MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon

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 local nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali
întrunit în ședință ordinară, azi 22.12.2021

Având în vedere:
- Referatul de aprobare nr. 207894/CP/03.11.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 199453/20.10.2021 al Direcției Investitii si Achiziții;
- Adresa nr. 199724/21.10.2021 a Direcției Investitii si Achiziții;

În conformitate cu prevederile:
- Art. 5 pct. 3, lit. a), lit. e), art. 10, art. 12, art. 13, art. 14 din OG nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr. 160/23.08.2001 privind transmiterea în administrarea Consiliilor locale ale sectoarelor 1 – 4 a unor grădini publice, parcuri si zone verzi de pe teritoriul Municipiului București;

Luând în considerare:
- Avizul Comisiei pentru administrare a domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, agrement, protecția mediului și salubritate;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 166 alin. (2) lit. g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă gestiunea delegată ca modalitate de organizare a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon.

Art.3. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Investiții și Achiziții, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MOLDOVEANU CĂTĂLIN-FLORIN

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN

NR. 332
DIN 22.12.2021

ANEXA
HCLS 3 nr. 332 / 22.12.2021

SUSTAINABLE DEVELOPMENT KNOWLEDGE

SOCIETATEA COMERCIALA SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND MODALITATEA DE GESTIUNE A ACTIVITATII DE ADMINISTRARE SI EXPLOATARE A COMPLEXULUI ACVATIC - PARC PANTELIMON

SDK SOLUTIONS

www.sdksolutions.ro

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

2021

CONTINUT

CAPITOLE

1. CONSIDERATII GENERALE

1.1 Scopul studiului de fundamentare

2. ADMINISTRAREA SI EXPLOATAREA COMPLEXULUI ACVATIC -PARC PANTELIMON

2.1 Prezentare Complex Acvatic -Parc Pantelimon

3. EVALUAREA INDICATORILOR TEHNICO – ECONOMICI

3.1 Surse de finantare a serviciilor de administrare a domeniului public si privat

3.1.1 Finantarea cheltuielilor curente de functionare si exploatare ale serviciilor

3.1.2 Finantarea si realizarea investitiilor aferente serviciilor

3.2 Indicatori tehnico – economici

3.2.1. Categorii de costuri pentru amenajarea si operarea activitatilor ce fac obiectul studiului

3.2.2. Costuri medii estimate de investitie pentru asigurarea functiunilor

3.2.3. Cheltuieli operationale anuale

4. MODALITATEA DE GESTIUNE A ACTIVITATII COMPONENTE SERVICIULUI DE ADMINISTRARE PARC PANTELIMON-GESTIONAREA ACTIVITATII DE ADMINISTRARE SI EXPLOATARE A COMPLEXULUI ACVATIC PARC PANTELIMON

4.1 Analiza oportunitatii delegarii gestiunii serviciilor

4.2 Necesitatea analizarii modalitatilor de gestiune delegata

5. ANALIZA OPORTUNITATII DELEGARII GESTIUNII SERVICIILOR

6. NECESITATEA ANALIZARII MODALITATILOR DE GESTIUNE DELEGATA

7. ASPECTE DE ORDIN SOCIAL

8. CONCLUZII

SOCIETATEA COMERCIALA SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

CAPITOLUL 1

CONSIDERATII GENERALE

1.1 Scopul studiului de fundamentare

Parcul Pantelimon este situat in intravilan, are suprafata de 66.801 mp din acte (66.798 mp din masuratorile cadastrale), avand numar cadastral 200018, face parte din domeniul public al Municipiului Bucuresti, fiind inscris la pozitia 3930 din Inventarul Bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 186/2008 si se afla in administrarea Consiliului Local Sector 3, conform HCGMB nr. 160/23.08.2001, adresei nr.120015/27.12.2017 emisa de Seviciul de Cadastru si Fond Funciar si a Extrasului de Carte Funciara nr.200018, emis de ANCPI in baza cererii nr. 65054/28.08.2018.

In cadrul Proiectului intitulat MODERNIZARE SI REABILITARE PARC PANTELIMON, Beneficiarul, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti, a dorit sa modernizeze/ reamenajeze parcul existent si sa modifice imobil parc Pantelimon pentru activitati de agrement, prin realizarea unui complex acvatic.

