

CAIET DE SARCINI

pentru

procedura de selecție oferte pentru închirierea Halei Laminor



1. Descrierea Imobilului ce face obiectul procedurii de selecție oferte pentru închiriere

1.1. Descrierea Halei Laminor

Imobilul care face obiectul procedurii de închiriere este constituit din părți din centrul denumit "Hala Laminor" situată 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, denumit în cele ce urmează "Spațiul Închiriat".

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 prin intermediul cu Administrare Active Sector 3 S.R.L. 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 parări 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.

Pentru corpurile de cladire C1, C2, C3, C4, C5, C6(Hala Laminor), C61(parte din Hala Laminor), C3 decantor, C106 , s-a emis o autorizatie de construire nr. 81/ 24.03.2023 pentru „Construire

si amenajare interioara, restaurare-conservare, modernizare, schimbare de functiune, pentru Hala Laminor si corpurile anexe si utilitati”

În prezent Algorithm Constructii S3 SRL care deține în proprietate Hala Laminor este în cursul executării unor lucrări de construire, reconfigurare spațială și împărțirea în două faze de dezvoltare a amenajării interioare a Halei Laminor cu realizarea de construcții cu înălțimi de maxim $rh=p+2e$ și instalații aferente, amenajare circulații interioare pietonale și organizare execuție lucrări.

Hala Laminor este situată în intravilanul Mun. București, Bd. Basarabia nr. 256 și nr. 256A, Sector 3 și este în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL.



Fig. nr. 1 – Hala Laminor

Hala Laminor cuprinde următoarele construcții:

- corp C4: vestiar-subsol;
- corp C5: vestiar-subsol;
- corp C6: Hala Laminor – parter
- corp C61: Hala Laminor –parter -extindere .

cladiri anexe (corpurile alipite de hală: 214305-C3 decantor, 214488 C106)

- corp C3: decantor, subsol;
- corp C106: Anexa hala, P+1E parțial;



La momentul realizării lucrărilor de restaurare și conservare, nu a fost stabilită o funcțiune pentru corpurile de clădire ale aceluși proiect.

Pentru punerea în valoare, în prezent se execută amenajări interioare și funcțiuni:

- a) Corp C6 + C61 – Hala Laminor - Complex cultural și de divertisment
- b) Corp C4 – Spații tehnice
- c) Corp C5 – Spații tehnice, vestiare
- d) corp C3: decantor, subsol restaurare și conservare
- e) corp C106: Anexa hala, P+1E parțial, restaurare și conservare

Suprafață teren incintă: 102,870.00 mp;

Suprafață construită totală existentă: ~82,200.00 mp;

Suprafață desfășurată totală existentă: ~83,065.00 mp;

Regim înălțime - S+P+2E parțial;

H max = 22,25 m (vârful luminatorului)

CUT=0.80

Suprafață construită propusă: ~70,545 mp;

Suprafață construită subsol propusă: ~60.872,00mp;

Suprafață desfășurată totală propusă: ~130,489,84mp;

Conform Masterplan aprobat de ALGORITHM CONSTRUCȚII SRL dezvoltarea și executarea proiectului cuprinde două FAZE:

Faza 1

- Aceasta faza se refera la zona de vest si sud a interiorului halei Laminor fiind delimitata de axele 1-17 / E-G si corpurile de cladire C4, C5, C106 si C3 decantor. In aceasta zona proprietarul doreste sa reconfigureze amplasarea si dimensionarea unor functiuni din autorizatia initiala cum ar fi spatiile de birouri, spatii comerciale, alimentatie publica, divertisment, hotel, si introducerea unor functiuni noi cum ar fi scoala gimnaziala, gradinita, clinica medicala, casa de casatorii, din cladiri cu un regim maxim de inaltime $R_h = P + 2E$ si instalatiile aferente acestora.

- Zona nou amenajata din faza 1 de dezvoltare va adaposti functiunile propuse in cladiri care vor avea structura de rezistenta independenta de structura halei si se vor construi pe fundatiile parcarii subterane existente. Cladirile noi propuse vor fi realizate din structura de beton armat sau structura metalica cu plansee din beton armat sau structura integral din beton armat, cu deschideri care sa permita in viitor reconfigurarea spatiilor in functie de cerintele functionale si ale chirieasilor.

Clădire funcțiune mixtă - funcțiune principală birouri - pe latura de Vest

-Între fațada de vest și zona verde acoperită cu sticlă se va amplasa o cladire parter cu etaj si un etaj 2 partial propus cu birouri, spații educationale, restaurante și spații comerciale.

Clădire funcțiune mixtă - funcțiune principală birouri - pe latura de Sud

-Între zona verde acoperită cu sticlă și fațada de est de pe axul 17 se va amplasa o clădire parter cu etaj si un etaj 2 partial propus cu functiunea principală de birouri, clinica medicala privată și spatii comerciale.

Casa căsătoriilor- la nord de zona verde

-În partea de nord fata de zona verde se va amplasa o cladire parter cu etaj și o terasa circulabila cu functiunea de casa de casatorii.

