

**ANEXA la Invitația de participare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ privind  
cerințele și criteriile de evaluare și selecție**

**pentru**

**Procedura operațională proprie de contractare a serviciilor de  
elaborare a unui concept comercial și a serviciilor de management și  
administrare a complexului multifuncțional Hala Laminor**

**I. Prezentare generală a contractului**

Societatea Algorithm Construcții S3 SRL, cu sediul în București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3, CUI RO37714360, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8651/2017, denumită în cele ce urmează *“Societatea”* sau *“Beneficiarul”*, este proprietara imobilului „Hala Laminor” situat în București, Bdul. Basarabia, nr. 256, Sector 3, București, compus din teren în suprafață de 59.617 mp și construcțiile edificate ce cuprind hala principală de 58.049 mp, parcare subterană de cca. 1.800 locuri și alte 5 construcții mai mici totalizând aproximativ 1.500 mp la sol – denumit în toate documentele aferente prezentei proceduri *“Imobilul”* sau *“Hala Laminor”*.

Societatea a achiziționat Imobilul în anul 2018 și a efectuat lucrări de restaurare, consolidare, amenajare interioară și exterioară, construire parcare subterană, păstrându-se structura metalică originală a Halei Laminor și fiind introduse elemente noi, legate de eficiența energetică (pereți și acoperișuri vitrate cu rupere termică).

Dat fiind potențialul Imobilului, gradul de dezvoltare a zonei și intenția Primăriei Sectorului 3 de a muta sediul unor structuri din subordine în Imobil, Societatea intenționează dezvoltarea Halei Laminor într-un complex multifuncțional – administrativ, cultural, de agrement și comercial.

Acest deziderat necesită implicarea unei entități specializate în domeniul managementului și administrării complexurilor comerciale, cu experiență în ceea ce privește elaborarea unui concept comercial, identificarea operatorilor economici relevanți interesați de închirierea spațiilor comerciale din cadrul Halei Laminor și intermedierea relației dintre proprietar și operatorii economici în toate fazele raportului juridic de locațiune (negociere, semnare, executare, încetare, etc).

Având în vedere că Societatea nu se încadrează în definițiile prevăzute de legislația privind achizițiile publice pentru *“autoritate contractantă”* și *“organism de drept public”*, subscrisa a decis organizarea prezentei proceduri operaționale în regim propriu, în următoarele condiții.

Contractul de prestări servicii va cuprinde doua etape:

1. Elaborarea conceptului comercial;
2. Managementul și administrarea imobilului.

**Etapa elaborării conceptului comercial** va fi finalizată în cel mult 6 luni de la semnarea contractului și implică prezentarea unui concept ("Plan de dezvoltare") în legătură cu viziunea ofertantului cu privire la exploatarea Halei Laminor, mai exact cu privire la operarea și gestiunea Imobilului zi de zi, printr-o echipă de management internă care va avea atribuții referitoare la gestionarea chirișilor, asigurarea unui mix continuu optim de chiriaș, închirierea spațiilor vacante, servicii de marketing și evenimente, securitate, curățenie, servicii tehnice, etc.

Conceptul comercial va cuprinde totodată și propunerile ce țin de aspectul arhitectural, specificații tehnice, planul comercial referitor la închiriere și la ponderea de magazine/chiriaș, ghid pentru buget, scrisori de intenție din partea operatorilor economici potențial locatari identificați de prestator pentru o suprafață de cel puțin 40% din suprafața care va fi vizată de conceptul comercial, precum și orice alte informații considerate relevante de către prestator.

Conceptul comercial va fi elaborat prin raportare la o suprafață estimată de 40.000 m<sup>2</sup>, care va putea fi modificată ulterior de către Beneficiar.

Aprobarea conceptului comercial de către Beneficiar la împlinirea termenului de 6 luni reprezintă o condiție suspensivă de a cărei îndeplinire va depinde trecerea la etapa 2. Managementul și administrarea imobilului.

