Turn Răcire, cu o suprafață construită la sol de 256 mp - având număr cadastral 214489-C9.
- 5. Teren în suprafață totală de 3.155 mp din acte și 3.156 mp din măsurătorile cadastrale**, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, având categoria de folosință ”curți construcții”, având număr cadastral 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), intabulat în Cartea Funciară nr. 214306 a Mun. București Sector 3 (nr. CF vechi 107187) și construcția C9 – depozit lubrifianti, cu o suprafață construită la sol de 267 mp, având nr. cad. 214306-C9, conform încheierii nr. 35349/22.04.2019, emisă de OCPI București – BCPI Sector 3.
- 6. Teren în suprafață totală de 2220 mp și 2.218 mp din măsurătorile cadastrale**, aflat în



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

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

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

9. Teren în suprafață totală de 30.730 mp și 30.728 mp din măsurătorile cadastrale, aflat în proprietatea Smart City Invest S3 SRL (fostă Investitii Spatii Verzi S3 SRL), cu categoria de folosință „curți construcții”, având număr cadastral 214488, intabulat în Cartea Funciară nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3 și CF vechi 108425) a localității București Sectorul 3, conform încheierii nr. 85905/12.11.2018 emisă de OCPI București — BCPI Sectorul 3 și construcțiile edificate pe acesta: C102 - depozit laminate cu suprafață construită de 8973 mp; C106 - anexă hală cu suprafață construită de 953 mp.

(4) Concesionarul va re realiza proiectarea, finanțarea, construcția și operarea Obiectivului pe toată durata contractului, potrivit obligațiilor asumate prin oferta depusă.

(5) În perioada convenită, ulterior realizării investițiilor minime obligatorii pentru realizarea Obiectivului [*vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv*] Concesionarul va avea obligația de exploatare eficientă a Obiectivului, în regim de continuitate și permanență, cu respectarea obligațiilor asumate prin Contract, documentația de atribuire și oferta depusă.

(6) La sfârșitul perioadei de concesiune, Obiectivul împreună cu toate bunurile accesorii care sunt necesare întrebuințării acestuia [*vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitive*] vor fi predate de către Concesionar Concedentului cu titlu gratuit și libere de orice sarcini.

[*Alte clauze cu privire la Obiectul Contractului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv*]

CAPITOLUL V. REDEVENȚA

Art. 4

(1) Concesionarul va fi obligat la plata unei Redevențe anuale către Concedent, în valoare de minim 2 % 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..

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) 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.

[Nota: Redevența minimă anuală constituie factor de evaluare si nu poate fi mai mica de 2% din totalitatea veniturilor obtinute din exploatare, dar nu mai puțin de 60.000 euro. Această clauză privind procentul aferent redevenței va fi completată după atribuirea contractului cu procentul din venituri oferat de câștigător, care nu poate fi mai mic de 2%]

[alte clauze privind plata redevenței vor face obiectul negocierilor pe perioada dialogului]

CAPITOLUL VI - INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

Art. 5

Contractul intră în vigoare la data semnării acestuia de către Părți.

[Alte clauze cu privire la intrarea în vigoare a contractului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL VII. DURATA CONTRACTULUI

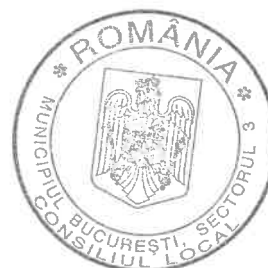
Art. 6

Durata prezentului contract este de maxim 65 ani și cuprinde perioada de obținere a finanțării, de proiectare, de construcție și de operare a Obiectivului.

Durata de obținere a finanțării, (dacă este cazul) nu poate depăși două luni de la data încheierii contractului.

[Notă: durata contractului constituie factor de evaluare. În urma atribuirii contractului ofertantului câștigător această clauză va predea durata exactă ofertată de către operator, care nu poate fi mai mare de 65 de ani (780 luni)]

[Alte clauze cu privire la Durata Contractului precum și determinarea cazurilor și condițiilor în care contractul poate fi prelungit cu respectarea prevederilor legale aplicabile, vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]



CAPITOLUL VIII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

(A) Obligațiile Concedentului

Art. 7 Transferul bunurilor

(1) Concedentul acordă și asigură dreptul de folosință asupra Imobilului, liber de orice sarcină, în beneficiul Concesionarului pe toată durata contractului, și garantează dreptul de acces neîngrădit la Imobil începând cu data predării

(2) Concedentul are obligația de a preda Imobilul către Concesionar liber de sarcini și de orice ocupanți (cu sau fără titlu), într-o stare corespunzătoare, astfel cum aceasta stare este consemnată prin *Procesul verbal de constatare și inspecție a stării Imobilului din data de [...]* [stabilirea datei va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv] întocmit cu ocazia predării.

(3) Predarea Imobilului se va realiza anterior datei începerii lucrărilor și va fi constatată prin încheierea unui proces-verbal de către Concedent și Concesionar. Paza fizică și juridică a Obiectivului va fi transferată Concesionarului la data predării. Până la data predării, Concesionarul nu are nicio obligație de plată în legătură cu Imobilului, cu excepția redevenței anuale de 60.000 Euro.

[Data exactă a predării Imobilului va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

(4) La încetarea Contractului, indiferent de motivul încetării, Concesionarul va transfera Concedentului posesia asupra Imobilului, liberă de orice sarcini.

(5) Transferul posesiei asupra Imobilului va fi constatată prin încheierea unui proces-verbal de către Concedent și Concesionar.

[Alte clauze cu privire la transferul bunurilor vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

(B) Obligațiile Concesionarului

Secțiunea 8.1 – Obligații referitoare la finanțare

Art. 8

Concesionarul se obligă să obțină finanțarea necesară în vederea implementării proiectului și îndeplinirii tuturor obligațiilor aferente prezentului Contract, în condițiile specificate în oferta depusă, în termen de [...], care nu poate depăși 2 luni.

[obligațiile privind obținerea finanțării, dacă este cazul, precum și termenul pentru obținerea finanțării vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv, cu mențiunea că termenul nu poate depăși 2 luni].

Art. 9



Concesionarul va avea obligația de a începe activitățile de proiectare și execuție aferente contractului, prevăzute în ofertă, sub condiția suspensivă a obținerii finanțării.

Art. 10

Neîndeplinirea condiției suspensive menționate mai sus în termenul specificat, dă dreptul Concedentului de a înceta unilateral Contractul, fără nicio altă formalitate și fără a fi necesară intervenția unei instanțe. Dacă neîndeplinirea condiției suspensive menționate mai sus în termenul specificat se datorează culpei Concesionarului, atunci încetarea va opera cu obligarea Concesionarului de a plăti concedentului penalități în cuantum de [...] lei.

[Penalitățile pentru neîndeplinirea obligațiilor vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv.]

Secțiunea 8.2 – Obligații referitoare la Imobil

Art. 11

Concesionarul se obligă să fie prezent la data și ora stabilite prin prezentul Contract *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* în vederea semnării procesului-verbal de predare primire a Imobilului.

Art. 12

Concesionarul declară că a efectuat în mod personal inspecția Imobilului și a împrejurimilor acestuia și că a analizat condițiile fizice aferente și modul în care acestea vor afecta derularea Proiectului, sens în care s-a încheiat *Procesul verbal de constatare și inspecție a stării Imobilului din data de [...]*. Concesionarul nu are dreptul de a solicita Concedentului efectuarea unor lucrări de modificare sau îmbunătățire a Imobilului față de starea consemnată în *Procesul verbal de constatare și inspecție a stării Imobilului din data de [...]*, ori dreptul de a solicita Concedentului suportarea costurilor aferente unor astfel de lucrări.

[Alte clauze cu privire la obligațiile referitoare la Imobil vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Art. 13

Concesionarul se obligă să folosească Imobilul exclusiv în scopul îndeplinirii obligațiilor sale prevăzute în prezentul Contract și pentru activități adiacente acestor obligații.

Art. 14

(1) Concesionarul va suporta toate costurile și taxele pentru accesul cu destinație specială sau temporară care îi pot fi necesare, inclusiv cele pentru accesul la Imobil. De asemenea, Concesionarul va obține, cu riscul și pe cheltuiala sa, orice alte facilități suplimentare din afara Imobilului, care îi pot fi necesare la execuția Proiectului.

(2) Concesionarul va executa toate marcajele și indicatoarele de-a lungul drumurilor de acces și va obține aprobarea autorităților competente pentru marcaje și indicatoare precum și pentru utilizarea acestor drumuri.

(3) Concesionarul va suporta toate costurile necesare aducerii drumurilor de acces în stare de compatibilitate sau disponibilitate, pentru uzul și necesitățile Concesionarului.



Art. 15

Concesionarul se obligă ca la finalizarea lucrărilor de construcție, să treacă la refacerea drumului, trotuarelor și a împrejmirilor deteriorate de Concesionar cu ocazia executării lucrărilor.

[Alte obligații referitoare la condițiilor de acces la Imobil / terenurile aferente Imobilului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

[Alte clauze cu privire la Obligații referitoare la Imobil vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.3 – Autorizații

Art. 16

Concesionarul se obligă să obțină pe propria cheltuială toate autorizațiile, aprobările, avizele și permisele necesare implementării prezentului Proiect și să efectueze toate formalitățile necesare în conformitate cu legislația aplicabilă.

Art. 17 Obligația de informare

(1) Concesionarul are obligația de a informa în mod periodic Concedentul, la solicitarea acestuia din urma, cu privire la stadiul obținerii autorizațiilor necesare realizării Proiectului.

(2) Informarea va lua forma unei notificări scrise, ce va fi comunicată la adresa de contact indicată în prezentul Contract.

(3) Obligația de informare se va considera executată după ce vor fi prezentate informări cu privire la obținerea tuturor autorizațiilor necesare executării lucrărilor de construcție aferente Proiectului.

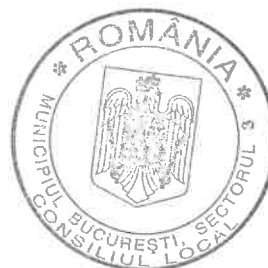
(4) Dacă pe parcursul derulării Contractului, una dintre autorizații expiră sau este retrasă, Concesionarul este obligat să informeze Concedentul cu privire la această situație, iar obligația de informare prevăzută în cadrul acestui articol se va relua, până la momentul obținerii autorizației în cauză.

Secțiunea 8.4- Proiectul tehnic

Art. 18

(1) Concesionarul are obligația de a realiza Proiectul tehnic *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* în conformitate cu Oferta finală, până la data de [...] *[stabilirea datei va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*.

(2) Documentația tehnică pentru autorizația de construire (DTAC-ul) va fi adusa la cunoștința Concedentului. Concedentul are dreptul de a formula obiecțiuni in termen de [...] *[stabilirea termenului va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* de la primirea Documentației, daca aceasta contravine Ofertei Finale. Concesionarul va tine cont de obiecțiunile Concedentului si va lua masuri pentru remedierea lor in termen de [...] *[stabilirea termenului va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* Absenta obiecțiunilor din partea Concedentului, transmise in [...] *[stabilirea termenului va face obiectul*



termenul de remediere, care nu poate fi mai mic de [...] [termenul va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv].

(3) Dacă Concesionarul nu dă curs solicitării Concedentului în termenul specificat sau dacă îl notifică pe acesta că nu va da curs celor solicitate, atunci părțile vor putea apela la [va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv] în vederea concilierii punctelor divergente.

[Alte clauze cu privire la obligațiile părților în perioada Construcției vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.6 – Operare

Art. 25

Concesionarul se obligă să asigure operarea eficace a Obiectivului în regim de continuitate și permanență în conformitate cu dispozițiile prezentului Contract și cu cele ale actelor normative emise de către autoritățile centrale sau locale, în măsura în care acestea sunt aplicabile Proiectului.

Art. 26

Concesionarul se obligă să asigure disponibilitatea continuă a Obiectivului pe tot parcursul perioadei de operare. [clauzele cu privire la disponibilitatea Obiectivului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Art. 27

Concesionarul se obligă să asigure pe toată durata de operare a Obiectivului, servicii de curățenie, întreținerea căilor de acces din incinta Obiectivului, funcționarea sistemului de iluminat din incinta Obiectivului, signaletică precum și funcționarea tuturor echipamentelor și instalațiilor potrivit standardelor și cerințelor asumate prin oferta depusă.

Art. 28

Concesionarul se obligă să instaleze și utilizeze echipamente și instalații, care sunt prevăzute cu tehnologii ce asigură eficiența energetică, conform celor asumate prin oferta depusă.

Art. 29

Concesionarul se obligă să asigure toate accesoriile și echipamentele necesare operării Obiectivului, respectiv [vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv], în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale Ofertei finale.

Art. 30

Concesionarul se obligă să asigure operarea Obiectivului la standarde de performanță și calitate conform prevederilor din prezentul Contract.

Art. 31

(1) Concesionarul are obligația de a transmite Concedentului, împreună cu dovada plății redevenței, documente justificative din care să reiasă modul în care a fost calculată redevența.

[Alte clauze cu privire la obligațiile părților în perioada Operării vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.7 – Întreținere și Mentenanță



Art. 32

(1) Concesionarul are obligația de a menține Obiectivul, împreună cu toate accesoriile sale în stare normală de funcționare [*va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv*], în conformitate cu prevederile Documentației descriptive și ale Ofertei finale, pe toată perioada derulării Contractului.

(2) Documentațiile privind managementul calității vor fi întocmite de Concesionar și vor fi aduse la cunoștința Concedentului, în conformitate cu clauzele Contractului.

(3) Concedentul are dreptul de a verifica respectarea standardelor de calitate în ceea ce privește lucrările de construcție și activitățile de operare și întreținere.

Art. 33

Concesionarul va fi responsabil pentru distrugerile sau deteriorările intervenite asupra lucrărilor de construcție a Obiectivului sau în timpul perioadei de operare și întreținere.

[Alte clauze cu privire la obligațiile părților privind întreținerea și Mentenanța vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.8 - Regimul juridic al bunurilor**Art. 34**

Obiectivul și bunurile puse la dispoziția Concesionarului de către Concedent, în scopul executării lucrărilor și furnizării serviciilor care fac obiectul contractului, prevăzute în Anexa [...] sunt considerate bunuri de retur.

Art. 35

Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului la încetarea Contractului.

Art. 36

Bunurile utilizate de Concesionar pentru executarea Contractului, altele decât bunurile de retur, sunt considerate bunuri proprii.

[Alte clauze cu privire la Regimul juridic al bunurilor vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.9 – Predarea amplasamentului la Încetarea Contractului**Art. 37**

La momentul semnării procesului-verbal de predare-primire a Obiectivului, dreptul de proprietate asupra oricăror structuri, construcții sau îmbunătățiri aduse de către Concesionar terenului, inclusiv toate accesoriile Obiectivului [*vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv*] se va transfera de drept în patrimoniul Concedentului.

[Alte clauze cu privire la Predarea amplasamentului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]



Secțiunea 8.10- Alocarea riscurilor

Art. 38

Riscurile proiectului sunt preluate de Concedent și Concesionar, în conformitate cu matricea de distribuire a riscurilor, constituită în Anexa [...] la Contract.

[Alte clauze cu privire la Alocarea riscurilor vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.11 - Asigurări

Art. 39

(1) Concesionarul se obligă să încheie, pe riscul și răspunderea sa, contracte de asigurare pentru [...], potrivit Anexei [...] într-un termen de cel mult [...] zile *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* de la data [...] *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* prezentului Contract.

(2) Concesionarul are obligația de a încheia polițele de asigurare numai cu un asigurator agreat de către Concedent *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*.

[Alte clauze cu privire la Asigurări vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.12– Taxe si impozite

Art. 40

Concesionarul se obligă să suporte pe toată durata derulării contractului orice taxe și impozite referitoare la prezentul Proiect impuse acestuia prin legislația aplicabilă.

[Alte clauze cu privire la Taxe si impozite vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Secțiunea 8.14– Subcontractare

Art. 41

(1) Concesionarul va avea dreptul de a subcontracta părți din lucrările și serviciile care fac obiectul prezentului Contract, potrivit prevederilor documentației de atribuire și ofertei depuse. Concesionarul va fi integral responsabil pentru actele, acțiunile și omisiunile subcontractanților, în conformitate cu clauzele Contractului de Concesiune.

(2) Subcontractarea unei părți din contract nu diminuează răspunderea Concesionarului în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul Contract.

[Alte clauze cu privire la Subcontractare vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 42

Concesionarul își asumă în totalitate răspunderea pentru Proiectul Tehnic *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*.



Art. 43

Concesionarul va rămâne răspunzător față de terți pentru pagubele cauzate acestora atât pe perioada Construcției cât și pe perioada Operării Obiectivului.

Art. 44

Concedentul este răspunzător pentru nepredarea Obiectivului către Concesionar]n condițiile prevăzute de art. [...]. Neîndeplinirea acestei obligații dă dreptul Concesionarului de a notifica Concedentul pentru îndeplinirea obligației într-un termen de maxim [...] zile. Neîndeplinirea obligației de predare a Obiectivului după expirarea duratei prevăzută în notificare va atrage obligarea Concedentului la plata de penalități în cuantum de *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* lei, pe zi de întârziere.