Funcțiunile propuse în interiorul halei la nivelul parterului și etajelor vor ocupa următoarele suprafețe construite:

1. Clădire funcțiune mixtă - funcțiune principală birouri - pe latura de Vest

PARTER	=6,373.02mp
ETAJ 1	=6,325.50mp
ETAJ 2	=4,369.71mp
TOTAL	=17,068.23mp

2. Clădire funcțiune mixtă - funcțiune principală birouri - pe latura de Sud

PARTER	=10,105.45mp
ETAJ 1	=11,071.06mp
ETAJ 2	=7,766.88mp
TOTAL	=28,943.39mp

3. Casa căsătoriilor - la nord de zona verde

PARTER =764mp

ETAJ 1 =573mp

TOTAL =1,337mp

4. Zonă grădină interioară decorativă

=2,852mp

TOTAL=50,200.62mp

Majoritatea funcţiunilor vor fi amenajate la nivelul parterului halei. Suprafeţe nou construite la nivelul etajelor =30,070.15mp

Faza 2

Descriere generala:

Aceasta faza se refera la zona de nord a interiorului halei Laminor fiind delimitata de axele 1-21 / A-E, din aceasta zona Beneficiarul dorind renuntarea la amenajarea functiunilor autorizate, respectiv a parcului cultural si de divertisment, cinematografului, casei civilizatiilor, casei inovatiilor, spatiilor de expozitie si spatiilor comerciale.

In locul functiunilor initial autorizate se doreste construirea, pe o suprafata de aproximativ 33.000 mp, a unei zone cu functiuni comerciale, alimentatie publica si divertisment, formate din cladiri cu un regim maxim de inaltime $R_h = P + 1E$ si instalatiile aferente acestora, precum si amenajarea de circulatii interioare dintre cele doua faze de dezvoltare.

Aceasta va avea forma compactă, toate spatiile destinate comertului, alimentatiei publice si divertismentului dezvoltându-se în jurul unui spatiu de circulatie, care le deserveste.

Zona nou amenajata din Faza 2 de dezvoltare va adaposti functiunile propuse in cladiri care vor avea structura de rezistenta independenta de structura halei si se vor construi pe fundatiile parcarii subterane existente. Cladirile noi propuse vor fi realizate din structura mixta din cadre de beton si structura metalica cu plansee din beton armat, cu deschideri care sa permita in viitor reconfigurarea spatiilor in functie de cerintele functionale si ale chirasilor.

Funciuni:

- comert alimentar si nealimentar (pe cele doua etaje) – magazine de diferite categorii si mărimi, supermarket (la parter)
- alimentatie publică (parter si etajul 2) – fast-food si restaurante (la etajul 1), cafenele (la parter in zona de intrare si la etajul 2)
- divertisment (etajul 1)– loisir posibil de dezvoltat (sala bowling-billiard, cazinou, spatii de joacă pentru copii, etc.)
- circulatii verticale si orizontale (galerie mall, coridoare de aprovizionare si evacuare)
- spatii tehnice utilitare si de intretinere

Organizare accese in incinta halei:

Vor exista doua cai de comunicare pentru accesul pietonal al vizitatorilor in interiorul halei, cea existenta de pe latura de Vest , respectiv cea de pe latura de Est.

Accesul carosabil se va realiza prin puncte distincte pentru clienti si pentru aprovizionare, evacuare deseuri.

Accesul in zona de aprovizionare (dimensionate pentru patru camioane mari si mici) situate pe latura de Est se va realiza din spre Bd. Basarabia.

Gestionarea si evacuarea deseurilor se va realiza in mod controlat din acesta zona in conformitate cu standardele romane de igiena (Ordinul 119/2014).

La acesta zona de aprovizionare permanenta se adauga o zona de livrare rapida (dimensionata pentru camioane mici sau furgonete) pe latura de Nord a halei.

Accesul in parcajul subteran va ramane nemodificat.

Organizare functionala:

Parter (± 0.32)

Date tehnice: Snivel = 33315,95m² , Sutilă nivel = 32337,39 m², Hnivel = 4.50 m,

Nr persoane = 3519

Funcțiuni:

- comerț alimentar si nealimentar sub forma de cafenele, magazine mici si mari, supermarket,*
- spatii tehnice si depozitari*
- circulatii orizontale si verticale, grupuri sanitare*

Etaj 1 (+4.82)

Date tehnice: Snivel = 29886,53m² , Sutilă nivel = 29696,69 m², Hnivel = 4.50-16,50 m,

Nr persoane = 2910

Funcțiuni:

- comerț alimentar si nealimentar: magazine mici si mari , unitati fast-food , cafenele , restaurante, zona mese ;*
- Centru cultural (spatiu dedicate evenimentelor culturale)*
- spatii tehnice si intretinere*
- circulatii orizontale si verticale, grupuri sanitare*

Suprafețele utile ale principalelor funcțiuni:

Comerț / Alimentație publică / Divertisment = 39565,80 m²

Galerie circulatie = 15208,44 m²,

Spații tehnice, intretinere, administratie, anexe și circulații = 6879,22 m²

Locurile de parcare pentru funcțiunile noi propuse din ambele faze de dezvoltare ce urmeaza a fi amenajate, vor fi asigurate atat la nivelul terenului cat si la nivelul subsolului existent, in cadrul celor 1.697 locuri de parcare (din care 373 locuri de parcare la nivelul terenului si 1.324 locuri de parcare la nivelul subsolului), proiectate si avizate prin avizul de circulatii D.T. – C.T.C.