Activitatea de elaborare a conceptului comercial va fi realizată de către prestator cu titlu gratuit, utilizând resurse proprii și fără nicio altă pretenție patrimonială sau de orice altă natură. Respingerea sau aprobarea conceptului comercial de către Beneficiar nu afectează această obligație.

Orice ofertă care nu va îndeplini aceste cerințe minimale va fi respinsă ca neconformă.

**Managementul și administrarea imobilului** se va realiza de către prestator, în calitate de mandatar al intereselor Beneficiarului. Activitatea prestatorului se va desfășura sub atenta supraveghere a Beneficiarului, acesta din urmă având dreptul de a superviza, ghida și stabili întreaga activitate a prestatorului în legătură cu Imobilul.

Prestatorul va organiza o echipă de administrare a proprietății pentru a furniza servicii de zi cu zi în ceea ce privește spațiile comune, gestionarea chirișilor, asigurarea unui mix continuu optim de chiriaș, închirierea spațiilor vacante, marketing, evenimente, securitate, curățenie, servicii tehnice.

Contractele de închiriere/locățione vor fi încheiate direct între Beneficiar și operatorii economici interesați, Prestatorul urmând a intermedia negocierea și semnarea contractelor și a

reprezenta interesele Beneficiarului în raport cu viitorii locatari pe toata durata contractelor de închiriere/locațiune.

În perioada de derulare a etapei de management si administrare a imobilului, cheltuielile curente ale prestatorului reprezentând salarii, taxe, telefonie mobilă, transport, utilități, etc, vor fi raportate lunar Beneficiarului și vor fi suportate exclusiv din Taxa pe servicii care va fi inclusă în contractele de închiriere/locațiune și datorată de viitorii locatari.

Remunerația prestatorului se va raporta la venitul lunar net din chiriile percepute de Beneficiar de la viitorii locatari **(VNC)**, care se calculează după cum urmează:

$$VNC = VLC - S,$$

Unde VLC = totalul veniturilor lunare încasate din toate activitățile aferente suprafeței imobilului ce face obiectul contractului (cum ar fi, dar fără a se limita la chirii, venituri din publicitate, din promoții, etc), excluzând Taxa pe zonele comune din contractele de locațiune;

S = costul lunar total de operare a Imobilului vizat de contract (servicii de administrare a proprietății, reparații, servicii de la terțe părți cum ar fi securitate, curățenie, colectarea gunoiului, dezinfectia, întreținerea tehnică, ascensioarele rulante, asigurarea, etc.) minus veniturile încasate din Taxa pe zonele comune.

Taxa de management **(TM)** va fi datorată lunar de către Beneficiar prestatorului, după cum urmează, prin raportare la întreaga suprafață dată în administrare:

- 0 Euro/m2/lună pentru  $VNC/m2 \leq 9.99$  Euro;
- 2 Euro/m2/lună pentru  $VNC/m2$  cuprins între 10 și 14,99 Euro;
- 3,5 Euro/m2/lună pentru  $VNC/m2$  cuprins între 15 și 19,99 Euro;
- 60% din diferența între  $VNC/m2$  și 20 Euro, pentru  $VNC \geq 20$  Euro;

Valorile prezentate anterior sunt cele maxime acceptate de Beneficiar, orice ofertă care va depăși aceste praguri valorice va fi respinsă ca neconformă.

Contractul de prestări servicii va fi afectat de condiția rezolutorie a aprobării prezentei proceduri operaționale prin hotărâre a Consiliului Local Sector 3 București, în calitate de asociat majoritar al Societății.

Clauzele neesențiale ale modelului contractului de prestări servicii anexat vor fi negociate cu ofertantul a cărui ofertă va fi declarată câștigătoare.

## **II. Cerințele minimale și criteriile de evaluare și selecție**

Ofertanții interesați vor depune oferta cu respectarea termenilor, condițiilor și cerințelor cuprinse în Invitația de participare și în prezenta Anexă.