Art. 45 Cesiunea unor drepturi

Concesionarul cesează Concedentului, prin prezentul Contract, cu titlu de garanție, toate drepturile pe care le are și pe care ar putea să le dobândească împotriva terților susținători pentru nerespectarea obligațiilor asumate de către aceștia prin angajamentul de susținere ferm, conform art. 42 din HG nr. 867/2016

[Alte clauze cu privire la Răspunderea contractuală vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL X. DREPTUL DE INTERVENȚIE**Art. 46**

În cazul în care Concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate în cadrul contractului Concedentul, din proprie inițiativă poate înlocui Concesionarul în condițiile legii și ale prezentului contract *[orice membru al consorțiului responsabil pentru neîndeplinirea obligațiilor, în cazul în care mai mulți operatori acționează împreună].*

[cazurile care dau dreptul finanțatorilor, respectiv Concedentului, să înlocuiască Concesionarul sau un membru al consorțiului vor face obiectul negocierilor în faza dialogului și se pot referi, printre altele, la întârzieri semnificative în realizarea activităților care fac obiectul contractului sau la neîndeplinirea obligației de a interveni la timp în cazul apariției unor elemente care pun în pericol securitatea construcției sau a utilizatorilor]

[mecanismul pentru înlocuirea Concesionarului sau a membrilor consorțiului va face obiectul negocierilor în etapa dialogului]

Art. 47

Entitatea care va înlocui Concesionarul sau membrul consorțiului trebuie să își asume aceleași obligații față de Concedent și instituția finanțatoare ca operatorul înlocuit.



Art. 48

Entitatea care va înlocui Concesionarul sau un membru al consorțiului trebuie să îndeplinească criteriile de calificare și de selecție stabilite prin anunțul de concesionare și documentația de atribuire pentru membrul înlocuit.

CAPITOLUL XI. DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE PĂRȚILOR

Art. 49 DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE CONCEDENTULUI

Concedentul declară că:

- (a) are capacitatea, puterea și autoritatea legală de a deveni parte la și de a executa obligațiile Concedentului conform prezentului Contract
- (b) se obligă să elibereze Garanția de participare în termen de [...] zile de la semnarea prezentului Contract
- (c) este proprietarul Imobilului Hala Laminor, astfel cum este descris în prezentul Contract
- (d) Imobilul nu este grevat de sarcini cu excepția [...]

[Alte clauze cu privire la Garanții vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

Art. 50 DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE CONCESIONARULUI

Concesionarul declară că:

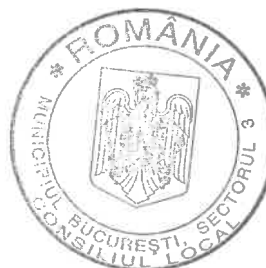
- (a) are capacitatea, puterea și autoritatea legală de a deveni parte la și de a executa obligațiile Concesionarului conform prezentului Contract
- (b) deține calificările, experiența și competențele tehnice adecvate, precum și resurse disponibile (inclusiv resurse financiare) suficiente pentru a putea executa obligațiile Concesionarului conform prezentului Contract

[Alte clauze cu privire la Garanții, inclusiv cu privire la garanția de bună execuție vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 51

- (1) Orice Modificare va fi aprobată printr-un act adițional la Contract.
- (2) Contractul poate fi modificat, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, în condițiile Legii.
- (3) Contractul de concesiune poate fi modificat, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când un nou concesionar îl înlocuiește pe cel căruia Concedentul i-a atribuit inițial concesiunea de servicii, în una dintre următoarele situații:



(b) în cazul în care tertul sustinator dobandeste parti sociale, actiuni, parti de participare in cadrul concesiunii – prezenta clauza este considerata clauza de revizuire si nu este considerata modificare substantială.

(c) drepturile și obligațiile Concesiunii inițial rezultate din prezentul Contract sunt preluate ca urmare a unei succesiuni universale sau cu titlu universal în cadrul unui proces de reorganizare, inclusiv prin fuziune ori divizare de către un alt operator economic care îndeplinește criteriile de calificare și de selecție stabilite inițial, cu condiția ca această modificare să nu presupună alte modificări substanțiale ale prezentului Contract și să nu se realizeze cu scopul de a eluda aplicarea procedurilor de atribuire prevăzute de lege;

(d) încetarea anticipată a contractului de concesiune și a cesiunii contractelor încheiate cu subcontractanții de către concesiionarul principal al autorității contractante, ca urmare a unei opțiuni stabilite a autorității contractante.

(4) Contractul de concesiune poate fi modificat, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când modificările, indiferent de valoarea lor, nu sunt substanțiale, respectiv contractul modificat nu prezintă caracteristici care diferă în mod substanțial de cele ale prezentului Contract semnat inițial.

(5) Fără a aduce atingere prevederilor articolelor anterioare modificarea prezentului Contract în perioada de valabilitate este considerată substanțială atunci când este îndeplinită cel puțin una dintre următoarele condiții:

(a) modificarea introduce condiții care, dacă ar fi fost incluse în procedura de atribuire inițială, ar fi permis selecția altor candidați decât cei selectați inițial sau acceptarea unei alte oferte decât cea acceptată inițial sau ar fi atras și alți participanți la procedura de atribuire;

(b) modificarea schimbă echilibrul economic al contractului de concesiune în favoarea concesiionarului și/sau alocarea riscurilor între părți într-un mod care nu a fost prevăzut în concesiunea de lucrări inițială;

(d) un nou concesiionar înlocuiește concesiionarul inițial, în alte cazuri decât cele prevăzute în prezentul Contract.

(6) Aplicarea de penalități sau alte daune interese conform prezentului Contract reprezintă o aplicare automată a clauzelor contractuale.

[cazuri si clauze cu privire la modificarea contractului, incluzând, fără limitare, situații de impreviziune, praguri valorice acceptate, procedura de revizuire etc vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XIII. ÎNCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art. 52

Prezentul Contract își încetează de drept efectele la data expirării perioadei de concesiune de [...] ani *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* de la Data intrării în vigoare *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*.

Art. 53

Contractul își încetează efectele la data la care părțile hotărăsc în acest sens prin acordul lor exprimat în scris.

Art. 54

(1) În cazul exercitării de către Concedent a dreptului de a înceta Contractul ca urmare a neîndeplinirii condiției suspensive de obținere a finanțării, în termenul și condițiile stipulate în



Secțiunea [...] Obligații referitoare la finanțare din Capitolul [...], Contractul încetează fără a fi necesară nicio altă formalitate sau intervenția unei instanțe.

(2) În cazul în care interesul național sau local, impune o asemenea măsură, Concedentul are dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract, după plata prealabilă către Concesionar a unei despăgubiri juste, determinate după cum urmează [...] *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv].*

(3) Oricare dintre părți are dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract în cazul unui eveniment de Forță majoră, astfel cum acestea sunt definite prin prezentul Contract, atunci când cazul de Forță majoră/ depășește un număr de [...] zile *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv].*

(4) Contractul își încetează efectele în cazul în care se constată că, la momentul atribuirii contractului, Concesionarul se află sub incidența unui motiv de excludere, astfel cum sunt acestea reglementate de dispozițiile legale în vigoare;

(5) Contractul își încetează efectele în cazul în care se constată că nu ar fi trebuit atribuit contractul Concesionarului, ca urmare a unei încălcări grave de către acesta a obligațiilor care rezultă din legislația europeană relevantă, iar această încălcare a fost stabilită printr-o decizie a Curții de Justiție a Uniunii Europene.

[Cazurile si evenimentele care îndreptățesc părțile să înceteze Contractul vor fi reglementate prin clauzele acestuia, în conformitate cu legislația aplicabilă. Cazurile de încetare vor include, printre altele, abandonul amplasamentului de către Concesionar, încălcarea de către Concesionar/Concedent a obligațiilor care-i revin în temeiul Contractului și omisiunea de a remedia aceste încălcări.]

[Contractul va stabili sumele plătibile în caz de încetare a acestuia. Aceste sume vor acoperi inclusiv datoriile Concesionarului către finanțatori, rezultate ca urmare a utilizării împrumutului pentru realizarea lucrărilor de construcție.]

[Alte clauze cu privire la încetarea efectelor Contractului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XIV. PENALITĂȚI

Art. 55

(1) Pentru neîndeplinirea de către Concesionar a obligațiilor esențiale prevăzute în prezentul Contract în termenul convenit de către părți, Concesionarul datorează Concedentului o sumă de [...] lei pe zi de întârziere.

(2) Penalitățile pentru nerespectarea obligațiilor de plata încep să curgă 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. Pentru încălcarea altor orice alte obligații esențiale ale Concesionarului, acesta va datora penalități în cazul în care nu remediază încălcarea într-un termen de remediere rezonabil notificat de Concedent, care nu va fi mai mic de [...] zile. *[termenul va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*

[sumele concrete stabilite cu titlu de penalități de întârziere vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]



(3) Pentru neîndeplinirea de către Concedent a obligațiilor esențiale prevăzute în prezentul Contract, acesta va datora Concesionarului penalități în cuantum de [...] *[sumele concrete stabilite cu titlu de penalități de întârziere vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv pe zi de întârziere. Penalitățile sunt datorate numai dacă Concedentul nu remediază încălcarea într-un termen de remediere rezonabil notificat de Concesionar, care nu va fi mai mic de [...] zile_ [termenul va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv].*

[Alte clauze cu privire la Penalități vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

[Cazurile de exceptare de la aplicarea penalitatilor vor face obiectul dialogului]

CAPITOLUL XV. REPARTIȚIA BUNURILOR LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 56

(1) La încetarea efectelor Contractului în conformitate cu prevederile Capitolului ... (Ieșirea din vigoare a Contractului) *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* din prezentul Contract, Obiectivul și Accesoriiile lui *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* precum și orice alte bunuri realizate din fondurile proprii ale Concesionarului, *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* astfel cum acestea sunt definite în Anexa [...], vor trece de drept, cu titlu gratuit și libere de orice sarcini sau obligații, în proprietatea Concedentului.

(2) Predarea-preluarea Obiectivului și Accesoriiilor sale *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* se va realiza în baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat între Concedent și Concesionar în termen de [...] zile *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* de la data [...] *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*

Art. 57

(1) Bunurile proprii ale Concesionarului vor rămâne în proprietatea acestuia pe toată perioada Concesiunii și ulterior încetării acesteia

(2) La încetarea prezentului Contract, Concesionarul are obligația ca într-un termen de maxim [...] zile *[va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* să elibereze Obiectivul *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* de toate bunurile proprii.

[Alte clauze cu privire la Repartiția bunurilor, inclusiv a Bunurilor de preluare la încetarea Contractului vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XVI. FORȚA MAJORĂ

Art. 58

(1) Forța majoră înseamnă, în raport cu fiecare parte, un eveniment extern dincolo de controlul părților, care nu se datorează culpei acestora, imprevizibil, absolut invincibil și insurmontabil, inclusiv dar fără a se limita la războaie, revoluții, inundații, cutremure, incendii sau orice alte catastrofe naturale, carantină, embargo, stări de alertă, stări de urgență, mobilizare



generală, cât și orice alt eveniment certificat de Camera de Comerț și Industrie sau de orice altă entitate competentă ca un eveniment de forță majoră, care afectează în mod substanțial executarea obligațiilor uneia dintre părți în cadrul Proiectului.

[Alte clauze cu privire la Forța majoră vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XVII. LITIGII

Art. 59

[Procedura de soluționare a disputelor va face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv. Părțile vor încerca, în primul rând, soluționarea pe cale amiabilă a disputelor.]

CAPITOLUL XVIII. STANDARDELE DE PERFORMANȚĂ ȘI CALITATE. CONDIȚII. GARANȚII

Art. 60

Concesionarul are obligația respectării Standardelor de performanță și calitate *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]* detaliate în Anexa [...] la prezentul Contract.

Art. 61

În măsura în care, pe parcursul operării Obiectivului, Concesionarul nu atinge standardele de calitate prevăzute în prezentul articol, acesta va fi obligat la plata unor penalități, calculate procentual, respectiv *[vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]*, în funcție de gradul de îndeplinire a standardelor de performanță și calitate, până la remedierea neconformității.

[Alte clauze cu privire la Standardele de performanță și calitate, condiții și garanții vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XIX. ANEXE

Anexele Contractului sunt următoarele: oferta tehnică și financiară, documentele proiectului, asigurările, angajamentele terților susținători, contractele de subcontractare, Procesul verbal de constatare și inspecție a stării Imobilului.

[Alte clauze cu privire la Anexele vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

CAPITOLUL XX. DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 63



Contractul de Concesiune este încheiat în limba română [și în limba engleză. În caz de neconcordanță între versiunea în limba engleză și versiunea în limba română, versiunea în limba română va prevala.]

Art. 64

Documentația de atribuire și Oferta Concesionarului sunt părți integrante ale Contractului. În cazul unor neconcordanțe între prevederile Contractului și cele ale documentației de atribuire sau ale Ofertei Concesionarului, vor prevala prevederile din documentația de atribuire și cele din Ofertă.

Art. 65

Declarațiile de susținere prezentate de terții susținători, în conformitate cu prevederile legale, fac parte integrantă din contractul de Concesiune.

Art. 66

- (1) În orice situație în care, potrivit prevederilor prezentului Contract este necesară emiterea de aprobări, certificate, consimțăminte, stabiliri, înștiințări și solicitări, comunicarea se va face în scris, cu confirmare de primire, și va fi înregistrată atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.
- (2) Limba folosită pentru comunicare va fi limba română.

[Alte clauze cu privire la Dispozițiile finale și tranzitorii vor face obiectul negocierilor pe parcursul desfășurării dialogului competitiv]

[Notă Numerotarea capitolelor, secțiunilor și articolelor este orientativă și se va proceda la o renumerotare, în funcțiile de clauzele suplimentare negociate, în cadrul etapei a II-a a procedurii de dialog competitiv]

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Alina-
Mihaela
Bilan

Digitally
signed by
Alina-
Mihaela Bilan
Date:
2022.08.25
11:24:24
+03'00'

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____



SECȚIUNEA FORMULARE

Secțiunea Formulare conține formularele destinate, pe de o parte, să faciliteze elaborarea și prezentarea candidaturii și a ofertei și a documentelor care o însoțesc și, pe de altă parte, să permită comisiei de evaluare examinarea și evaluarea rapidă și corectă a tuturor candidaturilor și ofertelor depuse.

Fiecare candidat/ ofertant care participă, în mod individual sau ca asociat, subcontractor terț susținător (după caz), la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrări are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni.

Lista Formularelor

Formularul nr. 1	Scrisoare de Candidatură (etapa I)
Formularul nr. 2	Angajament privind susținerea financiară a candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici (etapa I)
Formularul nr. 2A	Declarație terț susținător economic și financiar (etapa I)
Formularul nr. 3	Angajament privind susținerea tehnică și profesională a candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici (etapa I)
Formularul nr. 3A	Declarație terț susținător tehnic și profesional (etapa I)
Formularul nr. 4	Model acord de asociere preliminar – model orientativ (etapa I)
Formularul nr. 5	Împuternicire (etapa I și etapa a III-a)
Formularul nr. 6	Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna din situațiile prevăzute la art.79, 80 și 81 din Legea nr.100 din 2016 (etapa I)
Formularul nr. 7	Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situația prevăzută la art. 43 și art. 44 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii (etapa I)
Formularul nr. 8	Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție - conform art.75, alin.(2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii (etapa I)
Formularul nr. 9	Scrisoare de înaintare a ofertei (etapa a III-a)
Formularul nr. 10	Garanție de participare (etapa a III-a)
Formularul nr. 11	Model de ofertă tehnică (etapa III)
Formularul nr. 12	Formular de ofertă financiară (etapa a III-a)



Formularul nr. 12A	Model de plan de afaceri (etapa a III-a)
Formularul nr. 13	Declarație privind respectarea condițiilor de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă (etapa a III-a)
Formularul nr. 14	Declarație de acceptare a condițiilor contractuale (etapa a III-a)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corhana Eduard Marian

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDUARD MARIAN
Data _____



Operator Economic

*(denumire)***SCRISOARE DE CANDIDATURĂ**

Către: _____

(se va completa denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de concesiune nr. din, la procedura de dialog competitiv având ca obiect atribuirea contractului de concesiune de lucrări „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”, noi
(denumirea/ numele operatorului economic/ grupului de operatori economici) vă transmitem formularul de candidatură împreună cu următoarele documente:

1. _____
2. _____
3. _____
4. ...

Modul de îndeplinire al cerințelor de calificare privind capacitatea economică, financiară, tehnică și profesională este prezentat mai jos.

Capacitatea economică și financiară

Cifra de afaceri generală (anuală)	2019	2020	2021	Medie anuală
Operator economic/ Liderul Asocierii <i>(denumire)</i>				



Partener în Asocieri <i>(denumire)</i>				
Terț susținător al capacității economico-financiare (după caz) <i>(denumire)</i>				
TOTAL				

*) se inserează rânduri în funcție de structura asocierii

Capacitatea tehnică și profesională

	Operator economic <i>Se indică denumirea operatorului economic.</i>	Contract (numar, data, obiect) / alte documente justificative, cum ar fi rapoarte de audit, situatii financiare, autorizatii de functionare	Perioada de implementare
Experiență similară proiectare			
Experiență similară construcție			
Experiență similară exploatare/operare			

Toate comunicările privind procedura de atribuire a contractului de concesiune se vor desfășura la adresa de e-mail:

Data: [ZZ.LL.AAAA]

..... (numele și prenume), (semnătura), în calitate de, legal autorizat să depun candidatura pentru și în numele (denumire/ nume operator economic)







Operator Economic

(denumire)

ANGAJAMENT

privind susținerea economică și financiară a candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici

Către: _____

(se va completa denumirea autorității contractante și adresa completă)

Cu privire la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrări „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”, noi (denumirea terțului susținător financiar), având sediul înregistrat la (adresa terțului susținător financiar), ne obligăm, în mod solidar, ferm, necondiționat și irevocabil, să punem la dispoziția (denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici) toate resursele financiare necesare pentru îndeplinirea integrală și la termen a tuturor obligațiilor asumate de acesta/ aceștia conform ofertei prezentate și contractului de concesiune de lucrări ce urmează a fi încheiat între ofertant și autoritatea contractantă.