– P.M.B. nr. 1951205/6147/15.06.2021 precum și prin Autorizația de Construire nr. 81 din 24.03.2023 emisă de Primăria Sectorului 3 a Municipiului București. Accesurile auto, reglementarea circulației precum și semnalizarea rutieră, vor respecta avizul Brigăzii Rutiere nr. 2041220 din 20.01.2023 din cadrul Autorizației de Construire amintite mai sus.

Nota: descrierea suprafețelor aferente Imobilului ce face obiectul procedurii de selecție oferte pentru închiriere este orientativă, suprafețele finale ale imobilului fiind stabilite la momentul recepției la terminarea lucrărilor.

1.2. Amplasamentul, topografia

a. Amplasamentul obiectivului și adresa:

- București, sector 3, Bd. Basarabia, nr. 256
- accese existente: acces auto și pietonal din Bd Basarabia și din Piața Republica;

b. Topografie:

- Suprafața terenului: 102,870.00 mp
- Forma terenului : este poligonală
- Vecinătăți:
 - Nord – Bulevardul Basarabia ;
 - Est – platforma industrială Faur ;
 - Vest - platforma industrială Faur;
- Sud – platforma industrială Faur

1.3. Datele Locatorului/Proprietarului:

ACS3 S.R.L. (Algorithm Constructii S3) cu sediul în București, sector 3, Bd. Basarabia, nr. 256, clădire C1, înregistrată la ORC București cu nr J40/14752/2012 având CUI 31012790

1.4. 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.

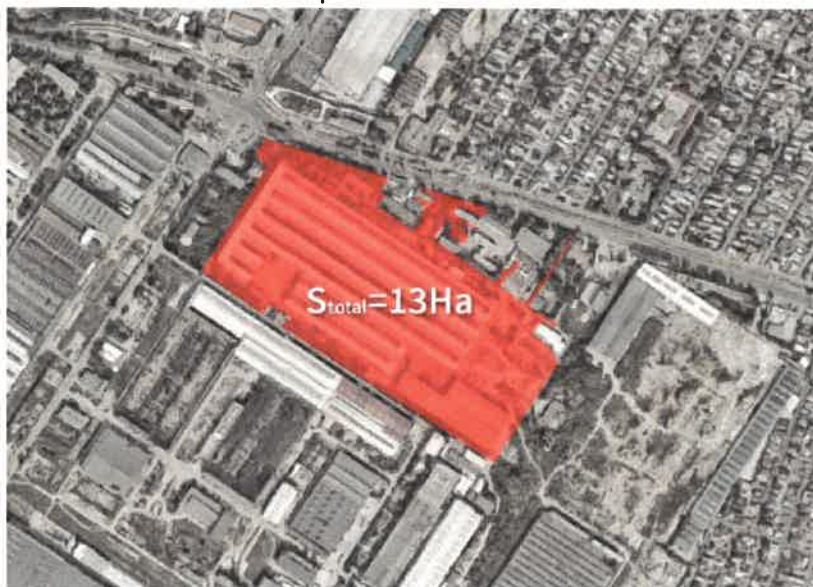


Fig. nr. 2 – Poziționare Hala Laminor

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.

1.5. Regimul juridic

Bun imobil – construcții și teren – situat în intravilanul municipiului București, situat în Sectorul 3, Bd. Basarabia, nr 256, în suprafață de 102,870.00 mp este în proprietatea Algorithm Constructii S3 S.R.L. societate al cărei asociat este Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București, potrivit:

- Contractul de Vânzare încheiat de actualul proprietar cu Administrare Active Sector 3 S.R.L., în calitate de vânzător, contract autentificat sub nr. 749 din 07 noiembrie 2018 de Biroul Notarilor Publici Chelaru Ana-Luisa cu sediul în București,

- Contractul de Vânzare încheiat de actualul proprietar cu Administrare Active Sector 3 S.R.L., în calitate de vânzător, contract autentificat sub nr. 213 din 19 aprilie 2020 de Biroul Notarilor Publici Chelaru Ana-Luisa cu sediul în București,
- Contractul de Vânzare încheiat de actualul proprietar cu Administrare Active Sector 3 S.R.L., în calitate de vânzător, contract autentificat sub nr. 777 din 20 noiembrie 2018 de Biroul Notarilor Publici Chelaru Ana-Luisa cu sediul în București,

Contractele de Vânzare menționate, au cuprins zece imobile compuse din terenuri și construcții, după cum urmează:

- Teren de 59617,00 mp și șase construcții (59.614 mp din măsuratori), înscris în extrasul de carte funciară pentru informare nr.209760, număr cadastral 209760, emis de OCPIB-BCPI Sector 3 la 29.07.2020 sub nr. 66623
- Teren de 10.303 mp (10 270 mp din măsuratori) și 1 construcție, înscris în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 201765, număr cadastral 201765 emis de OCPIB-BCPI Sector3 în 09.07.2020 sub nr 59872
- Teren de 2.220 mp (2.218 mp din măsuratori) și 19 construcții, înscris în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 214305, număr cadastral 214305, emis de OCPIB- BCPI Sector 3 în 24.07.2020 sub nr.65384.
- Teren de 30,730 mp (30,728 mp din măsuratori) și 4 construcții, înscris în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 214488, număr cadastral 214488, emis de OCPIB-BCPI Sector 3 în 09.07.2020 sub nr. 59874.