Activitatea de administrare si explotare a complexului parc acvatic Parc Pantelimon face parte din serviciile de administrare a domeniului public si privat al unitatilor administrativ teritoriale reglementate de O.G. nr. 71/2002. Potrivit art. 9 alin. (1) din OG nr. 71/2002, serviciile de administrare a domeniului public si privat se organizeaza in baza unor studii de fundamentare intocmite din initiativa autoritatilor administratiei publice locale, care:

i) vor analiza necesitatea si oportunitatea infiintarii serviciilor;
ii)vor evalua indicatorii tehnico-economici;
iii)vor identifica sursele de finantare a serviciului;
iv)vor recomanda solutia optima privind modul de organizare si gestionare a serviciilor.

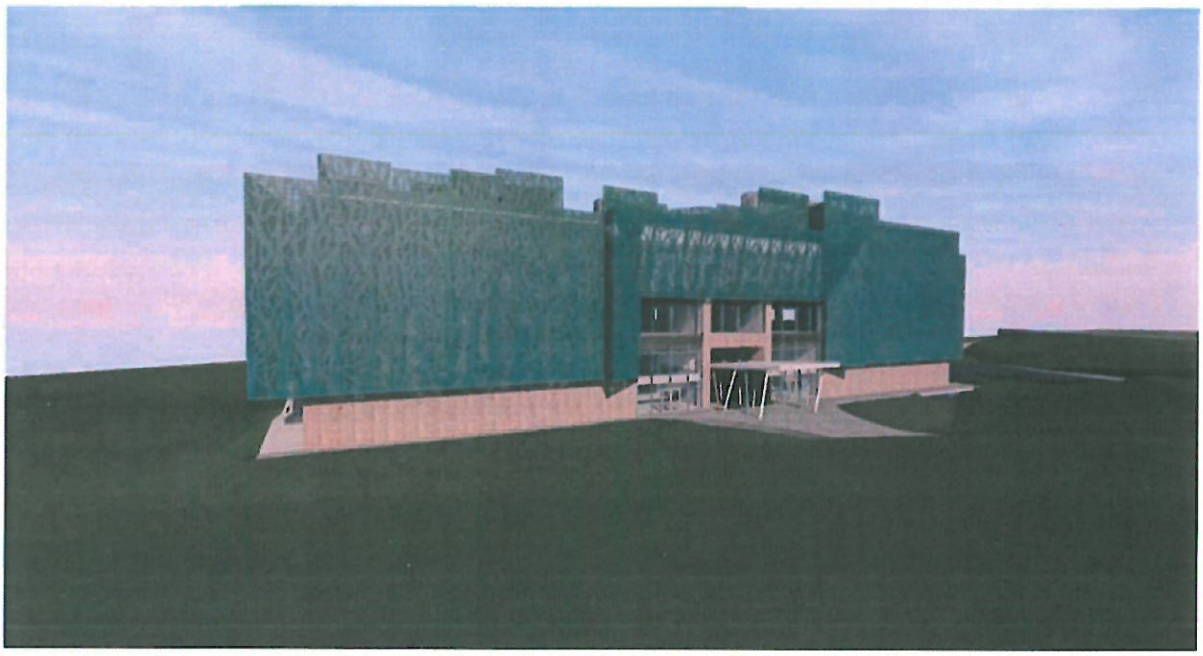
Avand in vedere situatia prezentata, s-a solicitat efectuarea prezentului studiu de fundamentare, care contine analiza oportunitatii gestiunii directe sau delegate a urmatoarelor activitati:

- administarea si explotarea activitatilor specifice centrului acvatic atat in interior cat si in exterior
- gestionarea activitatilor de alimentatie publica din cadrul Complexului Acvatic Parc Pantelimon si a spatiilor conexe aferente spatiilor destinate alimentatiei publice.
- gestionarea activitatilor de amenajarea a spatiilor destinate evenimentelor social-culturale si organizarea acestora.
- realizarea de investitii pentru operationalizarea complexului acvatic
- gestionarea, administrarea si exploatarea Complexului acvatic Parc Pantelimon