Oferta va conține:

- Propunerea tehnică;
- Propunerea financiară;
- Formularele și declarațiile anexate
- Documente în dovedirea îndeplinirii cerințelor și a criteriilor de evaluare și selecție;

### **II.1. Modul de prezentare al propunerii tehnice**

Ofertanții vor elabora propunerea tehnică în baza cerințelor prezentate în prezenta anexă și în Invitația de participare. Propunerea tehnică trebuie să îndeplinească în mod corespunzător cerințele Beneficiarului, să cuprindă o descriere a modului de lucru aferent celor două etape ale contractului și să demonstreze corespondența propunerii tehnice cu cerințele Beneficiarului.

Propunerea tehnică trebuie să demonstreze asumarea de către ofertant a tuturor cerințelor/obligațiilor prevăzute în Invitația de participare și în prezenta anexă. Se vor furniza orice alte informații considerate semnificative pentru evaluarea corespunzătoare a propunerii tehnice.

În ceea ce privește etapa de elaborare a planului comercial, ofertanții vor descrie succint viziunea pe care o au în legătură cu Hala Laminor, liniile principale ale planului comercial, precum și echipa avută în vedere pentru elaborarea planului comercial, compusă din arhitecți, specialiști în marketing și în finanțe, precum și orice alte informații relevante.

Informațiile prezentate în cadrul propunerii tehnice care nu au legătură cu prezenta procedură nu vor fi evaluate.

Ofertantul are obligația de a întocmi un Opus al documentelor incluse în propunerea tehnică.

În situația în care, în scopul clarificării sau a verificării conformității propunerii tehnice cu cerințele Beneficiarului, comisia de evaluare va formula solicitări ofertanților, răspunsul ofertanților va fi transmis prin e-mail, în termen de o (1) zi lucrătoare.

### **II.2. Modul de prezentare al propunerii financiare**

Propunerea financiară va fi exprimată în Euro, cu și fără TVA.

Propunerea financiară trebuie să se încadreze în pragurile menționate la art. I din prezenta anexă, iar valorile vor fi completate în formularul Anexa Formularului de ofertă.

În situația în care, în scopul clarificării sau a verificării conformității propunerii financiare cu cerințele Beneficiarului, comisia de evaluare va formula solicitări ofertanților, răspunsul ofertanților va fi transmis prin e-mail, în termen de o (1) zi lucrătoare.

### **II.3. Cerințe de calificare**

#### **Situația personală a candidatului/ofertantului:**

- Ofertantul și membrii organului de administrare al ofertantului nu au fost condamnați prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru săvârșirea uneia dintre următoarele infracțiuni: constituirea unui grup infracțional organizat, infracțiuni de corupție prevăzute de art. 289-294 Cod penal, infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18 din Legea nr. 78/2000, acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004, spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002, finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009 sau fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.  
Modalitate de îndeplinire: Ofertantul va prezenta certificat constatator emis de ONRC și **cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare al respectivului operator economic**, așa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC. În cazul în care în țara de origine sau țara în care este stabilit operatorul economic/membrul organului de administrare nu se emit documente de natura celor prevăzute mai sus se vor accepta documente echivalente sau o declarație pe proprie răspundere.
- Ofertantul nu și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat.  
Modalitate de îndeplinire: Operatorul economic va prezenta certificate de atestare fiscală privind lipsa datoriilor restante, cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat (buget local, buget de stat etc.) valabil la momentul depunerii ofertei. În cazul în care în țara de origine sau țara în care este stabilit operatorul economic nu se emit documente de natura celor prevăzute mai sus se va accepta o declarație pe proprie răspundere.
- Ofertantul nu se află în vreuna din următoarele situații: Stare de faliment, face obiectul unor proceduri de insolvență sau de lichidare, într-un concordat preventiv, într-o situație similară care rezultă dintr-o procedură similară din legislațiile sau reglementările naționale.

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular).

- Ofertantul nu a încheiat acorduri cu alți operatori economici care au ca obiect denaturarea concurenței și nu are cunoștință de vreun conflict de interese care decurge din participarea sa la prezenta procedură. În acest sens, se menționează persoanele cu funcții de decizie în cadrul Proprietarului: Panait Radu Alin – Președinte CA, Osiceanu Felicia – Membru CA, Voicu Tiberiu Alexandru – Membru CA.