Terenul nu este afectat de servituți urbanistice care să stabilească interdicție de construire, sau transferul vreunei porțiuni din el în Domeniul Public al Municipiului București ca urmare a unei documentații de urbanism legal aprobate, dar ținem să subliniem că imobilele rezultate prin dezmembrare, fac parte din Ansamblul industrial situat în intravilan, în Bulevardul Basarabia, nr. 256, sector 3, Ansamblul industrial Halele Uzinei Malaxa, care figurează pe Lista monumentelor Istorice a Municipiului București din 2010, la poziția 353, cod LMI B-a-A-18091 – anul construirii 1933.

1.6. Obiectivele procedurii de selecție

ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL urmărește încheierea unui contract de închiriere cu un operator economic unic cu experiență în exploatarea unor spații de tipul celor asemănătoare cu Hala Laminor și a aprobat o procedură de selecție de oferte în vederea închirierii Spațiului Închiriat în condiții de legalitate, eficacitate și transparență.

Obiectivele proprietarului privind încheierea unui contract de închiriere cu un chiriaș unic pentru spațiile ce fac parte din Hala Laminor, astfel cum sunt descrise în prezentul caiet de sarcini:

1. Maximizarea valorii economice a investiției

Obținerea unui nivel de chirie corelat direct cu performanța economică a chiriașului, exprimat procentual din cifra de afaceri netă anuală, cu un minim garantat de 2.500.000 euro + TVA/an (care va fi indexat anual).

Asigurarea unui randament constant și scalabil al investiției, proporțional cu dezvoltarea și succesul comercial al centrului.

2. Transferul riscului operațional și de administrare

Încredințarea responsabilității de subînchiriere, întreținere și administrare completă a centrului multifuncțional unui chiriaș cu experiență, evitând necesitatea dezvoltării unei structuri administrative proprii.

Eliminarea sarcinilor legate de relația cu subchiriașii și gestionarea contractelor multiple.

3. Finalizarea proiectului într-o manieră optimizată și eficientă

Obținerea unei contribuții financiare din partea chiriașului la finalizarea lucrărilor de amenajare (minim 10.000.000 euro, TVA inclus), în conformitate cu masterplanul aprobat.

Asigurarea implicării chiriașului în supravegherea, optimizarea și controlul calității lucrărilor, ceea ce contribuie la protejarea bugetului și la conformitatea funcțională a investiției.

4. Atragerea unui mix de chiriași competitiv și coerent

- Delegarea responsabilității privind selecția, negocierea și gestionarea subchiriașilor către un operator care înțelege cerințele comerciale ale pieței.

- Asigurarea unui mix de chiriași ancoră și complementari capabil să atragă trafic semnificativ și să genereze venituri substanțiale.

5. Preîntâmpinarea riscului de eșec al proiectului

- Stabilirea unei relații contractuale cu un chiriaș unic care are un interes direct în succesul pe termen lung al centrului, dat fiind că veniturile și chiria sa depind de performanța economică a ansamblului.

- Asigurarea unei implementări profesioniste a funcțiunilor centrului, cu un nivel ridicat de adaptabilitate și reacție la cerințele pieței.

6. Stabilitate contractuală și predictibilitate financiară

- Implementarea unei formule de indexare anuală a chiriei, pentru a menține valoarea reală a veniturilor în context inflaționist

- Încheierea unui contract pe termen lung, cu prevederi clare privind obligațiile chiriașului și mecanisme de control și monitorizare a implementării.

1.7. Spațiul ce face obiectul contractului de închiriere

Imobilul sau "spațiul închiriat" ce face obiectul procedurii de selecție oferte pentru închiriere (parte din centrul comunitar, denumit "Hala Laminor", situat în B-dul Basarabia 256, sector 3,

București, dezvoltat de către Proprietarul ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL , în mai multe etape, astfel cum acesta este/va fi autorizat de autoritățile competente) este compus din următoarele clădiri (mai puțin suprafețele aferente Casei Căsătoriilor, Grădinii Botanice, Sediul Primăriei Sectorului 3 și altor spații cu destinația de birouri însumând maxim 3000 mp reprezentând Incubatorul de Afaceri), care cuprind inclusiv spațiile comune și parcare subterană: 209760-corp C5: vestiar-subsol; 209760-corp C6: Hala Laminor, 201765 -corp C61: Hala Laminor –parter -extindere , 214305-C3 decantor, 214488 – corp C106 Anexa hala, P+1E parțial), 209760 corp C1, 209760 corp C3, și spațiile exterioare Halei – drumuri perimetrale.

1.8. Obiectul contractului de închiriere

În temeiul contractului de închiriere, Chiriașul dobândește dreptul de a utiliza și exploata, Spațiul Închiriat care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de proprietar în prezenta procedură. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele Spațiului Închiriat ce face obiectul contractului de închiriere, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

Chiriașul va achita cota aferentă Spațiului Închiriat din impozitul pe clădire și teren datorat la bugetul local de către Algorithm Construcții S 3 SRL pentru Hala Laminor.