Acordarea susținerii financiare nu implică alte costuri pentru concedent, cu excepția celor care au fost incluse în propunerea financiară.

Noi, (denumirea terțului susținător financiar), declarăm că înțelegem să răspundem față de autoritatea contractantă pentru neexecutarea oricărei obligații asumate de (denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici), în baza contractului de concesiune de lucrări și pentru care (denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici) a primit susținerea financiară conform prezentului angajament.

Noi, (denumirea terțului susținător financiar), declarăm că înțelegem să renunțăm definitiv și irevocabil la dreptul de a invoca orice excepție de neexecutare, atât față de autoritatea contractantă, cât și față de (denumirea ofertantului/ candidatului/ grupului de operatori economici), care ar putea conduce la neexecutarea, parțială sau totală, sau la executarea cu întârziere sau în mod necorespunzător a obligațiilor asumate de noi prin prezentul angajament.

Noi, (denumirea terțului susținător financiar), declarăm că înțelegem să răspundem pentru prejudiciile cauzate autorității contractante ca urmare a nerespectării obligațiilor prevăzute în angajament.

Prezentul document reprezintă angajamentul nostru ferm încheiat în conformitate cu prevederile art. 76 – 78 din Legea 100/2016 și art. 41 din HG 867/2016 cu modificările și completările ulterioare, care dă dreptul autorității contractante de a solicita, în mod legitim,

îndeplinirea de către noi a anumitor obligații care decurg din susținerea financiară acordată
..... (denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori
economici).

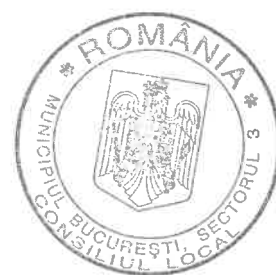
Data completării

.....

Terț susținător

.....

(semnătura autorizată)



Operator Economic

(denumire)

DECLARAȚIE

terț susținător economic și financiar

Subsemnatul, reprezentant legal al (*denumirea terțului susținător financiar*), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că datele prezentate în formularele anexate privind resursele economico-financiare de care dispun și care urmează a fi puse la dispoziția ofertantului pentru îndeplinirea contractului de concesiune de lucrări _____ sunt reale.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate referitoare la capacitatea economică și financiară solicitate de autoritatea contractantă sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, orice informații suplimentare în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, și a datelor din prezenta declarație.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai (*denumirea autorității contractante*) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Prezenta declarație este anexă la Angajamentul privind susținerea noastră economico-financiară oferită (*denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici*).

Data completării

.....

Terț susținător

.....

(semnătura autorizată)





Operator Economic

(denumire)

ANGAJAMENT

privind susținerea tehnică și profesională a candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici

Către: _____

(se va completa denumirea autorității contractante și adresa completă)

Cu privire la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrări _____, noi (denumirea terțului susținător tehnic și profesional), având sediul înregistrat la (adresa terțului susținător tehnic și profesional), ne obligăm, în mod ferm, necondiționat și irevocabil, să punem la dispoziția (denumirea candidatului/ ofertantului/grupului de operatori economici) toate resursele tehnice și profesionale necesare pentru îndeplinirea integrală și la termen a tuturor obligațiilor asumate de acesta/aceștia, conform ofertei prezentate și contractului de concesiune de lucrări ce urmează a fi încheiat între ofertant și autoritatea contractantă.

Acordarea susținerii tehnice și profesionale nu implică alte costuri pentru concedent, cu excepția celor care au fost incluse în propunerea financiară.

În acest sens, ne obligăm în mod ferm, necondiționat și irevocabil, să punem la dispoziția (denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici) resursele tehnice și/sau profesionale de necesară pentru îndeplinirea integrală, reglementară și la termen a contractului de concesiune de lucrări.

Noi, (denumirea terțului susținător tehnic și profesional), declarăm că înțelegem să răspundem, în mod necondiționat, față de autoritatea contractantă pentru neexecutarea oricărei obligații asumate de (denumirea candidatului/ ofertantului/grupul de operatori economici), în baza contractului de concesiune de lucrări, și pentru care (denumirea operatorului/candidatului/grupul de operatori economici) a primit susținerea tehnică și profesională conform prezentului angajament.

Noi, (denumirea terțului susținător tehnic și profesional), declarăm că înțelegem să renunțăm definitiv și irevocabil la dreptul de a invoca orice excepție de neexecutare, atât față de autoritatea contractantă, cât și față de (denumirea candidat ofertant/grupul de ofertanți), care ar putea conduce la neexecutarea, parțială sau totală, sau la executarea cu întârziere sau în mod necorespunzător a obligațiilor asumate de noi prin prezentul angajament.

Noi,..... (*denumirea terțului susținător tehnic și profesional*), declarăm că înțelegem să răspundem pentru prejudiciile cauzate autorității contractante ca urmare a nerespectării obligațiilor prevăzute în angajament.

Prezentul document reprezintă angajamentul nostru ferm, încheiat în conformitate cu prevederile art.76-78 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare, și ale art.41 din HG 867/2016 cu modificările și completările ulterioare, care dă dreptul autorității contractante de a solicita, în mod legitim, îndeplinirea de către noi a anumitor obligații care decurg din susținerea tehnică și profesională acordată (*denumirea candidatului / ofertantului/ grupului de operatori economici*).

În situația în care susținerea vizează resurse netransferabile, angajamentul ferm prezentat de (*denumirea terțului susținător tehnic și profesional*), garantează autorității contractante îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta, în situația în care contractantul întâmpină dificultăți pe parcursul derulării contractului.

Data completării

.....

Terț susținător

.....



Operator Economic

(denumire)

DECLARAȚIE

terț susținător tehnic și profesional

Subsemnatul, reprezentant legal al (*denumirea terțului susținător tehnic și profesional*), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că datele prezentate în formularele anexate privind resursele tehnice și profesionale de care dispun și care urmează a fi puse la dispoziția ofertantului pentru îndeplinirea contractului de concesiune de lucrări _____ sunt reale.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate referitoare la capacitatea tehnică și profesională solicitate de autoritatea contractantă sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, orice informații suplimentare în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, și a datelor din prezenta declarație.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai (*denumirea autorității contractante*) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Prezenta declarație este anexă la Angajamentul privind susținerea noastră tehnică și profesională oferită (*denumirea candidatului/ ofertantului/ grupului de operatori economici*).

Data completării

.....

Terț susținător

.....

(semnătura autorizată)



MODEL ACORD DE ASOCIERE PRELIMINAR¹

în vederea participării la procedura de atribuire a contractului de concesiune de lucrări publice

Prezentul acord de asociere are ca temei legal: Legea privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii nr. 100/2016; Hotărârea de Guvern nr. 867/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune.

1. Părțile acordului :

..... (denumire operator economic, sediu, telefon), reprezentată prin....., în calitate de.....

și

..... (denumire operator economic, sediu, telefon), reprezentată prin....., în calitate de.....

2. Obiectul acordului:

2.1 Asociații au convenit să desfășoare în comun următoarele activități:

- a) participarea la procedura de dialog competitiv organizată de Algorithm Constructii S3 SRL pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrări „Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții și a bunăstării locuitorilor din sectorul 3 București”;
- b) derularea în comun a contractului de concesiune de lucrări *în cazul desemnării ofertei comune ca fiind câștigătoare.*

2.2 Alte activități ce se vor realiza în comun:

1. _____
2. _____
3. _____

3. Durata asocierii

3.1 Durata asocierii constituite în baza prezentului acord este egală cu perioada derulării procedurii de atribuire și se prelungește corespunzător cu perioada de îndeplinire a contractului (*în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de dialog competitiv*).

4. Condițiile de administrare și conducere a asociației:

¹ Model orientativ



4.1 Se împuternicește SC....., având calitatea de lider al asocierii pentru întocmirea candidaturii și a ofertei comune, semnarea și depunerea acesteia în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord.

4.2 Se împuternicește SC....., având calitatea de lider al asocierii pentru semnarea contractului de concesiune de lucrări în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord, în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de dialog competitiv).

4.3 Toate părțile acordului își asumă răspunderea solidară pentru îndeplinirea contractului.

5. Încetarea acordului de asociere

5.1 Asocierea își încetează activitatea ca urmare a următoarelor cauze:

- a) expirarea duratei pentru care s-a încheiat acordul;
- b) neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a activităților prevăzute la art. 2 din acord;
- c) alte cauze prevăzute de lege.

6. Comunicări

6.1 Orice comunicare între părți este valabil îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresa/adresele, prevăzute la art.....

6.2 De comun acord, asociații pot stabili și alte modalități de comunicare.

7. Litigii

7.1 Litigiile intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz de nerezolvare vor fi soluționate de către instanța de judecată competentă.

8. Alte clauze: _____

Prezentul acord a fost încheiat într-un număr de.....exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi.....(data semnării lui)

Notă: Prezentul acord de asociere constituie un model orientativ și se va completa în funcție de cerințele specifice ale obiectului contractului.

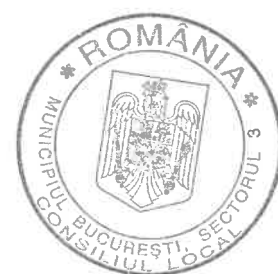
Liderul asocierii:

(denumire autoritate contractanta)

ASOCIAT 1,

ASOCIAT 2,





Operator Economic

*(denumire)***ÎMPUTERNICIRE**

Subscrisa, cu sediul în, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, atribut fiscal, reprezentată legal prin, în calitate de, împuternicim prin prezenta pe, domiciliat în, identificat cu B.1./C.I. seria, nr., CNP, eliberat de, la data de, având funcția de, să ne reprezinte la procedura de dialog competitiv în scopul atribuirii contractului de concesiune de lucrări _____ în îndeplinirea mandatului sau, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

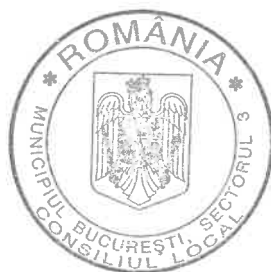
1. Să semneze toate actele și documentele care emana de la subscrisa în legătură cu participarea la procedura;
2. Să participe în numele subscrisei la procedura și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și sau în urma desfășurării procedurii;
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii;
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedura.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data completării.....

..... *(numele și prenume),*..... *(semnătura)*



Operator economic

.....

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

**privind neîncadrarea în niciuna din situațiile enumerate la art.79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016
privind concesiunile de lucrări și servicii**

1. Subsemnatul/a....., reprezentant legal/împuternicit al, (denumirea/ numele și sediul/ adresă operatorului economic) în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ terț susținător/ subcontractant al ofertantului ..., la contractul de concesiune de lucrări _____, declar pe proprie răspundere sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire și sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații, că nu mă aflu în niciuna din situațiile care ar putea conduce la excluderea din procedura de atribuire, conform art. 79, 80 și 81 din Legea nr.100/2016, astfel declar că:

- Motive de excludere privind condamnări penale (art.79, L.100/2016)

Societatea și niciun membru al organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al Societății sau vreo altă persoană care are putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acesteia nu au fost condamnați prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:

- a) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altor state;
- b) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altor state;
- c) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 181 - 185 din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altor state;
- d) acte de terorism prevăzute de art. 32 - 35, art. 37 și 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altor state;
- e) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din

Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altor state;

f) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209 - 217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altor state;

g) fraudă, în sensul art. 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene - combaterea fraudei.

- Motive de excludere privind plata taxelor și impozitelor (art.80, L.100/2016)

Societatea nu și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat..²

- Motive de excludere privind abateri profesionale (art.81, L.100/2016)

Societatea nu se află în oricare dintre următoarele situații:

a) în conformitate cu art. 38 din L. 100/2016, a încălcat obligațiile din domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională; prin contracte colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii,

b) împotriva Societății s-a deschis procedura de insolvență, potrivit dispozițiilor legale, cu excepția situației în care Societatea se află în reorganizare judiciară;³

c) a comis o abatere profesională gravă, care îi pune în discuție integritatea. Prin *abatere profesională gravă* se înțelege orice abatere comisă de Societate care afectează reputația profesională a acesteia, cum ar fi încălcări ale regulilor de concurență de tip cartel, care vizează trucarea licitațiilor sau încălcări ale drepturilor de proprietate intelectuală, săvârșită cu intenție sau din culpă gravă. De asemenea, prin abatere profesională gravă se înțelege și situația în care Societatea sau una din persoanele prevăzute la art. 79 alin. 2 din L. 100/2016 este supusă unei proceduri judiciare de investigație în legătură cu săvârșirea uneia/unora dintre faptele prevăzute la art. 79 alin. (1) din L. 100/2016;

d) Societatea nu a încheiat cu alți operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză;⁴



² Societatea nu este exclusă din procedura de atribuire dacă, anterior deciziei de excludere, își îndeplinește obligațiile prin plata impozitelor, a taxelor sau a contribuțiilor datorate la bugetul general consolidat ori prin alte modalități de stingere a acestora sau beneficiază, în condițiile legii, de eşalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora, inclusiv, după caz, a eventualelor dobânzi ori penalități de întârziere acumulate sau a amenzilor.

Totodată, Societatea nu va fi exclusă dacă cuantumul impozitelor, al taxelor și al contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate și restante este mai mic de 10.000 lei.

³ Societatea împotriva căreia s-a deschis procedura generală de insolvență nu va fi exclusă atunci când, pe baza informațiilor și/sau documentelor prezentate de aceasta, entitatea contractantă stabilește că Societatea are capacitatea de a executa contractul de concesiune. Aceasta presupune că Societatea fie se află în faza de observație și a adoptat măsurile necesare pentru a întocmi un plan de reorganizare fezabil, ce permite continuarea, de o manieră sustenabilă, a activității curente, fie este în cadrul procesului de reorganizare judiciară și respectă integral graficul de implementare a planului de reorganizare aprobat de instanță.

⁴ Se consideră că autoritatea contractantă are suficiente indicii plauzibile pentru a considera că operatorul economic a încheiat cu alți operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză în următoarele situații, reglementate cu titlu exemplificativ:

- e) se află într-un conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză⁵;
- f) Societatea și-a încălcat în mod grav sau repetat obligațiile principale ce îi reveneau în cadrul unui contract de concesiune sau contract anterior încheiat cu o entitate contractantă, iar aceste încălcări au dus la încetarea anticipată a respectivului contract, plata de daune-interese sau alte sancțiuni comparabile;⁶
- g) Societatea s-a făcut vinovată de declarații false în conținutul informațiilor transmise la solicitarea entității contractante, în scopul verificării absenței motivelor de excludere sau al îndeplinirii criteriilor de calificare și de selecție, nu a prezentat aceste informații sau nu este în măsură să prezinte documentele justificative solicitate;
- h) Societatea a încercat să influențeze în mod nelegal procesul decizional al entității contractante, să obțină informații confidențiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire a concesiunii de lucrări ori a furnizat din neglijență informații eronate care pot avea o influență semnificativă asupra deciziilor entității contractante privind excluderea din procedura de atribuire a Societății, selectarea acestuia sau atribuirea contractului de concesiune către Societate;
- i) a comis în conduita sa profesională greșeli grave.

2. Subsemnatul/a declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune, până la finalizarea acesteia.
3. Subsemnatul/a declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare.
4. Subsemnatul/a autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai _____ cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării: _____



a) ofertele sau solicitările de participare transmise de 2 sau mai mulți operatori economici participanți la procedura de atribuire prezintă asemănări semnificative din punctul de vedere al conținutului documentelor nestandardizate, potrivit documentației de atribuire;

b) în cadrul organelor de conducere a 2 sau a mai multor operatori economici participanți la procedura de atribuire se regăsesc aceleași persoane sau persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care au interese comune de natură personală, financiară sau economică ori de orice altă natură.

Înainte de excluderea unui operator economic pentru acest motiv, entitatea contractantă va solicita în scris Consiliului Concurenței un punct de vedere cu privire la indiciile identificate care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura de atribuire în cauză.

⁵ În măsura în care există un conflict de interese, vă rugăm să ne descrieți această situație.

⁶ Se consideră încălcări grave ale obligațiilor contractuale, cu titlu exemplificativ, neexecutarea obligațiilor privind livrarea produselor sau serviciilor, livrarea unor produse sau servicii care prezintă neconformități majore, care le fac improprie utilizării, conform destinației avute în vedere de entitatea contractantă sau un comportament necorespunzător, care creează îndoieli serioase cu privire la credibilitatea Societății.

Operator economic

.....