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular).

#### **Capacitatea de exercitare a activității profesionale:**

- Ofertantul va dovedi o formă de înregistrare în condițiile legii din țara de rezidență, din care să reiasă că operatorul economic este legal constituit, structura acționariatului/asociațiilor acestuia, că nu se află în niciuna dintre situațiile de anulare a constituirii, precum și faptul că are capacitatea profesională de a realiza activitățile care fac obiectul contractului.

Modalitate de îndeplinire: prezentarea unui document emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, care să ateste codurile C.A.E.N. și să se reflecte structura acționariatului/asociațiilor societății comerciale. Pentru persoanele juridice/fizice străine: documente care dovedesc o formă de înregistrare/atestare ori apartenență din punct de vedere profesional.

#### **Capacitatea economică și financiară:**

- Operatorul economic a înregistrat o cifră de afaceri netă medie pentru ultimii 3 ani finaciarî încheiați (2021, 2022 și 2023) de cel puțin 5.000.000 lei,  $(2021+2022+2023)/3$ .

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular).

#### **Capacitatea tehnică și/sau profesională:**

- Operatorul economic va demonstra experiența similară a operatorului economic și/sau a persoanelor din conducerea operatorului economic (asociați, administratori, directori, etc.) și/sau a angajaților pentru o perioadă de cel puțin 15 ani în domenii similare contractului a cărui semnare face obiectul prezentei proceduri. Prin caracterul similar, Proprietarul înțelege dezvoltarea/construirea/administrarea unor centre multifuncționale sau comerciale tip mall cu o suprafață de cel puțin 40.000 mp, întocmirea și implementarea unor planuri comerciale (elaborare concept, supraveghere lucrări, bugetare, urmărire execuție bugetară, etc) în legătură cu astfel de obiective, negocierea și

încheierea contractelor de locațiune în cadrul unor astfel de obiective, gestionare chiriași, precum și orice altă activități relevante.

Modalitate de îndeplinire: Operatorul economic va prezenta contracte, recomandări, procese verbale de recepție sau orice alte documente relevante din care să rezulte experiența similară.

#### **II.4. Criterii de atribuire:**

- raport calitate-preț
  - factori de evaluare:
    - Durata. Pondere 40%. Durata contractului va fi de minim 15 ani. Pentru cea mai lungă durată se acordă punctajul maxim de 40 de puncte. Pentru celelalte durate punctajul se calculează proporțional, astfel: durata ofertată / durata cea mai lungă ofertată x punctajul maxim alocat.
    - Prețul. Pondere 60%. Nu vor fi acceptate oferte cu un preț mai mare de 0 Euro/m<sup>2</sup>/lună pentru VNC/m<sup>2</sup> ≤ 9,99 Euro; 2 Euro/m<sup>2</sup>/lună pentru VNC/m<sup>2</sup> cuprins între 10 și 14,99 Euro; 3,5 Euro/m<sup>2</sup>/lună pentru VNC/m<sup>2</sup> cuprins între 15 și 19,99 Euro; 60% din diferența între VNC/m<sup>2</sup> și 20 Euro, pentru VNC/m<sup>2</sup> ≥ 20 Euro, conform mențiunilor de la art. I.  
Pentru fiecare dintre cele 3 praguri pentru care se acceptă un preț mai mare de 0 Euro se vor acorda 60 de puncte, după cum urmează:
      - 45 puncte pentru pragul VNC/m<sup>2</sup> cuprins între 10 și 14,99 Euro;
      - 10 puncte pentru pragul VNC/m<sup>2</sup> cuprins între 15 și 19,99 Euro;
      - 5 puncte pentru pragul VNC/m<sup>2</sup> ≥ 20.
- Pentru cele mai scăzute dintre prețuri se acordă punctajul maxim alocat. Pentru celelalte prețuri ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel: prețul minim ofertat / prețul ofertat x punctajul maxim alocat.

**Invitația de participare, prezenta anexă și formularele aferente vor fi supuse aprobării Consiliului de Administrație al Algorithm Construcții S3 SRL.**