Chiriașul va achita toate costurile privind utilitățile, cheltuielile de întreținere, reparații, pază, curățenie atât a spațiilor închiriate ce pot fi exploatate cât și cheltuielile aferente spațiilor comune.

2. Obligația chiriașului de a contribui la bugetul investițiilor rămase de executat conform Masterplan aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL

Ofertantul se obliga sa contribuie la bugetul alocat investițiilor rămase de executat în vederea finalizării spațiilor destinate închirierii/subînchirierii din Spațiul Închiriat în acord cu masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, ce nu poate fi mai mică de 10.000.000 euro (TVA inclus).

Realizarea investițiilor de către Chirias în suma ce nu poate fi mai mică de 10.000.000 euro (TVA inclus) în vederea finalizării spațiilor din Hala Laminor ce fac obiectul închirierii în acord cu masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, (contribuția Chiriasului constă în supravegherea lucrărilor de amenajare și construire a Lucrărilor Proprietarului și executarea lucrărilor de amenajare a spațiului Închiriat) se va face pe baza unui deviz estimativ de lucrări introcmis de către Chirias în conformitate cu autorizația de construire și cu Masterplanul aprobat de Proprietar ce va fi anexa la contract. Realizarea investițiilor Chiriasului va avea loc până cel târziu la data recepției la terminarea lucrărilor

3. Obligații ale chiriașului

Chiriașul va fi răspunzător de Spațiul Închiriat ce face obiectul închirierii și va achita toate cheltuielile aferente întreținerii și administrării acestuia inclusiv plata tuturor utilităților precum și a cotei părți din impozitul pe clădire și teren aferente Spațiului Închiriat .

De la momentul semnării contractului și până la momentul predării Spațiului Închiriat chiriașul va avea acces neîngrădit în Imobil pentru a supraveghea lucrările de amenajare și construire efectuate de către proprietar. Costul acestor servicii până la predarea Spațiului Închiriat va fi suportat de către Chiriaș, ca parte a contribuției sale la finalizarea investițiilor pentru spațiile destinate subînchirierii/utilizării comerciale și va face parte din contribuția la bugetul investițiilor, care nu poate fi mai mică de 10.000.000 euro (TVA inclus).

Necesitatea implicării chiriașului unic în supravegherea lucrărilor de construcție și amenajare a centrului multifuncțional aflat în dezvoltare este considerată esențială pentru succesul proiectului.

Proprietarul a optat pentru un model de parteneriat strategic cu un chiriaș unic, cu experiență dovedită în administrarea unor astfel de ansambluri, care va avea responsabilitatea de a subînchiria spațiile, de a gestiona relațiile comerciale cu subchiriașii și de a administra întregul imobil.

Decizia de a încredința chiriașului unic (i) responsabilitatea de a supraveghea și gestiona lucrările proprietarului de amenajare și optimizare a proiectului, în faza preoperațională, în beneficiul proprietarului precum și (ii) executarea lucrărilor Chiriașului aferente contribuției proprii pentru finalizarea Spațiului închiriat din Hala Laminor are următoarea justificare tehnico-economică:

1. Alinierea construcției la cerințele reale ale pieței

Chiriașul selectat conform procedurii de selecție va dispune de know-how specific și o înțelegere profundă a nevoilor comerciale și operaționale ale subchiriașilor, în special în zonele de retail, logistică, educație sau office. Prin implicarea sa directă în faza de execuție, se asigură: configurarea funcțională optimă a spațiilor conform Masterplanului aprobat; adaptarea specificațiilor tehnice la cerințele viitorilor ocupanți și evitarea investițiilor inefficiente sau neadaptate.

Impact pozitiv pentru proprietar este că va conduce la maximizarea gradului de ocupare și evitarea costurilor ulterioare de reconfigurare.

2. Controlul calității și al costurilor

Chiriașul va derula activități de management de proiect, inclusiv: supervizarea execuției lucrărilor; sprijin acordat Proprietarului în negocierea corectă a costurilor de amenajare și construcție; asigurarea respectării termenelor și bugetelor și implementarea unui control riguros al calității și performanței. Aceste activități vor conduce la finalizarea în termen și în buget a lucrărilor, reducerea riscurilor de neconformitate și litigii post-execuție.

3. Optimizarea chiriei prin maximizarea veniturilor chiriașului

Modelul contractual propus prevede ca nivelul chiriei datorate de chiriașul unic să fie corelat cu cifra sa de afaceri netă realizată din subînchirierea/exploatarea spațiilor. Astfel chiriașul este direct interesat să asigure un grad ridicat de ocupare; lucrările vor fi optimizate pentru a

atrage chiriași ancora (ex: branduri internaționale, hipermarketuri); se asigură tracțiune comercială și un flux ridicat de vizitatori. Impactul urmărit de către proprietar: Chirie maximă încasabilă pe baza unei cifre de afaceri nete ridicate, generate de un centru eficient și atractiv.