(semnătură autorizată)

Nota: În cazul unei Asocieri, Formularul va fi prezentat de fiecare Ofertant asociat, semnat și de reprezentantul legal al acestuia. De asemenea, dacă Ofertantul beneficiază de susținere din partea unui terț susținător, formularul va trebui completat, semnat și de către reprezentantul legal al terțului susținător. În situația în care ofertantul intenționează să subcontracteze partea/părțile din contract, formularul va trebui completat, semnat și de către reprezentantul legal al subcontractorului.



Operator economic

.....

(denumirea/numele)



DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

privind neîncadrarea în situația prevăzută la art. 43 și art. 44 din Legea nr. 100/2016 privind
concesiunile de lucrări și servicii

1. Subsemnatul/a....., reprezentant legal/împuternicit al (denumirea/ numele si sediul/ adresă operatorului economic) în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ terț susținător/ subcontractant al ofertantului, la contractul de concesiune de lucrări _____, declar pe proprie răspundere sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire si sub sancțiunile aplicate faptei de fals in declarații, că nu mă aflu in situații potențial generatoare de conflict de interese sau orice situații care ar putea duce la apariția unui conflict de interese în sensul art. 43-44 din Legea 100/2016, cum ar fi urmatoarele:
 - a) participarea în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor a persoanelor care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/candidați, terți susținători sau subcontractanți propuși ori a persoanelor care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - b) participarea în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor a unei persoane care este soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - c) participarea în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor a unei persoane despre care se constată sau cu privire la care există indicii rezonabile că poate avea, direct sau indirect, un interes personal, financiar, economic ori de altă natură sau se află într-o altă situație de natură să îi afecteze independența și imparțialitatea pe parcursul procesului de evaluare;
 - d) situația în care ofertantul individual/ofertantul asociat/candidatul/subcontractantul propus/terțul susținător are drept membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sun soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante;
 - e) situația în care ofertantul/candidatul a nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Persoanele cu functie de decizie din cadrul autoritatii contractante, in ceea ce priveste organizarea, derularea si finalizarea procedurii de atribuire sunt:

• _____

2. Subsemnatul/a declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune și până la terminarea acesteia.
3. Subsemnatul/a declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare.
4. Subsemnatul/a autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai _____ cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării: _____

Operator economic

.....

(semnătură autorizată)

Nota: În cazul unei Asocieri, Formularul va fi prezentat de fiecare Ofertant asociat, semnat și de reprezentantul legal al acestuia. De asemenea, dacă Ofertantul beneficiază de susținere din partea unui terț susținător, formularul va trebui completat, semnat și de către reprezentantul legal al terțului susținător. În situația în care ofertantul intenționează să subcontracteze partea/părțile din contract, formularul va trebui completat, semnat și de către reprezentantul legal al subcontractorului.



Operator economic

.....

(denumirea/numele)

DECLARATIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție conform art. 75 alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii

1. Subsemnatul/a, reprezentant legal/împuternicit al, (denumirea/ numele si sediul/ adresă operatorului economic) în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ terț susținător/ subcontractant al ofertantului, la contractul de concesiune de lucrări _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire și sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații, corectitudinea informațiilor privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție privind capacitatea economică, financiară, tehnică și profesională

Situația economică și financiară

	2019	2020	2022	Medie anuală
Cifra de afaceri generala (anuală) (RON)				

Acces la resurse financiare în cuantum de minim 100.000.000 Euro



Capacitatea tehnică și profesională

	Contract (numar, data, obiect) / alte documente justificative, cum ar fi rapoarte de audit, situatii financiare, autorizatii de functionare	Perioada de implementare
Experiență similară proiectare		
Experiență similară construcție		
Experiență similară		

exploatare/ operare		
---------------------	--	--

*) se completează după caz de către oricare membru al asocierii sau terț susținător care îndeplinește criteriul privind capacitatea tehnică și profesională

2. Subsemnatul/a declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare.
3. Subsemnatul/a autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai _____ cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării: _____

Operator economic

.....

(semnătură autorizată)

Nota: În cazul unei Asocieri, Formularul va fi prezentat de fiecare Ofertant asociat, semnat de reprezentantul legal al acestuia. De asemenea, dacă Ofertantul beneficiază de susținere din partea unui terț susținător, formularul va trebui completat, semnat și de către reprezentantul legal al terțului susținător. În situația în care ofertantul intenționează să subcontracteze partea/părțile din contract, formularul va trebui completat, semnat și de către reprezentantul legal al subcontractorului.



Operator Economic

(denumire)

Înregistrat la sediul autorității contractante

Nr. dataora
.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE A OFERTEI

Către: _____

(se va completa denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de concesiune nr. din, la procedura de dialog competitiv având ca obiect atribuirea contractului de concesiune de lucrări _____, noi
(denumirea/ numele operatorului economic) vă transmitem alăturat următoarele documente:

1. Documentul (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de atribuire;
2. Documentul/documentele (tipul, seria/numărul, emitentul), reprezentând dovada plății poliței de asigurare (se va/vor depune în cazul în care garanția de participare se va constitui printr-un instrument de garantare emis de o societate de asigurări).

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data: [ZZ.LL.AAAA]

..... (numele și prenume), (semnătura și ștampilă), în calitate de, legal autorizat să semneze oferta pentru și în numele (denumire/nume operator economic)





BANCA/ SOCIETATEA DE ASIGURĂRI
EMITENTĂ

(denumirea)

GARANȚIE DE PARTICIPARE

la procedura de atribuire a contractului de concesiune de lucrări
(se va completa cu denumirea contractului de concesiune de lucrări)

Către:

(se va completa denumirea autorității contractante și adresa completă)

Cu privire la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrări _____, noi, _____ (denumirea băncii/ societății de asigurare), având sediul înregistrat la _____ (adresa băncii/ societății de asigurare) ne obligăm față de _____ (denumirea autorității contractante) să plătim irevocabil și necondiționat orice solicitare de plată din partea autorității contractante, în limita a 2% din valoarea medie anuală a contractului, adică suma de 1.795.000 lei (în litere și în cifre) la prima sa cerere scrisă și fără ca aceasta să aibă obligația de a-și motiva cererea respectivă, în situația în care autoritatea contractantă declară că suma cerută de ea și datorată ei este cauzată de culpa ofertantului, fiind incidente în una sau mai multe dintre situațiile de la literele a) – b) de mai jos (cazul garanției care se execută necondiționat conform art. 47 din H.G. nr. 867/2016).

- ofertantul (numele complet al ofertantului) și-a retras oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul (numele complet al ofertantului) a refuzat să semneze contractul de concesiune de lucrări în perioada de valabilitate a ofertei;
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare și contractul semnat, ofertantul (numele complet al ofertantului) nu a constituit garanția de bună execuție pe perioada de construcție în termen de 15 zile de la data semnării contractului.

Plata se va face în termenul menționat în cererea de plată și fără nici o formalitate suplimentară din partea Autorității Contractante.

Prezenta garanție este valabilă până la data de data la care aceasta expiră automat și în totalitate, dacă până la această data nu s-a primit la ghișeele noastre din partea (denumirea Autorității contractante), nici o cerere scrisă de executare în conformitate u termenii și condițiile specificate mai sus; această scrisoare de garanție, devine, în mod automat, nulă și neavenită după data expirării, indiferent dacă ne este sau nu restituită. De asemenea, dacă (denumirea Autorității contractante) și ofertantul sunt de acord să prelungească perioada de valabilitate a garanției, aceasta se va realiza înainte de data expirării cu acordul prealabil al băncii/ instituției financiare.

Legea aplicabilă prezentei garanții de participare este legea română. Competențe să soluționeze orice dispută izvorâtă în legătură cu prezenta garanție de participare sunt instanțele judecătorești române.

Parafată de Banca/ Societatea de asigurări în ziua luna anul
(semnătura și ștampila organismului care eliberează această garanție de participare)



MODEL DE PROPUNERE TEHNICĂ

1. Prezentarea Asocierii.
2. Încadrarea obiectivului pe amplasamentul pus la dispoziție de Autoritatea Contractantă.
3. Descrierea tehnică și funcțională a obiectivului ce urmează a fi proiectat, executat și exploatat, cu prezentarea modului în care sunt corelate între ele funcțiunile astfel încât să se integreze într-un concept unitar, precum și valoarea investiției care va fi realizată, care nu poate fi mai mica decât valoarea investiției minime de 100.000.000 Euro.
4. Prezentarea modului în care oferta tehnică integrează natura în funcțiunile propuse și determină regenerarea urbană a zonei cu respectarea principiilor de arhitectură și de construcție sustenabile: protejarea mediului, creșterea calității vieții în spațiul construit, eficiență energetică și consum responsabil, asigurarea factorului social.
5. Prezentarea modului în care este prezervată integritatea monumentului istoric.
6. Prezentarea măsurilor de protecție a mediului și de performanță energetică specifice proiectului, precum și modul de aplicare a acestora pentru fiecare activitate care face obiectul contractului.
7. Prezentarea modului de aplicare a măsurilor specifice de protecția și sănătatea muncii pentru fiecare activitate care face obiectul contractului.
8. Prezentarea specificațiilor privind accesul și locurile speciale pentru persoanele dezavantajate, precum și spațiile anexe, de tipul celor special amenajate pentru mamă și copil.
9. Planul de asigurare a calității (cu precizarea Procedurilor din cadrul Sistemului Propriu de Asigurare a Calității și atașarea acestor proceduri). Ofertanții vor prezenta sistemul propriu de asigurare a calității care va fi aplicat, cuprinzând: listele cu procedurile tehnice de execuție pentru principalele categorii de lucrări și planul de control, verificări și încercări.
10. Prezentarea strategiei de operare care să cuprindă cel puțin detalii despre:
 - a. Funcțiunile propuse și modul în care acestea se corelează între ele;
 - b. Accesul în Obiectiv;
 - c. Măsuri de remediere în cazul unor reparații, termene de remediere și disponibilitatea Obiectivului afectate de eventuale reparații; (*în cadrul etapei de dialog urmează să se stabilească și celelalte aspecte care vor fi cuprinse în strategia de operare cuprinsă în oferta tehnică*).



Operator Economic

(denumire)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către: _____

(se va completa denumirea autorității contractante și adresa completă)

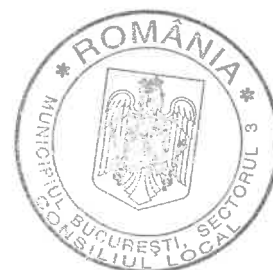
Doamnelor și Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire a contractului de concesiune de lucrări _____, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, (denumirea/ numele ofertantului) ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire din cadrul anunțului de concesiune nr. (nr. anunțului de concesiune din SICAP), să prestăm serviciile și lucrările solicitate prin anunțul de concesiune și documentul descriptiv conform valorilor de redevență și duratei concesiunii exprimate în centralizatorul anexat.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să începem prestarea serviciilor și a lucrărilor conform cerințelor documentului descriptiv, în perioada
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de ____ zile (durata în litere și în cifre), respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune de lucrări această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

L.S



MODEL PLAN DE AFACERI

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



Operator Economic

(denumire)

DECLARAȚIE

PRIVIND RESPECTAREA CONDIȚIILOR DE MEDIU, SOCIAL ȘI CU PRIVIRE LA RELAȚIILE DE MUNCĂ ȘI PROTECȚIA MUNCII

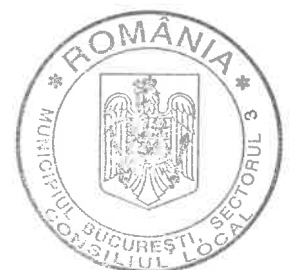
Subsemnatul (nume și prenume), reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere că mă angajez să prestez serviciile solicitate pe parcursul îndeplinirii contractului având ca obiect concesiunea de lucrări _____”, în conformitate cu regulile obligatorii referitoare la condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă și protecția muncii în vigoare în România.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile referitoare la condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă și protecția muncii, și am inclus în ofertă costul pentru îndeplinirea acestor obligații.

Totodată, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 326 «Falsul în Declarații» din Codul Penal referitor la «Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 (din Noul Cod Penal) sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.»

Data: [ZZ.LL.AAAA]

..... (numele și prenume), (semnătura), în calitate de, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele (denumire/nume operator economic)



Operator Economic

(denumire)

DECLARAȚIE DE ACCEPTARE A CONDIȚIILOR CONTRACTUALE

Subsemnatul _____ (nume și prenume), reprezentant împuternicit al _____ (denumirea/ numele și sediul/ adresa candidatului/ofertantului), declar în nume propriu sau în numele asocierii (dacă este cazul) cu privire la procedura pentru atribuirea contractului având ca obiect concesiunea de lucrări _____, că:

[] ne însușim Clauzele contractuale obligatorii stabilite de autoritatea contractantă și prin prezenta ne obligăm să respectăm toate obligațiile menționate în conținutul acestora.

În susținerea celor de mai sus, atașăm Modelul de Contract de Concesiune de lucrări, acceptat și semnat pe fiecare pagină de reprezentantul legal. (În cazul unei Asocieri formularul va fi semnat de reprezentantul împuternicit al Asocierii).

Data completării: _____

..... (numele și prenume),

..... (semnătura)



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Alina-Mihaela Bilan

Alina-Mihaela Bilan
Digitally signed
by Alina-Mihaela Bilan
Date: 2022.08.25
11:25:04 +03'00'

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

Anexa nr. 6 la
HCL 3 nr. 415/27.09.2022



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 Laminorul 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 exploatării 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 asocierea 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 exploatării 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 eficientă, 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..

Cuquantumul 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, quantumul 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 quantumul 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 quantum 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.

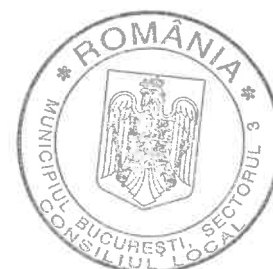
Concedentul nu se obligă la plata niciunei sume de bani.

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	Concesionari	
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	Sprrijinul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de	X			Proiectul răspunde unei nevoi cunoscute atât cetățenilor cât și autorității publice.



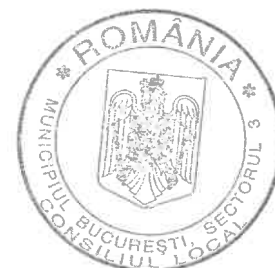
		proiect ar putea provoca întârzieri				Proiectul se înscrie în Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București, elaborată cu respectarea participării publice. Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLPS3. Eventualele întârzieri cauzate de atitudinea adversă a publicului față de proiect nu vor 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.	Categorii de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionari	
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 insolubil sau efectuarea prestațiilor necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar			X	Contractul de concesiune nu va fi încheiat fără analiza capacității financiare a Concesionarului. Acest aspect va fi inclus în modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.
C3	Indisponibilitatea finanțării	Concesionarul nu este capabil să asigure resursele financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut			X	Contractul de concesiune nu va fi încheiat fără analiza capacității financiare. Acest aspect va fi inclus în modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.
C4	Modificări în sistemul de taxe și impozite	Pe parcursul implementării proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba în defavoarea Concesionarului		X		Creșterea taxelor și impozitelor se va reflecta într-una sau ambele situații de mai jos: <ul style="list-style-type: none"> - Creșterea tarifelor practicate de Concesionar pentru a menține același profit net; - Scăderea profitului net anual și recuperarea investiției pe o perioadă mai îndelungată. În această situație, dacă redevența va fi exprimată ca procent din profit, riscul va fi suportat de ambele părți.
C5	Finanțare suplimentară	Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură, sunt necesare finanțări suplimentare pentru reconstrucție, modificare, re-echipare etc.			X	Costurile privind operarea, reabilitarea, îmbunătățirea instalațiilor și modernizarea echipamentelor au fost luate în calcul deja prin modelul financiar. Orice costuri suplimentare determinate de ivirea riscului vor fi suportate de Concesionar.



C6	Profituri din refinanțare	Finalizarea investiției se face la un cost mai mic decât cel inițial		X		Un cost mai mic poate conduce la una sau mai multe din situațiile următoare: - 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	Concesionari	
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	Concesionari	
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 neprevăzute 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 acestora 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 redate în contractul de concesiune, Autoritatea va cere rezilierea contractului.



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

Nr crt.	Categorია de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Autoritate	Comun	Concesionari	
F1	Risc de depășire a costurilor	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât cele estimate inițial, nu au calitate corespunzătoare sau 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 agreate 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 veniturii anuale. Diminuarea procentuală a veniturii 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 parcări 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

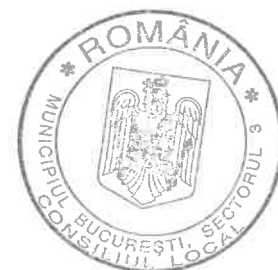
Nr crt.	Categoría de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionara	
I1	Forță majoră	Forța majoră, astfel cum este definită prin Lege, împiedică executarea contractului		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării
I2	Război sau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



		și/sau costuri crescute de construcție/operare				
13	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
14	Terorism	Actul de terorism generează întârzieri și/sau costuri crescute de construcție		X		Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării

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

Nr crt.	Categorია de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
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 contributiilor 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 reveneau 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> <p>• _____</p> <p>In situatia in care operatorul economic (oferant 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 Comertului 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/infocuro.</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 și 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>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>	



2) Acces la resurse financiare în cuantum de minim 100.000.000 Euro

Candidatul (operatorul economic individual sau asociere de operatori economici) trebuie să demonstreze că, la momentul semnării contractului, va avea acces la sau are disponibile resurse reale, negrevate de datorii, linii de credit confirmate de bănci ori alte mijloace financiare suficiente pentru a realiza cash-flow de execuție a lucrării în cuantum de minim 100.000.000 Euro pentru o perioadă de cel puțin 5 ani de la încheierea contractului. Se va completa Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție (Formular 8) de către ofertantii participanți la procedura de atribuire cu informațiile aferente situației lor. În cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte declarațiile pe proprie răspundere, condiția fiind considerată îndeplinită prin cumularea resurselor tuturor membrilor asocierii și prezentată în Formularul de candidatură (Formularul nr. 1). Pentru alte monede decât Euro, se transformă mai întâi în Euro, utilizându-se cursurile medii pentru anii respectivi, publicate pe site-ul <http://ec.europa.eu/budget/inforeuro>.