4. Preîntâmpinarea riscului de eșec investițional

Proiectele de asemenea anvergură implică riscuri semnificative legate de lipsa de expertiză în administrarea spațiilor, coordonarea deficitară a lucrărilor și cerințelor comerciale și eșecul în atragerea unui mix adecvat de chiriași. Prin transferul responsabilității de management către chiriașul unic, se externalizează riscurile operaționale către un partener specializat și motivat economic de succesul proiectului. Impact pentru proprietar: Protejarea investiției și creșterea probabilității de lansare cu succes a centrului.

Implicarea chiriașului unic în faza de supraveghere a lucrărilor fără ca acest lucru să implice vreun cost pentru proprietar este esențială pentru succesul economic al proiectului. Această strategie oferă garanții privind funcționalitatea și atractivitatea centrului, asigură atingerea unui nivel maxim de rentabilitate pentru proprietar și optimizează întregul proces de dezvoltare, fără costuri suplimentare.

4. Condiții minime de pornire pentru selecția de oferte pentru încheierea contractului de închiriere

Tariful de închiriere minim de pornire a selecției de oferte este stabilit având ca referință un raport de evaluare elaborat de către un evaluator autorizat ANEVAR și reprezintă un procent de minim 30 % din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului, dar nu mai puțin de 2.500.000 euro + TVA/an la debutul contractului de închiriere. Chiria procentuala sub formă de procent minim din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului va crește în funcție de creșterea cifrei de afaceri netă anuală a chiriașului, respectiv este de minim 35% din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului atunci când cifra de afaceri netă atinge pragul de 15 milioane Euro pe an, de 40% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 20 milioane Euro pe an, de 45% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 25 milioane Euro pe an și de 50% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 30 milioane Euro pe an. Contribuția minimă a chiriașului pentru finalizarea investițiilor în Spațiul Închiriat este de 10.000.000 Euro (TVA inclus). Procentele și sumele prevăzute în prezentul caiet de sarcini sunt minime și obligatorii.

5. Criterii de eligibilitate pentru participarea la procedura de selecție oferte

Are dreptul de a participa la selecția de oferte orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit garanția de participare;

b) îndeplinește condițiile privind Situația personală a ofertantului:

1. 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.

2. Ofertantul nu și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general (buget local, buget de stat etc.) 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 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.

3. 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, și/sau într-o situație care rezultă dintr-o procedură similară din reglementările naționale ale ofertantului (altele decât cea română)

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular 2).

4. 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 de selecție de oferte. 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, Moldovan Mihai – Membru CA, Dobre Florin – Membru CA, Gili Barbulescu, Doru Dima, Mihaela Magdalena Bradin, Zafir Elena Gabriela și Popescu Cosmin Iulian.

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular 3).

c) îndeplinește condițiile privind 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/asociaților 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/asociaților societății comerciale. Pentru persoanele juridice/fizice străine: documente care dovedesc o formă de înregistrare/atestare ori apartenență din punct de vedere profesional.

d) îndeplinește condițiile privind capacitatea economică și financiară:

Operatorul economic a înregistrat o cifră de afaceri netă medie pentru ultimii 3 ani financiari încheiați (2022, 2023 și 2024) de cel puțin 10.000.000 lei, $(2022+2023+2024)/3$.

Modalitate de îndeplinire: depunere bilanțuri înregistrate la ANAF

Un ofertant poate invoca susținerea unui/unor terț/terți în ceea ce privește îndeplinirea criteriului privind capacitatea economică și financiară. Se va completa Formularul 4. Terțul susținător al situației economice și financiare răspunde solidar cu ofertantul pentru executarea contractului de închiriere, această răspundere angajându-se, sub condiția neîndeplinirii de către terț a obligațiilor de susținere asumate prin angajament. Odată cu formularul 4 se vor prezenta documente care dovedesc faptul că terțul susținător dispune/deține suma pe care o invocă în angajamentul ferm de susținere că o va pune la dispoziția contractantului (de exemplu extrase de cont din care reiese existența sumei de bani pe care o va pune la dispoziția contractantului, linie de credit, scrisoare de confort din partea unei instituții bancare, declarație din partea unor instituții bancare, contract de împrumut, sau alte surse, dacă va fi cazul, sau orice combinație a celor de mai sus).

e) îndeplinește condițiile privind capacitatea tehnică și/sau profesională:

Ofertantul va demonstra că acesta în calitate de operator economic și/sau a persoanele din conducerea operatorului economic (asociați, administratori, directori, etc.) și/sau angajații săi au experiență în ceea ce privește închirierea în calitate de chiriaș, și/sau administrarea unor centre multifuncționale sau comerciale tip mall cu o suprafață de cel puțin 60.000 mp, și/sau managementul unor dezvoltări/construcții de centre multifuncționale sau comerciale tip mall cu o suprafață de cel puțin 60.000 mp, și/sau conversia spațiilor cu destinație industrială în spații cu destinație comercială, eficientizarea, rentabilizarea și operarea acestora în ultimii 15 ani anteriori calculați de la data depunerii ofertelor.

Modalitate de îndeplinire: Operatorul economic va prezenta contracte, recomandări, procese verbale de recepție sau orice alte documente relevante din care să rezulte experiența similară. Aceasta enumerare are caracter exemplificativ și nu limitativ.

Un ofertant poate invoca susținerea unui/unor terț/terți în ceea ce privește îndeplinirea criteriului privind capacitatea tehnică și/sau profesională. Se va completa Formularul 5. Terțul susținător al capacității tehnice și/sau profesionale răspunde solidar cu ofertantul pentru executarea contractului de închiriere, această răspundere angajându-se, sub condiția neîndeplinirii de către terț a obligațiilor de susținere asumate prin angajament. Odată cu formularul 5 se vor prezenta documente care dovedesc faptul că terțul susținător dispune de resursele pe care le invocă în angajamentul ferm de susținere că le va pune la dispoziția contractantului

f) a depus oferta împreună cu toate documentele solicitate în documentația procedurii de selecție de oferte, în termenul prevăzut în documentația de atribuire; (formular 6).

6. Criteriile de atribuire a contractului

a) valoarea suplimentară în euro a contribuției la bugetul de investiții pentru finalizarea lucrărilor la Spațiul Închiriat din Hala Laminor, peste cuantumul minim prevăzut în caietul de sarcini

b) chiria anuală procentuală din cifra de afaceri anuală netă ofertată peste nivelurile minime din caietul de sarcini

Algoritmul de calcul pentru cele două criterii este următorul:

-pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. a), punctajul I(n) se acordă astfel: pentru fiecare prag de 500.000 euro ofertat suplimentar (peste nivelul minim de 10.000.000 Euro, TVA inclus) pentru contribuția la bugetul investițiilor se acorda cate 10 puncte; Sub pragul de 500.000 nu se acorda punctaj. Pentru contribuția la investiții minimă ofertată (respectiv 10.000.000 euro, TVA inclus) se acordă punctaj 0, iar sub acest minim oferta este neconformă.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. b), punctajul T(n) se acordă astfel: pentru fiecare punct procentual în plus ofertat peste procente minime ale chiriei anuale din cifra de afaceri nete a chiriei stabilite în procedura de selecție se acorda cate un punct, respectiv 1% suplimentar = 1punct; este permisa si ofertarea cu puncte procentuale exprimate în numere zecimale (doar cu o singura zecimala), în acest caz punctajul va fi exprimat ca număr zecimal (de exemplu dacă se ofertează 0,3 puncte procentuale peste pragul minim atunci ofertantul va primi 0,3 puncte, dacă se ofertează 1,3 puncte procentuale peste pragul minim ofertantul va primi 1,3 puncte).

Pentru ofertarea nivelului minim al chiriei anuale se acorda punctaj 0 (respectiv pentru ofertarea unui procent de 30% din cifra de afaceri netă anuală a chiriei la debutul contractului dar nu mai puțin de 2.500.000 euro pe an, respectiv de 35% din cifra de afaceri netă anuală a chiriei atunci când cifra de afaceri netă atinge pragul de 15 milioane Euro pe an, de 40% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 20 milioane Euro pe an, de 45% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 25 milioane Euro pe an și de 50% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 30 milioane Euro pe an) iar sub acest nivel oferta este neconformă.

Nota : toate procentele minime în funcție de pragurile de creștere ale cifrei de afaceri sunt obligatorii. Suma minimă a chiriei de baza anuală în valoare de 2.500.000 euro pe an este de asemenea obligatorie

Nota: Ofertanții pot propune intervale valorice și procentuale suplimentare intermediare față de cele 5 intervale prevăzute mai sus, cu mențiunea ca odată ofertate puncte procentuale suplimentare față de pragul minim, pentru următorul interval intermediar ofertat, punctele procentuale nu pot fi mai mici față de intervalul imediat anterior.

Pentru fiecare ofertant în parte, Punctajul I (n) obținut la criteriul de la alin. (1), lit. a), se va aduna cu punctajul T(n) prevăzut la alin. (1), lit. b), și se va obține punctajul final. Ofertantul desemnat câștigător este cel care obține cel mai mare număr de puncte.

(3) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru valoarea suplimentară a contribuției în euro la bugetul de investiții.

(4) ALGORITM CONSTRUCȚII S3 SRL poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 10 zile lucrătoare de la data realizării comunicării rezultatului.

(5) Nivelul tarifului de închiriere adjudecat va deveni tariful pe baza căruia se va încheia contractul de închiriere.

7. Modul de prezentare a ofertei

(1) Oferta împreună cu documentele de participare la procedura de selecție de oferte se depun la adresa și în termenul stabilite prin anunțul de selecție de oferte, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată în cuprinsul anunțului sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul selecției de oferte pentru care este depusă oferta, cu mențiunea «A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor, data _____, ora _____ », iar acesta va trebui să conțină:

a) o declarație de participare, ce conține informații privind ofertantul, semnată de ofertant (formular 1);

b) dovada constituirii garanției de participare;

c) acte doveditoare privind eligibilitatea ofertanților;

d) modelul de contract cu condițiile generale minime semnat pe fiecare pagină . Notă: având în vedere complexitatea contractului și specificul Imobilului ce face obiectul contractului de închiriere (care încă se află în etapa de dezvoltare și amenajare), condițiile generale din modelul de contract sunt minime și obligatorii. La momentul încheierii contractului ofertantul câștigător poate propune și alte clauze contractuale pentru adaptarea contractului la situația concretă a Imobilului în funcție de experiența deținută în închirierea /administrarea unor spații similare care vor face obiectul negocierii. Aceste clauze nu pot aduce atingere ofertei sau clauzelor minime obligatorii. Anexele specifice contractului se vor stabili și vor fi definitivare prin acordul părților după încheierea contractului de închiriere, în funcție de stadiul lucrărilor de amenajare și de nevoile specifice ale proiectului, cum ar fi Regulamentul de Ordine Interioara, devizul de lucrări reprezentând contribuția Chiriașului la Investiții, planurile Spatiului Inchiriat conform pv receptie la terminare lucrari, proces verbal predare primire, regulament GDPR, etc.