Documentele justificative care probează îndeplinirea celor asumate prin completarea declarațiilor, urmează să fie 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 însoțite de traducerea autorizată a acestora în limba română, în copie cu mențiunea "conform cu originalul".

Disponibilitatea de susținere a contractului, indiferent sub ce formă este dovedită, va trebui să conțină denumirea contractului, suma și perioada solicitată contractului, suma și perioada solicitată.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita ofertanților prezentarea și altor documente

Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție

Prin stabilirea acestui criteriu de calificare candidații pot dovedi capacitatea de a obține finanțarea necesară în vederea realizării construcției. 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 să fie atribuit. Stabilirea valorii resurselor financiare a avut în vedere prevederile art. 30 alin. (4) lit. b) din HG nr. 867/2016, precum și aplicarea



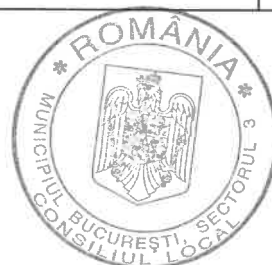
in cazul in care cele prezentate nu sunt relevante.		principiului proporționalității.
<p>Îndeplinirea capacității economico-financiare prin terți</p> <p>In vederea indeplinirii cerintei, ofertantul poate beneficia de sustinerea unui/ unor tert/ tertii. In acest sens vor fi respectate prevederile art. 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.</p> <p>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>de 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 împreună) a proiectat (faza de proiectare PTh+DE) în ultimii 5 ani construcții civile de cel puțin categoria de importanță C în suprafața construită cumulată de cel puțin 60.000 mp având ca destinație spații comerciale sau de agrement printr-un contract – maxim trei 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 ofertelor/candidaturilor. Modul de calcul a perioadei nu va fi afectat de eventualele decalări ale termenului limită de depunere a ofertelor prevăzut în anunțul de concesionare.</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 tertii sustinatori, dacă 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, recomandarii, 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>constructii civile de cel puțin categoria de importanta 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 terți 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>	<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 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, candidații 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, 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 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 prevazută 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 (împreună cu documentele anexe la angajament, transmise de către tert/terții sustinatori din care să rezulte modul efectiv în care se va materializa sustinerea acestuia/acestora). • Se vor completa Formularul nr. 3 și Formularul 3A din Secțiunea Formulare a Documentației de Atribuire și se vor transmite în etapa I în dosarul de candidatură, în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul". • Tertul/ tertii ce asigură sustinerea capacității tehnice nu trebuie să se afle în situația care determină excluderea din procedura de atribuire conform prevederilor art. 79 - 81 din Legea nr. 100/2016. Operatorii economici asociați participanți la procedura de atribuire vor demonstra îndeplinirea cerințelor prin completarea și prezentarea declarațiilor pe proprie răspundere (Formularul nr. 6, Formularul nr. 7, Formularul nr. 8) cu informațiile aferente situației lor. <p>Nedepunerea acestora în prima etapă a procedurii de dialog competitiv constituie temei pentru solicitarea de clarificări pentru eventualele inadvertențe de formă ale informațiilor prezentate, atât ale ofertantului/ candidatului, cât și ale subcontractantului/ tertului / tertilor sustinator(i), acest lucru fiind necesar pentru a asigura desfășurarea corespunzătoare 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 / lucrărilor 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 căror:

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Alina-Mihaela Bilan

**Alina-
Mihaela
Bilan**

Digitally signed
by Alina-
Mihaela Bilan
Date:
2022.08.25
11:25:25
+03'00'



CONTRASEMNAȚ PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

ANUNTUL DE CONCESIONARE

SECTIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTA

I.1) Denumire si adrese

ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

Mun. Bucuresti, Bulevardul Basarabia nr. 256, Cladire C1, Sector 3, Cod postal: 030352, România,
Punct(e) de contact: _____, Tel. _____, In atentie: _____ - Presedinte Consiliu de
Administratie, Email: _____, Adresa internet (URL): www.acs3.ro, Adresa profilului cumparatorului
(URL): <https://sicap-prod.e-licitatie.ro/>

I.3) Comunicare

Documentele de concesionare sunt disponibile pentru acces direct, nerestricționat, complet si gratuit
la: (URL) <https://sicap-prod.e-licitatie.ro/>

Informatii suplimentare pot fi obtinute de la: adresa web mentionata mai sus

Ofertele sau cererile de participare trebuie depuse: la sediul Autoritatii Contractante, Mun. Bucuresti,
Bulevardul Basarabia nr. 256, Cladire C1, Sector 3, Cod postal: 030352, România,

I.4) Tipul autoritatii contractante

Autoritate regionala sau locala

I.5) Activitate principala

Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale

SECTIUNEA II: OBIECT

Sectiunea II.1 Obiectul achizitiei

II.1.1) Titlu

Contract de concesiune „Reconversia si exploatarea spatiului Hala Laminor in vederea cresterii calitatii
vietii si a bunastarii locuitorilor din sectorul 3 Bucuresti”

Numar referinta:

II.1.2) Cod CPV principal

CPV – 45210000-2 Lucrari de constructii de cladiri (Rev.2)

II.1.3) Tipul contractului

Proiectare si executie

II.1.4) Descrierea succinta

Autoritatea contractanta are in vedere realizarea obiectivului de investitii „Reconversia si exploatarea
spatiului Hala Laminor in vederea cresterii calitatii vietii si a bunastarii locuitorilor din sectorul 3
Bucuresti” prin incheierea unui contract de concesiune de lucrari cu un investitor privat care sa asigure
proiectarea, finantarea, constructia si exploatarea Halei Laminor. Proiectul este centrul unui nou pol
de regenerare urbana complexa – urbana, sociala, arhitecturala - ce va duce la regenerarea intregii
zone Faur - Republica ca un tesut urban eterogen ce va lega zona industriala de zona Titan. Reconversia



si exploatarea spatiului Hala Laminor corespunde conceptului de imbunatatire a calitatii vietii cetatenilor, al distributiei spatiului urban intre participantii la viata urbana si redarea oraselor catre locuitorii acestora.

Contractul de concesiune de lucrari este contractul prin intermediul caruia contractantul, in calitate de Concesionar, primeste dreptul de a exploata rezultatul lucrarilor executate, preluand astfel si cea mai mare parte din riscurile aferente realizarii si exploatarii lucrarilor respective.

Concedentul este asocierea dintre Algorithm Constructii S3 SRL si Smart City Invest S3 SRL, asociere aprobata de catre Consiliul Local al Sectorului 3 Bucuresti prin HCL Sector 3 nr. .../2022. Algorithm Constructii S3 SRL este imputernicita sa deruleze procedura si sa semneze contractul de concesiune.

Concesionarul va avea dreptul de a incasa veniturile rezultate din activitatea de exploatare a obiectivului. Pe parcursul derularii contractului de concesiune de lucrari pentru realizarea "Reconversiei si exploatarii spatiului Hala Laminorul in vederea cresterii calitatii vietii si a bunastarii locuitorilor din sectorul 3 Bucuresti", Autoritatea contractanta nu va contribui financiar la realizarea proiectului si, de asemenea, nu are in intentie sa acorde sprijin complementar. Concedentul are dreptul de a primi si o redeventa in valoare de minim 2% din veniturile din exploatare, dar nu mai putin de 60.000 Euro anual si nu mai putin de valoarea ofertata.

Durata maxima a contractului este de 780 de luni.

Numarul de zile pâna la care se pot solicita clarificari inainte de data limita de depunere a candidaturilor/ofertelor este de 24 zile. Autoritatea contractanta va raspunde in mod clar si complet tuturor solicitarilor de clarificari cu 14 zile inainte de termenul limita stabilit in anuntul de concesionare pentru depunerea candidaturilor/ofertelor.

II.1.5) Valoarea totala estimata

Valoarea fara TVA: 5.835.514.739 lei; Moneda: RON

II.1.6) Informatii privind loturile

Contractul este impartit in loturi: Nu

Pot fi depuse oferte pentru: -

Sectiunea II.2 Descriere

II.2.2) Cod(uri) CPV suplimentare

71322000-1 Servicii de proiectare tehnica pentru constructia de lucrari publice (Rev.2)

71220000-6 Servicii de proiectare arhitecturala (Rev.2)

45212000-6 Lucrari de constructii de cladiri destinate activitatilor de recreere, sportive, culturale, de cazare si restaurante (Rev.2)

45213100-4 Lucrari de constructii de cladiri comerciale (Rev.2)

II.2.3) Locul de executare

Cod NUTS: RO321 - Bucuresti

Locul principal de executare: Municipiul Bucuresti

II.2.4) Descrierea achizitiei publice



Tipul procedurii este Dialog competitiv conform art. 55 - art. 61 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si servicii completata cu art. 63 - art. 71 din HG nr. 867/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 100/2016

Informatiile suplimentare se regasesc in cadrul documentatiei de concesionare.

II.2.5) Criterii de atribuire

Oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic.

Punctaj maxim este 100. Punctajul total pentru fiecare ofertant se va calcula prin insumarea punctajelor obtinute pentru **Redeventa (R)**, **Gradul de inovare al proiectului (I)**, **Durata de proiectare si executie (E)**, **Durata concesiunii (D)**,

dupa cum urmeaza: Total punctaj $i = R_i + I_i + E_i + D_i$.

1. Denumire factor evaluare: Redeventa

Descriere: Redeventa minima anuala este de 2% din totalitatea veniturilor obtinute din exploatare, dar nu mai putin de 60.000 euro. Ofertele prin care se propune un procent mai mic de 2% pentru stabilirea redeventei anuale sau o redeventa anuala mai mica de 60.000 euro vor fi declarate neconforme.

Pondere: 45%

Algoritm de calcul: Pentru oferta care prezinta cel mai mare procent din venituri in vederea stabilirii cuantumului redeventei se acorda punctajul maxim $R_{max} = 45$ puncte.

Pentru celelalte oferte, numarul de puncte acordate se calculeaza conform formulei:

$$R_i = (\text{Procent din venituri ofertat}) / (\text{Procent din venituri maxim ofertat})_i * R_{max}.$$

2. Denumire factor evaluare: Gradul de inovare al proiectului

Pondere: 30%

Algoritm de calcul:

Gradul de inovare al conceptului propus in integralitatea sa este unul ridicat si contine propunerea a cel putin doua functiuni care au caracter de unicitate in România sau pe o raza de 300 km in jurul Bucurestiului. Calificativ si nota acordata calificativului: Foarte bine 30.

Gradul de inovare al conceptului propus in integralitatea sa este unul mediu si contine propunerea a cel putin o functiune care are caracter de unicitate in România sau pe o raza de 300 km in jurul Bucurestiului. Calificativ si nota acordata calificativului: Bine 15.

Gradul de inovare al conceptului propus in integralitatea sa este unul scazut si nu contine functiuni care au caracter de unicitate in România sau pe o raza de 300 km in jurul Bucurestiului. Calificativ si nota acordata calificativului: Acceptabil 1.

3. Denumire factor evaluare: Durata de proiectare si executie

Descriere: Durata de proiectare si executie este de minim 4 ani si maxim 6 ani. Ofertele cu o durata de proiectare si executie mai mica de 4 ani sau mai mari de 6 ani vor fi declarate neconforme.

Pondere: 20%



Algoritm de calcul: Pentru oferta care prezinta cea mai mica durata de proiectare si executie (4 ani) se acorda punctajul maxim $E_{max} = 20$ puncte.

Pentru celelalte oferte, numarul de puncte acordate se calculeaza conform formulei:

$$E_i = (\text{Durata de executie minim ofertata}) / (\text{Durata de executie ofertata})_i * E_{max}$$

4. Durata concesiunii

Descriere: Durata maxima de concesionare este de 65 de ani (780 luni) si include toate etapele contractului. Ofertele cu o durata totala a concesiunii mai mare de 65 de ani vor fi declarate neconforme.

Algoritm de calcul: Pentru oferta care prezinta durata de concesionare cea mai mica se acorda punctajul maxim, $D_{max}=5$ puncte. Pentru celelalte oferte, numarul de puncte acordate se calculeaza cu formula:

$$D_i = (\text{Durata de concesionare minim ofertata}) / (\text{Durata de concesionare ofertata})_i * D_{max}$$

II.2.7) Durata contractului, a acordului-cadru sau a sistemului dinamic de achizitii /Durata concesiunii

Durata in luni: 780; Durata in zile: -

Contractul se reinnoieste: Nu

II.2.13) Informatii despre fondurile Uniunii Europene

Achizitia se refera la un proiect si/sau program finantat din fonduri ale Uniunii Europene: Nu

Tip finantare: Alte fonduri

II.2.14) Informatii suplimentare

Tipul de finantare: Finantarea va fi asigurata de investitorul privat in baza unui contract de concesiune de lucrari din surse proprii si/sau din finantari atrase.

II.3.) Ajustarea pretului

Nu

SECTIUNEA III: INFORMATII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE SI TEHNICE

III.1) Conditii de participare

III.1.1) Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale, inclusiv cerintele privind inscrierea in registrele profesionale sau comerciale

Toate documentele se vor prezenta in limba romana, in original sau copie cu mentiunea "conform cu originalul". Documentele emise in alta limba vor fi insotite si de traducerea autorizata in limba romana.

In cazul in care persoana care semneaza declaratiile/formularele solicitate nu este reprezentantul legal al operatorului economic, se va atasa o imputernicire pentru aceasta pentru prezenta procedura de atribuire.

Cerinta 1: Motive de excludere



Candidatii (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.

Motive de excludere a ofertantului:

1. 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:

- 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.

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.

Modalitatea de indeplinire: Se va completa Declaratie pe proprie raspundere privind neincadrarea in niciuna din situatiile prevazute la art. 79, 80 si 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.

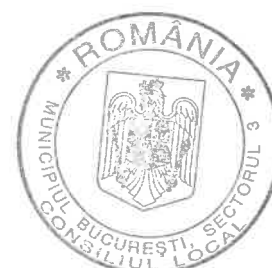
2. Motive legate de plata impozitelor si a contributiilor la asigurarile sociale (art. 80 din Legea nr. 100/2016) - Autoritatea contractanta va exclude din procedura de atribuire orice operator economic despre care are cunostinta ca:

- 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.

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.

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.

De asemenea, prin exceptie, in cazuri exceptionale, Concedentul are dreptul de a nu exclude din procedura de atribuire un operator economic care se afla in una din situatiile prevazute de art. 80 alin.



1 si 2 sau ale art. 79 din Legea nr. 100/2016, pentru motive imperative de interes general, precum sanatatea publica sau protectia mediului.

Modalitatea de indeplinire: Se va completa Declaratie pe proprie raspundere privind neincadrarea in niciuna din situatiile prevazute la art. 79, 80 si 81 din Legea nr. 100/2016 (Formular 6) de catre operatorii economici (oferant unic, asociat, subcontractant, tert sustinator, dupa caz) participanti la procedura de atribuire cu informatiile aferente situatiei lor.

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:

- 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 reveneau 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 Autoritatii 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.

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 Declaratie pe proprie raspundere privind neincadrarea in niciuna din situatiile prevazute la art.79, 80 si 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 probeaza cele asumate in angajamente/acorduri vor fi prezentate, la solicitarea Autoritatii Contractante dupa verificarea criteriilor de calificare, in copie cu mentiunea "conform cu originalul". Aceste documente pot fi:

- 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.

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.

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.

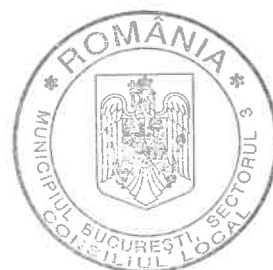
Documentele de mai sus pot fi prezentate in copie cu mentiunea "conform cu originalul", iar documentele emise in alta limba vor fi insotite de traducerea autorizata in limba romana.

Cerinta 2: Evitarea conflictului de interese

Operatorul economic (lider/asociat/subcontractant/tert sustinator) trebuie sa nu se incadreze fie intr-o situatie de conflict de interese si/sau concurenta neloiala, respective in situatiile prevazute la art. 43 si art. 44 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si servicii.

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 si 44 din Legea nr. 100/2016 cu informatiile aferente situatiei lor. Persoanele cu functie de decizie din cadrul Autoritatii contractante, in ceea ce priveste organizarea, derularea si finalizarea procedurii de atribuire sunt:

- _____



In situatia in care operatorul economic (oferant 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.

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.

Cerinta 3: Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale

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.

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.

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.

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 incat 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.

Modalitate de indeplinire: Documentul justificativ poate fi:

- 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 lucrarii si 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". In cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat sa prezinte aceste documente. Certificatul constatator va fi depus de ofertantul unic, de asociat si 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". In cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat sa prezinte aceste documente.

In cazul ofertantilor (persoane fizice sau juridice) de alta nationalitate decat cea romana, documentele vor fi transmise in limba in care au fost emise, insotite de o traducere autorizata a acestora in limba romana.



III.1.2) Situatia economica si financiara

Criteriile de selectie enuntate in documentele achizitiei: Da

Lista si descriere succinta a criteriilor de selectie:

1) Media cifrei de afaceri generale (anuale) pentru ultimele 3 exercitii financiare incheiate

Candidatul (operatorul economic individual sau asociere de operatori economici) trebuie sa dovedeasca o medie a cifrei de afaceri generale pentru ultimele trei exercitii financiare incheiate (2019, 2020, 2021) de cel putin 89.700.000 Lei. Se va completa Declaratie pe proprie raspundere privind modul de indeplinire al criteriilor de calificare si de selectie (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 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>.

Documentele justificative care probeaza indeplinirea celor asumate prin completarea declaratiilor, urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autoritatii contractante, dupa verificarea indeplinirii 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".

Autoritatea contractanta isi rezerva dreptul de a solicita ofertantilor prezentarea si altor documente in cazul in care cele prezentate nu sunt relevante.

2) Acces la resurse financiare in cuantum de minim 100.000.000 Euro

Candidatul (operatorul economic individual sau asociere de operatori economici) trebuie sa demonstreze ca, la momentul semnarii contractului, va avea acces la sau are disponibile resurse reale, negrevate de datorii, linii de credit confirmate de banci ori alte mijloace financiare suficiente pentru a realiza cash-flow de executie a lucrarii in cuantum de minim 100.000.000 Euro pentru o perioada de cel putin 5 ani de la incheierea contractului. Se va completa Declaratie pe proprie raspundere privind modul de indeplinire al criteriilor de calificare si de selectie (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>.

Documentele justificative care probeaza indeplinirea celor asumate prin completarea declaratiilor, urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autoritatii contractante, dupa verificarea indeplinirii criteriilor de calificare. Aceste documente justificative pot fi: scrisori bancare, recomandari emise de institutii 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".



Disponibilitatea de sustinere a contractului, indiferent sub ce forma este dovedita, va trebui sa contina denumirea contractului, suma si perioada solicitata.

Autoritatea contractanta isi rezerva dreptul de a solicita ofertantilor prezentarea si altor documente in cazul in care cele prezentate nu sunt relevante.

Indeplinirea criteriului privind capacitatea economico-financiara prin terti

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:

- 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 Documentatiei de Atribuire si 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.

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.

Documentele justificative care probeaza cele asumate in angajamente/acorduri urmeaza a fi prezentate, la solicitarea Autoritatii contractante, dupa verificarea indeplinirii 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.

Informatii despre asociere

In cazul unei asocieri se completeaza si se prezinta formularul model „Model Acord de asociere preliminar”. Daca oferta este declarata câstigatoare se va legaliza asocierea, iar contractul de asociere va fi prezentat Autoritatii Contractante in original, inainte de data semnarii contractului.

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.

Se va completa Formularul nr. 4 (Model Acord de asociere preliminar) - din Sectiunea Formulare a Documentatiei de Atribuire.

Se va completa imputernicire pentru liderul de asociere, dupa caz - Formularul nr.5 (Imputernicire) – din Sectiunea Formulare a Documentatiei de Atribuire.

Documentele se transmit in original sau copie cu mentiunea "conform cu originalul" .

Informatii privind subcontractarea (daca este cazul)



Concesionarul ori membrii ai Asocierii au dreptul de a subcontracta parti ale contractului de concesiune. 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.

Se va depune Acordul de subcontractare. Forma acordului de subcontractare este lasata la latitudinea partilor.

Candidatii sau Ofertantii au obligatia de a preciza in oferta categoriile de servicii/lucrari din contract pe care urmeaza sa le subcontracteze, precum si procentul sau valoarea aferenta activitatilor indicate in oferta ca fiind realizate de catre subcontractanti, 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 mentiunea "conform cu originalul", insotite de declaratiile pe proprie raspundere ale subcontractorului (Formularul nr.6, Formularul nr. 7, Formularul nr. 8).

Documentele justificative care probeaza cele asumate de subcontractor in declaratii pe proprie raspundere vor fi depuse de catre fiecare ofertant (pentru subcontractor), la cererea Autoritatii 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".

Nota: Subcontractantii trebuie sa indeplineasca aceleasi reguli de evitare a conflictului de interese conform art. 43 din Legea nr. 100/2016, sa indeplineasca cerintele de mediu, social si al relatiilor de munca conform art. 94 din Legea nr.100/2016, sa nu se regaseasca in niciuna dintre situatiile de excludere enumerate la art. 79-81 din Legea nr.100/2016, conform art. 96 din Legea nr.100/2016.

III.1.3) Capacitatea tehnica si profesionala

1.) Experienta similara proiectare

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.

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.

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.

Pentru demonstrarea acestei cerinte, candidatii vor completa Formularul de candidatura (Formularul nr. 1) de catre liderul asocierii si Declaratie pe proprie raspundere privind modul de indeplinire al criteriilor de calificare si de selectie (Formularul nr. 8) de catre fiecare membru al asocierii si tertii sustinatori, daca e cazul.

Documentele justificative care probeaza indeplinirea experientei similare (copii ale contractelor de proiectare, recomandari, rapoartele 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.



Documentele justificative care probeaza indeplinirea experientei similare vor fi depuse la solicitarea Autoritatii Contractante, dupa verificarea indeplinirii 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.

2.) Experienta similara constructie

Candidatul (operator economic sau membrii asocierii impreuna) a executat si finalizat in ultimii 5 ani lucrari de constructii civile de cel putin categoria de importanta C de cel putin 60.000 mp in suprafata construita cumulata având ca destinatie spatii comerciale sau de agrement printr-un contract - maxim 3 contracte.

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.

Nota: Numarul de ani solicitati se vor calcula prin raportare la data limita de depunere a candidaturilor. Modul de calcul a perioadei nu va fi afectat de eventualele decalari ale termenului limita de depunere a candidaturilor prevazut in anuntul de concesionare publicat initial.

Pentru demonstrarea acestei cerinte, candidatii vor completa Formularul de candidatura (Formularul nr. 1) de catre liderul asocierii si Declaratie pe proprie raspundere privind modul de indeplinire al criteriilor de calificare si de selectie (Formularul nr. 8) de catre fiecare membru al asocierii si tertii sustinatori, daca e cazul.

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 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 Autoritatii contractante, dupa verificarea indeplinirii 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.

3.) Experienta similara exploatare/operare

Candidatul (operator economic sau membrii asocierii impreuna) a asigurat in ultimii 5 ani exploatarea/ operarea unor constructii 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.

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.

Nota: Numarul de ani solicitati se vor calcula prin raportare la data limita de depunere a candidaturilor. Modul de calcul a perioadei nu va fi afectat de eventualele decalari ale termenului limita de depunere a candidaturilor prevazut in anuntul de concesionare publicat initial.

Pentru demonstrarea acestei cerinte, candidatii vor completa Formularul de candidatura (Formularul nr. 1) de catre liderul asocierii si Declaratie pe proprie raspundere privind modul de indeplinire al criteriilor de calificare si de selectie (Formularul nr. 8) de catre fiecare membru al asocierii si tertii sustinatori, daca e cazul.



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 Autoritatii contractante, dupa verificarea indeplinirii 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.

Indeplinirea capacitatii tehnico-profesionale prin terti

In vederea indeplinirii 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:

- 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 Documentatiei de Atribuire si se vor transmite in etapa I in dosarul de candidatura, in original sau in copie cu mentiunea "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 indeplinirea cerintelor prin completarea si prezentarea declaratiilor pe proprie raspundere (Formularul nr. 6, Formularul nr. 7, Formularul nr. 8) cu informatiile aferente situatiei lor.

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.

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 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 Autoritatii contractante, dupa verificarea indeplinirii 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.

III.1.4) Standarde de asigurare a calitatii si de protectie a mediului

NU

III.1.5) Informatii privind contractele rezervate

Contractul este rezervat atelierelor protejate si operatorilor economici al caror scop este integrarea sociala si profesionala a persoanelor cu handicap sau defavorizate: Nu

Contractul poate fi executat numai in cadrul unor programe de angajare protejata: Nu

III.2) Conditii referitoare la contract



III.2.1) Informatii privind o anumita profesie

Prestarea serviciilor in cauza este rezervata unei anumite profesii: Nu

Precizati actele cu putere de lege si actele administrative aplicabile: -

III.2.2) Conditii de executare a contractului

-

III.2.3) Informatii privind personalul responsabil cu executarea contractului

Obligatie de a preciza numele si calificarile profesionale ale angajatilor desemnati pentru executarea contractului: Nu

III.2.4) Garantia de participare

Garantia de participare trebuie constituita in cuantumul sumei de 1.795.000 lei prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o institutie de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurari, in conditiile legii, care nu se afla in situatii speciale privind autorizarea ori supravegherea, in conditiile legii, doar de catre operatorii economici selectati pentru a participa in Etapa a-III-a. Garantia de participare se va constitui la depunerea ofertei (etapa a treia din procedura de dialog competitiv) si va fi valabila pe toata perioada de valabilitate a ofertei, respectiv 120 de zile de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor. Garantia de participare se va constitui in numele ofertantului, in conformitate cu prevederile art. 46 din H.G. 867/2016. Se va completa conform Formularul nr.10 din Sectiunea Formulare a Documentatiei de Atribuire. Garantia de participare trebuie sa fie irevocabila. Garantia de participare trebuie sa prevada explicit ca plata se va executa neconditionat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declaratiei acestuia cu privire la culpa persoanei garantate. In cazul garantiei de participare depusa in alta valuta, echivalenta se va face la cursul BNR afisat in data publicarii anuntului de concesionare in SEAP. Autoritatea contractanta va retine/restitui garantia de participare in conditiile art. 47 si 48 din H.G. 867/2016.

Autoritatea contractanta are obligatia de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilita câstigatoare, refuza sa semneze contractul de concesiune in perioada de valabilitate a ofertei;

NOTA: Garantia de participare va fi depusa in original la sediul Autoritatii Contractante (Mun. Bucuresti, Bulevardul Basarabia nr. 256, Cladire C1, Sector 3, Cod postal: 030352, România) doar de catre operatorii economici selectati pentru a participa in Etapa a-III-a, pana la ora si data limita de depunere, indicata de Autoritatea Contractanta in invitatia la oferta.

SECTIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) Descriere

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

Etapa I – Etapa de depunere a solicitarilor de participare si selectarea candidatilor, prin aplicarea criteriilor de calificare si de selectie prevazute in documentatia de atribuire;



Etapa II – Etapa de dialog - dialogul cu candidatii selectati, in vederea identificarii solutiei/solutiilor apte sa raspunda necesitatilor entitatii contractante pe baza careia/carora se vor depune ofertele finale;

Etapa III – Etapa de depunere a ofertelor finale de catre candidatii ramasi in urma etapei de dialog si evaluarea acestora, prin aplicarea criteriilor de atribuire.

Etapa I reprezinta etapa in care operatorii economici interesati isi depun candidatura in vederea participarii la procedura de atribuire. In vederea selectarii candidatilor, in cadrul etapei I, operatorii economici vor depune documentele de calificare si selectie pentru demonstrarea situatiei personale, a capacitatii de exercitare a activitatii profesionale, a situatiei economice si financiare, a capacitatii tehnice si profesionale, stabilite de autoritatea contractanta in Anuntul de concesionare, pentru etapa I. Operatorii economici care depun aceste documente vor dobândi calitatea de candidat in cadrul procedurii de atribuire, in vederea obtinerii invitatiei de participare la urmatoarea etapa. Candidatii selectati vor primi o invitatie de participare la etapa a doua a procedurii de dialog competitiv.

Autoritatea contractanta intentioneaza sa selecteze pentru Etapa a II-a un numar minim de 3 candidati. Numarul maxim al candidatilor nu este limitat. In cazul in care numarul candidatilor care indeplinesc criteriile de selectie este mai mic decât numarul minim indicat in anuntul de concesionare, autoritatea contractanta, in conformitate cu prevederile art. 59 alin. (5) din Legea nr. 100/2016, cu modificarile si completarile ulterioare, are dreptul:

- a. fie de a anula procedura de dialog competitiv;
- b. fie de a continua procedura de dialog competitiv numai cu acel/acei candidat/candidati care indeplinesc/ indeplineste criteriile solicitate.

Este interzisa invitarea la etapa a doua de dialog a unor operatori economici care nu si-au depus candidatura in cadrul primei etape a procedurii de dialog competitiv sau care nu au fost selectati deoarece nu au indeplinit criteriile de calificare si selectie.

Etapa II – consta in organizarea de întâlniri cu fiecare candidat admis in parte, pe parcursul carora se deruleaza un dialog cu scopul identificarii solutiilor/optiunilor conform necesitatilor, obiectivelor si constrângerilor autoritatii contractante, astfel cum au fost acestea evidentiate in documentatia descriptiva. Autoritatea contractanta va derula dialogul cu fiecare candidat preselectat in parte.

In cadrul etapei a II-a a procedurii, candidatilor selectati li se va pune la dispozitie documentatia tehnica aferenta cladirilor existente. De asemenea, in aceasta etapa candidatii selectati vor fi invitati sa viziteze amplasamentul.

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

- a) identificarea responsabilitatilor de natura tehnica, financiara si juridica ale concedentului si ale concesionarului;
- b) modul de distribuire a riscurilor intre concesionar si concedent;
- c) modificarea, revizuirea sau adaptarea studiilor existente, in functie de conditiile de realizare propuse de participantii la dialog si in masura in care sunt agreeate de entitatea contractanta;



- d) identificarea clara a standardelor de performanta, a facilitatilor, a echipamentelor care urmeaza sa fie asigurate pe parcursul derularii contractului de concesiune, precum si a cerintelor de predare la sfârșitul perioadei de contract;
- e) modul de efectuare a controlului si identificarea mecanismelor de urmarire a costurilor, calitatii si sigurantei prestatiiilor, a relatiilor cu tertii, precum si a altor cerinte specifice de operare si intretinere;
- f) aranjamentele alternative pentru cazurile in care concesionarul intra in stare de insolventa sau lichidare ori in cazul in care, din motive care nu tin de vointa partilor, concesiunea inceteaza inainte de termen;
- g) clauzele generale ale contractului care urmeaza sa fie incheiat (altele decat cele minime prevazute in documentatia de concesiune);
- h) stabilirea categoriilor de bunuri accesorii;
- i) stabilirea functiunilor si a suprafetelor estimative aferente.

In cazul in care exista obiectiuni la proiectul de contract din documentatia de concesiune, candidatii au dreptul de a prezenta amendamente doar in aceasta etapa.

[Notă Numerotarea capitolelor, secțiunilor și articolelor din proiectul de contract ce conține clauze minime este orientativă și se va proceda la o renumerotare, în funcțiile de clauzele suplimentare negociate, în cadrul etapei a II-a a procedurii de dialog competitiv]

Etapa III – dupa ce a declarat inchisa etapa de dialog si a anuntat participantii cu privire la acest aspect, autoritatea contractanta va invita participantii selectati in urma etapei de dialog sa depuna oferta finala, oferta care va fi elaborata in baza solutiei/solutiilor identificate in cursul etapei de dialog si care va contine toate elementele necesare prin care se prezinta modul de indeplinire a viitorului contract.

Evaluarea ofertelor se va realiza in baza factorilor de evaluare prevazuti in documentatia de atribuire, oferta câștigatoare urmând a fi stabilita conform criteriului de atribuire.

In cazul in care se constata ca exista doi sau mai multi ofertanti cu punctaje totale egale, oferta câștigatoare va fi stabilita in functie de redeventa, gradul de inovare al proiectului, durata de executie si apoi durata concesiunii.

Operatorul economic va preciza in oferta depusa acele informatii cuprinse in propunerea tehnica si in propunerea financiara considerate a fi confidentiale, clasificate, protejate de un drept de proprietate intelectuala in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea acestor informatii ar prejudicia interesele legitime ale operatorului economic, in special in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Modul de prezentare a solicitarilor de clarificari din partea operatorilor economici cu privire la documentatia de atribuire: Orice solicitare de clarificare din partea operatorilor economici trebuie incarcata in SICAP, sa fie semnata electronic si sa contina in clar datele de contact ale operatorului economic (denumire, adresa, email, telefon, reprezentant legal).

PREZENTAREA OFERTEI

Modul de prezentare a CANDIDATURII - ETAPA I. Operatorii economici interesati vor depune in cadrul Etapei I urmatoarele documente:

- Opisul continind indexul documentelor depuse cu precizarea numarului de pagini unde se regaseste fiecare document.