(3) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și adresa sau sediul social al acestuia. Oferta propriu-zisă va conține:

a. Angajamentul de a contribui la bugetul alocat investițiilor rămase de executat în vederea finalizării spațiilor destinate închirierii/subînchirierii în acord cu masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, ce nu poate fi mai mică de 10.000.000 euro (inclusiv TVA).

b. nivelul procentual al chiriei anuale ofertat;

Notă: pentru punctele a) și b) va fi prezentat formularul 6.

c. dovada că ofertantul are acces la disponibilități bănești/ resurse reale negrevate de datorii/depozite bancare/ linii de credit/scrise de confort din partea unor instituții bancare/declarații din partea unor instituții bancare/extrase de cont, contract de împrumut, sau alte surse, dacă va fi cazul, sau orice combinație a celor de mai sus, la nivelul valorii investițiilor ofertate conform pct. a) de mai sus prin care se va atesta faptul că în cazul semnării contractului de închiriere:

- ofertantul poate avea acces la resurse reale negrevate de datorii pentru valoarea ofertată drept contribuție la bugetul investițiilor rămase de executat în vederea finalizării spațiilor destinate închirierii din Hala Laminor în acord cu masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL;

- în cazul în care ofertantul este desemnat câștigător, posibilitatea disponibilizării de către ofertant a sumei prevăzute la pct. a) de mai sus, cu destinația de cheltuieli pentru investiții rămase de executat în vederea finalizării spațiilor din Hala Laminor ce fac obiectul închirierii în acord cu masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL (altele decât cele în sarcina proprietarului), pana cel tarziu la data receptiei la terminarea lucrarilor conform unui deviz estimativ de lucrari in conformitate cu autorizatia de construire si cu Masteplanul aprobat de Proprietar ce va fi anexa la contract.

Notă: dovada accesului la disponibilități bănești realizată prin prezentarea unuia dintre următoarele documente: extras de cont care nu poate fi mai veche de data publicării anunțului de selecție, scrisoare de confort din partea unei instituții bancare, declarație din partea unei instituții bancare, depozite bancare, contract de împrumut, sau alte surse, dacă va fi cazul, sau orice combinație a celor de mai sus.

d. Declarație privind confidențialitatea ofertei.

e. Declarație privind perioada de valabilitate a ofertei care trebuie să fie cel puțin egală cu perioada stabilită prin anunțul de selecție de oferte, respectiv 30 de zile.

(4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi depusă în 2 exemplare în original, iar fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită prin anunțul de selecție de oferte.

8. Garanția de participare

(1) Garanția de participare se constituie prin virament bancar, în contul IBAN RO32BTRLRONCRT0414912701 deschis la Banca Transilvania pe numele ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL, și va acoperi perioada de valabilitate stabilita in contract, respectiv pana la constituirea Garanției de bună execuție.

(2) Garanția de participare este de 150.000 euro și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata.

(3) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

(4) Garanția de participare se reține atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

a) revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) refuză încheierea contractului;

c) nu se prezintă în vederea încheierii contractului în termenul prevăzut de prezenta procedură de selecție oferte.

(6) Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

(7) Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 15 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

(8) În cazul anulării procedurii de selecție oferte, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la această dată.

(9) După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei prevăzute la alin. (7), dacă transmit ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL o solicitare în acest sens. ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 10 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

9. Garanția de bună execuție

(1) Garanția de bună execuție se va constitui în maxim 30 zile lucrătoare de la data Predării Imobilului.

(2) Garanția de bună execuție reprezintă garanția contractuală care va fi acordată de Chiriaș Proprietarului ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL pentru suma reprezentând echivalentul în EUR a 3 (trei) luni de chirie (fără TVA), sub forma unui depozit de garanție în RON în contul indicat de către ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL sau sub forma unei scrisori de garanție bancară. Valoarea Garanției depusă în RON va fi calculată prin aplicarea cursului de schimb RON/EUR publicat de Banca Națională a României la data constituirii depozitului.

10. Litigii

(1) Ofertanții vor putea formula contestație împotriva rezultatului procedurii în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului procedurii. Contestația va fi formulată în scris. (2) În termen de 1 zi de la înregistrarea contestației se va constitui o comisie de soluționare a contestațiilor din cadrul ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL. Contestația și va fi soluționată de comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrare.

(3) Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor poate fi atacată la instanțele judecătorești de drept comun din București.

ALGORITHM
S3 SRL
sector 3

L