- Formularul de candidatura. Se va completa Formularul nr. 1 (Formular de candidatura) in conformitate cu modelul prezentat in Sectiunea „Formulare” a Documentatiei de Atribuire.
- Imputernicire scrisa, prin care reprezentantul operatorului economic este autorizat de catre fiecare membru al asocierii sa angajeze ofertantul in procedura de atribuire a contractului. Se va completa Formularul nr. 5 (Imputernicire), in conformitate cu modelul prezentat in Sectiunea „Formulare” a Documentatiei de Atribuire.
- Acordul de asociere preliminar. Se va completa Formularul nr. 4 (model orientativ)
- Angajament privind sustinerea financiara a ofertantului/ candidatului/ grupului de operatori economici si Declaratie tert sustinator economic si financiar. Se vor completa Formularul nr. 2 si Formularul 2A in conformitate cu modelul prezentat in Sectiunea „Formulare” a Documentatiei de Atribuire.
- Angajament privind sustinerea tehnica si profesionala a ofertantului/ candidatului/ grupului de operatori economici si Declaratie tert sustinator tehnic si profesional. Se vor completa Formularul nr. 3 si Formularul 3A in conformitate cu modelul prezentat in Sectiunea „Formulare” a Documentatiei de Atribuire.
- Declaratie pe proprie raspundere privind neincadrarea in niciuna dintre situatiile prevazute la art. 79, 80 si 81 din Legea nr. 100/2016 (Formularul nr. 6)
- Declaratie pe proprie raspundere privind neincadrarea in situatia prevazuta la art. 43 si art. 44 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii (Formularul nr. 7)
- Declaratie pe proprie raspundere privind modul de indeplinire al criteriilor de calificare si de selectie - conform art. 75 alin.(2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si servicii (Formularul nr. 8)
- Certificatul constatator emis Oficiul Registrului Comertului pentru persoanele juridice române sau Documente edificatoare care dovedesc o forma de inregistrare/atestare pentru persoanele juridice straine.

Pentru a se evita aparitia de erori pe parcursul analizei si verificarii documentelor prezentate de candidati, se solicita operatorilor economici sa procedeze la numerotarea de la prima la ultima pagina a tuturor paginilor din cadrul candidaturii, astfel încât acestea sa poata fi identificate in mod facil. Candidatul va elabora si prezenta candidatura in asa fel încât, in procesul de evaluare, informatiile din cuprinsul acesteia sa permita identificarea facila a corespondentei cu cerintele din fisa de date a concesiunii.

Candidatura va fi depusa la sediul Autoritatii Contractante (Mun. Bucuresti, Bulevardul Basarabia nr. 256, Cladire C1, Sector 3, Cod postal: 030352, România) pâna la data limita pentru depunere indicata in fisa de date a concesiunii. Candidaturile transmise prin fax sau e-mail nu vor fi luate in considerare. Toate certificatele si documentele vor fi redactate in limba româna. Certificatele si documentele emise in alta limba decât româna vor fi insotite de traducerea autorizata a acestora in limba româna.

Candidatura se depune in plic/colet sigilat. Plicul/coletul va contine doua dosare ale candidaturii: un original si o copie. Pe plic/colet va fi scris:

Catre: ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

In atentia:

Referitor la: Procedura de atribuire a contractului de concesiune având ca obiect „Reconversia si exploatarea spatiului Hala Laminorul in vederea cresterii calitatii vietii si a bunastarii locuitorilor din sectorul 3 Bucuresti”



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

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

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

După verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare, la solicitarea Autorității Contractante candidații depun următoarele documente:

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

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

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

Modul de prezentare al OFERTEI (Etapa III). Candidații selectați de către autoritatea contractantă din Etapa II vor depune în Etapa III:

- Opisul conținând indexul documentelor depuse cu precizarea numărului de pagini unde se regăsește fiecare document.
- Scrisoarea de înaintare a ofertei. Se va completa Formularul nr. 9 în conformitate cu modelul prezentat în Secțiunea „Formulare” a Documentației de Atribuire.
- Garanția de participare. Constituirea garanției de participare se poate face prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări. Se va utiliza Formularul nr. 10 inclus în Secțiunea Formulare. Se va depune odată cu oferta la sediul autorității contractante până la data limită specificată în invitația la depunerea ofertei transmisă de autoritatea contractantă.
- Oferta tehnică conform Formularului nr. 11.
- Oferta financiară. Se va completa Formularul nr. 12 și Formularul nr. 12A.
- Se va completa "Declarația privind respectarea reglementărilor obligatorii din domeniul mediului, social, al relațiilor de muncă și privind respectarea legislației de securitate și sănătate



in munca", in conformitate cu Formularul nr. 13, model prezentat in Sectiunea „Formulare” a Documentatiei de Atribuire.

- Se va prezenta contractul astfel cum a fost negociat in etapa dialogului, semnat de catre ofertant ca dovada a insusirii clauzelor. Se va completa Formularul nr. 14 (Declaratie de acceptare a conditiilor contractuale) din Sectiunea Formulare a Documentatiei de Atribuire.
- Acordul de subcontractare (daca este cazul).

Pentru a se evita aparitia de erori pe parcursul analizarii si verificarii documentelor prezentate de ofertanti, se solicita operatorilor economici sa procedeze la numerotarea de la prima la ultima pagina a tuturor paginilor din cadrul ofertei, astfel incât acestea sa poata fi identificate in mod facil. Ofertantul va elabora si prezenta Oferta in asa fel incât, in procesul de evaluare, informatiile din cuprinsul acesteia sa permita identificarea facila a corespondentei cu cerintele tehnice din documentul descriptiv.

Oferta va fi intocmita in conformitate cu solicitarile din documentul descriptiv si din invitatia la depunerea ofertei transmisa la finalul etapei a doua a procedurii de dialog competitiv. Oferta tehnica va fi depusa doar in a treia etapa a procedurii de dialog competitiv. Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate a ofertelor, adica 120 zile.

Oferta va fi depusa la sediul Autoritatii Contractante (Mun. Bucuresti, Bulevardul Basarabia nr. 256, Cladire C1, Sector 3) pâna la data limita pentru depunere indicata in invitatia la depunerea ofertei transmisa la finalul etapei a doua a procedurii de dialog competitiv. Nu se accepta oferte alternative. Toate certificatele si documentele vor fi redactate in limba româna. Certificatele si documentele emise in alta limba decât româna vor fi insotite de traducerea autorizata a acestora in limba româna.

Oferta se depune in plic/colet sigilat. Plicul/coletul va contine patru dosare ale ofertei: un original si o copie pentru oferta tehnica si un original si o copie pentru oferta financiara. Dosarele cuprinzând oferta financiara vor fi sigilate impreuna intr-un plic. Pe plicul/coletul exterior va fi scris:

Catre: ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

In atentia:

Referitor la: Procedura de atribuire a de concesiune având ca obiect „Reconversia si exploatarea spatiului Hala Laminorul in vederea cresterii calitatii vietii si a bunastarii locuitorilor din sectorul 3 Bucuresti”

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

Deschiderea ofertelor va avea loc in sedinta deschisa la sediul Autoritatii Contractante cam. ____, la o ora dupa data si ora limita de depunere a ofertelor, in prezenta comisiei de evaluare, a observatorilor independenti si a ofertantilor inscrisi la procedura.

In situatia in care, in scopul verificarii conformitatii Ofertei cu cerintele documentului descriptiv, Autoritatea Contractanta va solicita clarificari/ completari pe adresa de e-mail indicata in Formularul nr. 1 – Scrisoarea de candidatura, raspunsul operatorului economic se transmite la sediul Autoritatii Contractante din Mun. Bucuresti, Bulevardul Basarabia nr. 256, Cladire C1, Sector 3.

Nu vor fi acceptate oferte partiale, ci doar oferte complete, care satisfac toate cerintele prezentei documentatii.

Ofertantul va indica in cuprinsul ofertei care informatii din propunerea tehnica/propunerea financiara sunt confidentiale, clasificate sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuala.

Se vor respecta conditiile de mediu, sociale si cu privire la la relatiile de muncă pe toatp durata de indeplinire a contractului. Se va prezenta o declaratie pe propria raspundere in acest sens. Informatii



detaliat privind reglementarile care sunt in vigoare la nivel international si se refera la conditiile de munca si protectia muncii, securitatii si sanatatii in munca, se pot obtine de la inspectia Muncii sau pe site-ul:<http://www.inspectmun.ro/legislatie.html>. In cazul unei asocieri, aceasta declaratie va fi prezentata in numele asocierii de catre asociatul desemnat lider. Informatiile privind reglementarile care sunt in vigoare la nivel national si se refera la conditiile de mediu, se pot obtine de la Agentia Nationala pentru Protectia Mediului sau pe site-ul:<http://www.anpm.ro/web/guest/legislatie>.

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

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

DESEMNAREA OFERTEI CÂSTIGATOARE. Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta câstigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in Documentatia de Atribuire, respectiv „Oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic”. In situatia in care ofertantul clasat pe primul loc refuza semnarea contractului si a documentelor specificate si solicitate in prezentul Anunt de concesiune in termenul specificat, autoritatea contractanta are dreptul de a atribui contractul ofertantului clasat pe locul urmat, daca acesta indeplineste toate criteriile prevazute in anuntul de concesiune.

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

COSTURILE PENTRU PREGATIREA CANDIDATURILOR/OFERTELOR. Costurile suportate de candidati/ofertanti pentru pregatirea si depunerea candidaturii/ofertei precum si toate costurile intampinate de candidati/ofertanti participanti la procedura pana la semnarea prezentului contract cu ofertantul castigator nu vor fi rambursate de autoritatea contractanta. Toate aceste costuri vor fi



suportate de fiecare candidat/ofertant in parte. Riscurile transmiterii candidaturii/ofertei, inclusiv forta majora sau cazul fortuit, cad in sarcina operatorului economic care transmite respectiva candidatura/oferta.

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

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

IV.1.8) Informatii despre Acordul privind achizitiile publice (AAP)

Achizitia intra sub incidenta Acordului privind achizitiile publice: Nu

IV.2) Informatii administrative

IV.2.2) Termen limita pentru primirea ofertelor sau a cererilor de participare

Data si ora locala:

IV.2.4) Limbile in care pot fi depuse ofertele sau cererile de participare:

Romana

Sectiunea VI: Informatii complementare

VI.1) Informatii privind periodicitatea

Aceasta achizitie este periodica: Nu

Perioadele estimate de publicare a anunturilor viitoare: -

VI.2) Informatii privind fluxurile de lucru electronice

Se va utiliza sistemul de comenzi electronice: Nu

Se va accepta facturarea electronica: Nu

Se vor utiliza platile electronice: Nu

VI.3) Informatii suplimentare

-

VI.4) Proceduri de contestare

VI.4.1) Organismul de solutionare a contestatiilor

Consiliul National de Solutionare a Contestatiilor

Adresa: Str. Stavropoleos nr. 6, sector 3; Localitatea: Bucuresti; Cod postal: 030084; Tara: Romania; Telefon: +40 213104641; Fax: +40 213104642 / +40 218900745; E-mail: office@cncs.ro; Adresa internet: (URL) <http://www.cncs.ro>;

VI.4.2) Organismul competent pentru procedurile de mediere

-



VI.4.3) Procedura de contestare

Precizari privind termenul (termenele) pentru procedurile de contestare: 10 zile incepand cu ziua urmatoare luarii la cunostinta despre un act al Autoritatii contractante, considerat nelegal, conform art. 8 alin(1) lit.a) sau dupa caz art. 49 din Legea nr. 101/2016

VI.4.4) Serviciul de la care se pot obtine informatii privind procedura de contestare

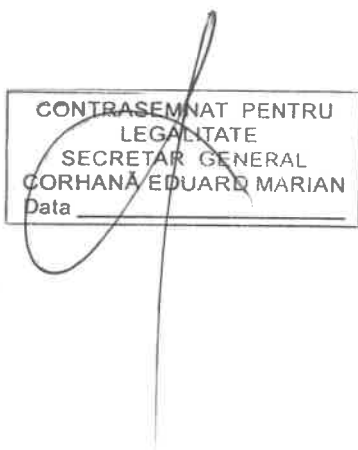
....., Tel., In atentia: , Email:

VI.5) Data expedierii prezentului anunt

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____



Alina- Digitally
signed by
Mihae Alina-Mihaela
Bilan
la Date:
Bilan 2022.08.25
11:23:59
+03'00'





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. <u>204880</u>
Data <u>08.09.2021</u>

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea *Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București*, aprobarea asocierii dintre societățile *Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL și a Contractului de asociere*

Proiectul de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor este complex și implică investiții semnificative atât la începutul acestuia, dar și pe parcursul exploatării, iar Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Sectorul 3 al Municipiului București nu dispun de fondurile necesare pentru realizarea investiției și de know-how-ul pentru exploatarea unui astfel de proiect de anvergură. Prin urmare, pentru identificarea modalității optime de implementare a proiectului de investiții și de alocare a spațiului pe funcțiuni care să conducă la regenerarea întregii zone Faur-Republica, este necesară realizarea de consultări și negocieri cu potențialii investitori.

Având în vedere că implementarea proiectului presupune încheierea unui contract pe termen lung, care va include finanțarea, proiectarea și executarea de lucrări, pentru realizarea investiției inițiale și, ulterior, operarea rezultatului lucrărilor, cadrul legal pentru selectarea viitorului investitor este cel prevăzut de Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, care prevede la art. 7 necesitatea elaborării unui studiu de fundamentare care să releve dacă realizarea proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este oportună pentru autoritate, atât din punct de vedere financiar, cât și din perspectiva modului de alocare a riscului de operare.

În acest sens a fost elaborat *Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune*, prin care au fost evaluate diferite modalități economico-financiare pentru reconversia spațiului Hala Laminor.

Atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor implică multiple beneficii pentru Sectorul 3 al Municipiului București atât prin crearea unui nou pol de regenerare urbană complexă de impact pentru întreaga comunitate, cât și din perspectivă economică, prin dezvoltarea unei multitudini de funcțiuni comerciale private plătitoare de taxe.



În cadrul studiului de fundamentare s-a estimat că pentru reabilitarea și utilizarea spațiului din Hala Laminor se vor crea 300 de locuri de muncă pe perioada realizării investiției, respectiv 2500 de locuri de muncă pe perioada operării afacerilor din incinta Halei Laminor, inclusiv în întreprinderi conexe, care vor atrage automat colectarea de taxe și impozite.

Având în vedere că o parte dintre imobilele afectate dezvoltării proiectului se află în proprietatea Smart City Invest S3 SRL, în vederea derulării procedurii de dialog competitiv și încheierii contractului de concesiune, respectiv pentru a putea dispune de totalitatea imobilelor, este necesar ca societatea Algorithm Construcții S3 SRL să se asocieze cu Smart City Invest S3 SRL, asocierea urmând să aibă calitatea de concedent.

În vederea derulării procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor, este necesar ca societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. să fie împuternicită în acest sens de către Consiliul Local al Sectorului 3, precum și pentru semnarea contractului cu ofertantul declarat câștigător și încasarea redevenței datorate de către concesionar conform contractului de concesiune.

Conform Studiului de fundamentare elaborat de către societatea Deloitte Consultanta S.R.L., se ajunge la concluzia că în urma evaluărilor economico-financiare pentru reconversia spațiului Halei Laminor, din punct de vedere financiar, conversia este singura opțiune viabilă pe termen scurt. Aceeași firmă recomandă să utilizeze concesiunea ca procedura pentru construcția și operarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii accesului cetățenilor la evenimente recreative și culturale, pentru o perioadă de maxim 65 de ani și recomandă dialogul competitiv cu contractantul, ca fiind procedura optimă aplicabilă, în vederea atribuirii contractului de concesiune și se mai recomandă flexibilitate în privința proiectării obiectivului.

Pentru aceste considerente și având în vedere raportul de specialitate nr. 203501 din 07.09.2022 al Direcției Corp Control - Compartimentul Guvernanță Corporativă am inițiat prezentul proiect pe care îl supun spre aprobare Consiliului Local Sector 3.

ROMANIA
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOTA
MUNIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 3
PRIMAR



Nr. 203501 din 07.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea *Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere*

În baza HCLS3 nr. 223/30.05.2017 s-a înființat societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L., societate cu răspundere limitată, având ca obiect principal de activitate – COD CAEN 4120 – lucrări de construcție a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

Societatea Algorithm Residențial S3 S.R.L., cu asociat majoritar Consiliul Local al Sectorului 3 și asociat minoritar societatea Administrare Active Sector 3 S.R.L., deține calitatea de Asociat al societății Algorithm Construcții S3 S.R.L., conform Actului Constitutiv al acesteia.

Conform informațiilor prezentate de către Algorithm Construcții S3 S.R.L. în nota de fundamentare nr. 2792/30.06.2022, imobilul figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015. Față de starea de degradare în care se afla imobilul la momentul preluării acestuia în anul 2014 de către Sectorul 3 al Municipiului București, după o perioadă în care s-a aflat în stare de abandon, până în prezent au fost efectuate lucrări de punere în siguranță a construcțiilor.

Societatea Algorithm Residențial S3 S.R.L. a solicitat prin adresele cu nr. 150855/05.07.2022 și 197297/31.08.2022 înregistrate la Cabinet Primar, pentru societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. adoptarea unei hotărâri de Consiliu în ceea ce privește aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere, și pentru împuternicirea președintelui societății Algorithm Construcții S3 S.R.L. să deruleze procedura de dialog competitiv pentru atribuirea și încheierea contractului de concesiune, precum și încasarea redevenței datorate de către concesionar, depunând astfel:

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 19/07.04.2022, aprobă încheierea contractului privind servicii de consultanță specializată pentru elaborarea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune a obiectivului de investiții - Hala Laminor, Consiliul de Administrație împuternicește



Președintele Consiliului de Administrație, pentru semnarea contractului și aprobă încheierea contractului privind servicii de consultanță pentru etapa de planificare, fundamentare și pregătire a procedurii de atribuire, inclusiv de redactare a documentației de atribuire a contractului de concesiune în funcție de rezultatul și recomandările studiului de fundamentare a deciziei de cesionare a obiectivului de investiții - Hala Laminor, Consiliul de Administrație împuternicește Președintele Consiliului de Administrație pentru semnarea contractului;

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 41/30.06.2022 și cu acordul societății Smart City Invest S3 S.R.L., prin decizia Consiliului de Administrație nr.23/01.07.2022, aprobă studiul de fundamentarea deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti, aprobă asocierea dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L., asociere care va avea calitatea de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti și contractul de asociere, aprobă derularea procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti și să încheie contractul cu ofertantul declarat câștigător, în numele și pe seama asocierii, aprobă și încasarea revedenție datorată de către concesionar potrivit contractului de concesiune, în numele și pe seama asocierii;

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 50/22.07.2022, aprobă Procedura de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3, București, respectiv *Strategia de contracte, Anunț de concesionare, , Document descriptiv, Clauze coneractuale minime(draft), Formulare*, conform Anexelor care fac parte integrantă din decizie/proiect;

De asemenea societatea Algorithm Constructii a transmis si urmatoarele documente:

- Contract de asociere;
- Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune versiunea 28.06.2022, pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti, elaborat de Deloitte Consultanță S.R.L.;
- Nota de fundamentare nr.2792/30.06.2022;
- Strategie de contractare, care cuprinde 7 (șapte) capitole:
 - I. Relația dintre obiectul, constrângerile asociate și complexitatea contractului și resursele disponibile la nivel de autoritate contractantă



- II. Contractul de concesiune propus, durata contractului și modalitatea de îndeplinire a acestuia
- 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
- IV. Justificările privind determinarea valorii estimate a contractului/acordului-cadru și 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
- V. Justificările privind determinarea valorii estimate a contractului/acordului-cadru și 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
- VI. Criteriile de atribuire și ponderile alocate acestora
- 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.

- Anunț de concesionare;

- Document descriptiv;

- Clauze contractuale minime - draft;

- Formulare:

- Formularul nr.1 = Scrisoare de Candidatură (etapa I);
- Formularul nr.2 = Angajament privind susținerea financiară a candidatului/ofertantului/grupului de operatori economici (etapa I);
- Formularul nr.2A = Declarație terț susținător economic și financiar (etapa I);
- Formularul nr.3 = Angajament privind susținerea tehnică și profesională a candidatului/ofertantului/ grupului de operatori economici (etapa I);
- Formularul nr.3A = Declarație terț susținător tehnic și profesional (etapa I);
- Formularul nr.4 = Model acord de asociere preliminar – model orientativ (etapa I);
- Formularul nr.5 = Împuternicire (etapa I și etapa a III-a);
- Formularul nr.6 = Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna din situațiile prevăzute la art.79, 80 și 81 din Legea nr.100 din 2016 (etapa I);
- Formularul nr.7 = Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situația prevăzută la art. 43 și art. 44 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii (etapa I);
- Formularul nr.8 = Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție - conform art.75, alin.(2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii (etapa I);



- Formularul nr.9 = Scrisoare de înaintare a ofertei (etapa a III-a);
- Formularul nr.10 = Garanție de participare (etapa a III-a);
- Formularul nr.11 = Model de ofertă tehnică (etapa III);
- Formularul nr.12 = Formular de ofertă financiară (etapa a III-a);
- Formularul nr.12A = Model de plan de afaceri (etapa a III-a);
- Formularul nr.13 = Declarație privind respectarea condițiilor de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă (etapa a III-a);
- Formularul nr.14 = Declarație de acceptare a condițiilor contractuale (etapa a III-a).

Din nota de fundamentare nr. 2792/30.06.2022 și din studiul elaborat de către societatea Deloitte Consultanță S.R.L., transmis de către societate, rezultă următoarele:

- pentru a atinge dezideratul de a constitui un proiect de referință pentru orașul București, cu un potențial de dezvoltare rapidă, Hala Laminor ar trebui să îndeplinească următoarele funcțiuni principale: comerț (ex. spații pentru magazine, piață), divertisment (ex. restaurante și baruri, sală de fitness, cinema, locuri de joacă), comunitate (ex. clinică, grădiniță, primărie și servicii administrative) și business (ex. săli conferințe/ evenimente, birouri, spații de co-working);

- proiectul de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor este complex și implică investiții semnificative la începutul acestuia, dar și pe parcursul exploatării, iar Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Sectorul 3 al Municipiului București nu dispun de fondurile necesare pentru realizarea investiției și de know-how-ul pentru exploatarea unui astfel de proiect de anvergură. Prin urmare, pentru identificarea modalității optime de implementare a proiectului de investiții și de alocare a spațiului pe funcțiuni care să conducă la regenerarea întregii zone Faur-Republica, este necesară realizarea de consultări și negocieri cu potențialii investitori;

- având în vedere că implementarea proiectului presupune încheierea unui contract pe termen lung, care va include finanțarea, proiectarea și executarea de lucrări, pentru realizarea investiției inițiale și ulterior, operarea rezultatului lucrărilor, cadrul legal pentru selectarea viitorului investitor este cel prevăzut de Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, care la art. 7 prevede necesitatea elaborării unui studiu de fundamentare care să releve dacă realizarea proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este oportună pentru autoritate, atât din punct de vedere financiar, cât și din perspectiva modului de alocare a riscului de operare. Atașăm opinia juridică transmisă de către societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L.;

- în acest sens, a fost semnat contractul pentru elaborarea unui *Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune*, prin care au fost evaluate diferite modalități economico-financiare pentru reconversia spațiului Hala Laminor. În urma achiziției directe inițiată în catalogul electronic (cod de achiziție: DA30359603), la data de 11.04.2022, finalizată în data de 12.04.2022, se încheie cu firma Deloitte Consultanță S.R.L., Contractul de achiziție publică de servicii de consultanță nr.0004041/20.04.2022.;

- studiul de fundamentare elaborat a relevat că implementarea acestui proiect va contribui în mod semnificativ la dezvoltarea durabilă a Sectorului 3 al Municipiului București, atât din punct de vedere economic, cât și social: crearea de noi locuri de muncă, 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, îmbunătățirea accesului la alte unități de interes din zonă, respectiv îmbunătățirea condițiilor de locuit a celor peste 10.000 de locuitori din zonă;

- din estimările și previziunile din modelul financiar analizat în cadrul studiului de fundamentare a rezultat că în ipoteza implementării proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune, proiectul nu va necesita niciun fel de subvenții sau plăți de disponibilitate din partea Sectorul 3 al Municipiului București. Astfel, concesiunea se va realiza fără nicio finanțare publică, iar la sfârșitul perioadei de concesiune facilitățile și infrastructura obiectivului vor fi transferate concedentului de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini;

- concesionarului i se va solicita să realizeze o investiție inițială de minim 100 milioane de euro în vederea reconversiei și exploatării spațiului, însă prin studiul de fundamentare nu au fost identificate în totalitate condițiile financiare și tehnice care trebuie solicitate investitorului, datorită faptului că acestea vor fi stabilite în cadrul procedurii de atribuire;

- întrucât proiectul implică o serie de elemente care nu pot fi determinate cu exactitate la acest moment, cea mai potrivită procedură de atribuire a contractului de concesiune pentru consultările cu potențialii investitori este cea prevăzută de dispozițiile art. 55 din Legea nr. 100/2016, respectiv dialogul competitiv;

- acesta oferă un cadru legal pentru negocierile dintre concedent și investitorii interesați, în vederea stabilirii funcțiunilor concrete ale spațiului și suprafețele aferente acestora, precum și pentru identificarea celor mai adecvate soluții tehnice și financiare și/sau juridice pentru atingerea obiectivelor urmărite. De asemenea, grație flexibilității cadrului de dialog, această procedură de atribuire a contractului de concesiune creează premisele participării unui număr cât mai mare de ofertanți;

- durata contractului de concesiune a fost determinată pe baza analizei cost-beneficiu realizată în cadrul studiului de fundamentare, potrivit prevederilor Legii nr. 100/2016 și va fi de maxim 65 de ani, din care durata de proiectare, de realizare a investiției și de amenajare a acesteia a fost estimată la 5 ani (2023-2027). În urma procedurii dialogului competitiv ofertanții vor putea propune o durată mai mică în funcție de propriul model financiar;

- atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor implică multiple beneficii pentru Sectorul 3 al Municipiului București atât prin crearea unui nou pol de regenerare urbană complexă de impact pentru întreaga comunitate, cât și din perspectivă economică, prin dezvoltarea unei multitudini de funcțiuni comerciale private plătitoare de taxe;

- în cadrul studiului de fundamentare s-a estimat că pentru reabilitarea și utilizarea spațiului din Hala Laminor se vor crea 300 de locuri de muncă pe perioada realizării investiției, respectiv 2500 de locuri de muncă pe perioada operării afacerilor din incinta Halei Laminor, inclusiv în întreprinderi conexe, care vor atrage automat colectarea de taxe și impozite;

- după realizarea investiției inițiale, pe durata implementării acestui proiect Sectorul 3 al Municipiului București va colecta venituri considerabile din impozitul local pe teren și clădirea viitorului obiectiv, precum și din redevența plătită de viitorul concesionar pentru exploatarea spațiului. În ipoteza în care spațiul Hala Laminor ar fi fost operat de către Sectorul 3 al Municipiului București prin propriile societăți, obligațiile fiscale aferente exploatării spațiului ar fi revenit în sarcina Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L.;



- de asemenea, concesionarul va pune la dispoziția autorității cel puțin 8.000 mp destinați mutării sediului administrativ al Primăriei Sectorului 3 și a serviciilor ce funcționează în cadrul acesteia, aspect care constituie un beneficiu în natură obținut de către autoritate. În acest mod, spațiile în care funcționează în prezent departamentele Primăriei Sector 3 se vor putea valorifica conform prevederilor legale, după relocarea acestora în Hala Laminor, constituindu-se astfel o nouă sursă constantă de venit pentru bugetul local;
- având în vedere că o parte dintre imobilele afectate dezvoltării proiectului se află în proprietatea Smart City Invest S3 S.R.L., în vederea derulării procedurii de dialog competitiv și încheierii contractului de concesiune, respectiv pentru a putea dispune de totalitatea imobilelor, este necesar ca societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. să se asocieze cu Smart City Invest S3 S.R.L., asocierea urmând să aibă calitatea de concedent;
- pentru ducerea la îndeplinire a proiectului, societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. elaborează STRATEGIA DE CONTRACTARE, în care redă relația dintre obiectul Hala Laminor, constrângerile asociate, complexitatea contractului și resursele disponibile la nivel de autoritate contractantă. Astfel prezintă contractul de concesiune propus, 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 și 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.

Conform Actului Constitutiv, aprobat prin HCLS3 nr. 223/30.05.2017, al societății Algorithm Construcții S3 S.R.L., art.12. pct.12.1. lit. m), asociatul majoritar este societatea Algorithm Residential S3 S.R.L. cu un procent de 82,3315% și asociatul minoritar este societatea SD3 Salubritate și Dezșăpezire S3 S.R.L. cu un procent de 17,6685%, are următoarea atribuție: „sunt de competența Adunării Generale a Asociaților aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una sută mii) EURO exclusiv T.V.A., valoare aferentă fiecărei operațiuni singulare sau operațiuni a cărei executare se desfășoară în mod succesiv”.

Conform Actului Constitutiv, aprobat prin HCLS3 nr. 97/29.03.2017, al societății Algorithm Residențial S3 S.R.L., art.12 pct.12.1. lit. m), cu asociat majoritar Sectorul 3 al Municipiului București, prin Consiliul Local al Sectorului 3: „Adunarea Generală a Asociaților: „hotărăște asupra investițiilor importante ale Societății care depășesc 100.000 (una sută mii) EURO inclusiv T.V.A. pentru fiecare investiție sau pentru toate investițiile în cursul unui an, dacă astfel de investiții nu au fost prevăzute în prealabil în buget” și lit. o) „hotărăște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății”, este necesar ca asocierea dintre Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. să fie aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3.

Conform Studiului de fundamentare elaborat de catre societatea Deloitte Consultanță S.R.L., aceasta ajunge la concluzia că în urma evaluărilor economico-financiare pentru



reconversia spațiului Halei Laminor, din punct de vedere financiar, conversia este singura opțiune viabilă pe termen scurt. Aceeași firmă recomandă să utilizeze concesiunea ca procedură pentru construcția și operarea spațiului Hala Laminor, în vederea creșterii accesului cetățenilor la evenimente recreative și culturale, pentru o perioadă de maxim 65 de ani și recomandă dialogul competitiv cu contractantul, ca fiind procedura optimă aplicabilă, în vederea atribuirii contractului de concesiune și se mai recomandă flexibilitate în privința proiectării obiectivului.

Art. 16 alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii prevede că *"Pentru concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror durată estimată este mai mare de 5 ani, durata maximă a concesiunii nu poate depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permită recuperarea costurilor investițiilor efectuate, a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor, precum și a unui profit rezonabil"*. Prin urmare, din cadrul studiului de fundamentare elaborat de către societatea Deloitte Consultanță S.R.L., rezulta ca stabilirea duratei optime de concesiune s-a realizat 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, rezultând o durată maximă de 65 de ani de la data semnării contractului de concesiune.

Luând în considerare cele prezentate de societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. propunem spre dezbateră și analiză Consiliului Local al Sectorului 3, proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere cu respectarea prevederilor legale incidente aflate în vigoare.

Sef serviciu,
Campean Nicoleta Silvia

Întocmit,
Claudia Alexandra Elena Răducu



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA CORP CONTROL
SERVICIUL CORP CONTROL
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ



www.primarie3.ro

E-MAIL guvernanta corporativa@primarie3.ro
Șoseaua Mihai Bravu nr.428, Sector 3, 030328, București

Nr. 203691 din 07.09.2022

Către,

CABINET PRIMAR



Prin prezenta, va transmitem pentru introducerea pe ordinea de zi urmatorul proiect:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere

Șef Serviciu,

Nicoleta Silvia Câmpean

Intocmit:

Raducu Claudia

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu
mediul de afaceri

AVIZUL

**referitor la proiectele de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de
concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității
vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm
Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a Contractului de asociere**

Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, întrunită în ședința din data de 13.09.2022, în sistem de videoconferință, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / NU A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PREȘEDINTE,
Negoită Anda-Ioana
Prezent – Pentru

SECRETAR,
Păunică Adriana
Prezent – Pentru

MEMBRI

Văcaru Mihaela – Carmen	Prezent – împotriva (vot exprimat verbal)
Costea Antoaneta - Nina	Prezent - abținere
Judele Ștefan - Lucian	Prezent – abținere
Maxim Ion	Prezent - pentru
Junghină Pavel	Prezent - pentru
Weinerich Andreea - Helena	Prezent - abținere
Voinea Inocențiu - Ioan	Prezent – abținere
Belu Sima Elena-Daniela	Prezent – pentru
Enăchescu Marian - Daniel	Prezent – pentru (vot exprimat verbal)

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea
drepturilor cetățenilor

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind *Proiect de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a Contractului de asociere*

Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, întrunită în ședința din data de 14.09.2022, **în sistem de videoconferință**, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

~~FAVORABIL / NEFAVORABIL~~
FAVORABIL
CATALIN MOLDOVEANU

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

-

PREȘEDINTE,
Moldoveanu Cătălin-Florin
(Prezent Abținere)

Catalin-Florin
Moldoveanu

Semnat digital de Catalin-Florin Moldoveanu
Data: 2022.09.15 10:53:45
+03'00'

SECRETAR,
Ciobanu Elian-Claudiu
(Absent)

Elian-Claudiu
Ciobanu

Semnat digital de Elian-Claudiu Ciobanu
Data: 2022.09.15
10:37:21 +03'00'

MEMBRI

Matei Romulus - Eugen	Prezent - Abținere
Sava Alexandru	Prezent - Împotrivă
Szocs Augustin	Prezent - Împotrivă
Petrescu Elena	Prezent - Pentru
Voinea Inocențiu – Ioan	Prezent - Abținere
Păunică Adriana	Prezent - Pentru
Botîlcă Adrian	Prezent - Pentru
Lupu Daniel - Florin	Prezent - Pentru
Stan Daniela	Prezent - Pentru

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind APROBAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE
ADECIATIEI DE CONCEESIUNE PT. RECONVERSIA SI EXPLOATAREA VALEI CAMINOR
ÎN VEDEREA CREȘTERII CAUTĂȚII VIETII LOCUITORILOR DIN S3 APROBAREA ASOCIERII
DINTRE SC. ALGORITHM S3 SRL SI SMART CITY INVEST S3 SRL, SI A CONTR. DE ASOCIERE

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 12.09.2022, în sistem de videoconferință, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta ~~A FOST~~ / ~~NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

~~FAVORABIL / NEFAVORABIL~~

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....
.....
.....
.....

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PREȘEDINTE,
Petrescu Elena

DA

SECRETAR,
Mărineață Marcel

BA

MEMBRI

Sava Alexandru	ABȚINERE
Szocs Augustin	NU
Nicu Lucian	NU
Niță Marius Vasile	ABSENT
Aldea Alexandru	ABȚINERE
Neagu Constantin-Iulian	NU
Sebeșan Mircea - Radu	DA
Cocoș Adrian Marian	DA
Lupu Daniel - Florin	ABSENT