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

CAPITOLUL 2

ADMINISTRAREA SI EXPLOATAREA COMPLEXULUI ACVATIC - PARC PANTELIMON



2.1 Prezentare Complex Acvatic Parc Pantelimon

Beneficiarul, PRIMARIA SECTOR 3, modernizeaza parcul Pantelimon, cu urmatoarele lucrari de constructii si amenajari:

- Cladirile C1 si C2 care cuprind: vestiare, grupuri sanitare, dusuri, piscine si bazine interioare cu ape minerale, spatii pentru activitati de relaxare si sport, spatii pentru alimentatie publica, spatii administrative si pentru intretinerea ansamblului acvatic, patinoar pentru anotimpul rece si terasa cu belvedere catre lac pentru perioada estivala;
- Spatii verzi si arbori noi plantati;
- Baza acvatica cu activitati de agrement interioare si exterioare (bazine de inot, echipamente de joaca);
- Zone amenajate pentru plaja;
- Circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile desfasurate aprovizionare, respectiv evacuare deseuri;

In baza Autorizatiilor de construire 257/19.04.2019, 306/23.03.2020 si 903/17.12.2020, constructia C1 este autorizata cu regimul de inaltime 2S +Mezanin+ 2E + Tcirculabila, iar cladirea C2 cu 3S+P+2E.

1. CLADIREA C1 – CENTRU ACVATIC

INDICATORI

Regim de inaltime initial : 2S+P+Mezanin+1E + E2retras
Regim de inaltime autorizat in prezent : 2S+P+Mezanin+2E+ Terasa Circulabila
Aria construita: Sc = 3.131 mp
Aria construita desfasurata - suprateran: Scd = 17.407,80 mp.(21.095,30 mp incluzand terasa circulabila si scarile exterioare)
Arie Utila totala Su = 13.881,70 mp.(17.984 mp incluzand terasa circulabila si subsolurile)
Arie construita desfasurata totala (inclusiv infrastructura C1 si C2) –: 19.229 mp.
H max. = 17.00m (la cornisa)

1.1 DESTINATIE

Corp C1 – Centru acvatic

FUNCTIUNEA: parc pentru activitati de agrement;

a) Functiuni principale : Agrement (Activitati sportive, recreative si distractive)
b) Functiuni secundare : Alimentatie publica, administrativ
c) Functiuni conexe : Vestiare, Spatii tehnice (T.E.G., C.T., Camere Detectie, Camera BMS, Camere Pompe, Camere tehnice echipamente comunicatie), holuri acces si coridoare.

Functiuni pe niveluri :
a)la subsol 2 : rezervor ape incendiu, grup pompare, camera pompe, bazine de compensare piscine, gospodarire ape menajere, holuri acces si coridoare.
b)la subsol 1 : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, camere tehnice (camera server, camera detectie, camera tablou electric general) camera acces S2, camera troliu lifturi, sasuri evacuare, holuri, cabinet medical si prim ajutor.
c)la parter : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, camera tehnica server, oficiu de curatenie, holuri de acces si de trecere, sas evacuare.
d)la mezanin : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice
e)la etaj 1: Agrement – activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice, administrativ
f)la etaj 2: Alimentatie publica, administrativ
g)Terasa: Agrement - patinoar, spatii tehnice pentru echipamente C.T., C.T.A.,

SOCIETATEA COMERCIALA SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Zonificare Corp C1

Proiect:	AS3__PARC PANTELIMON			
	Denumire	**Functiune**	**Suprafata Construita [m²]**	**Suprafata utila [m²]**
SUBSOL 2			**3,066.30 m²**	**2,682.10**
	S2 -01	SPATIU DE SUB PISCINA		237. 02
	S2 -02	VAS DE EXPANSIUNE PISCINA 2		60.17
	S2 -03	CAMERE POMPE DE INCENDIU		56.45
	S2 -04	REZERVA APA INCENDIU		122.77
	S2 -05	GRUP DE POMPARE PISCINA 2		59.04
	S2 -06	CORIDOR		55.44
	S2 -07	GOSPODARIE APA MENAJERA		65.18
	S2 -08	CORIDOR		125.64
	S2 -09	CORIDOR		60.84
	S2 -10	CAMERA 2 VIZITARE LIFT		57.31
	S2 -11	CORIDOR		59.82
	S2 -12	CORIDOR		57.24
	S2 -13	SPATIU DE SUB PISCINA		593.28
	S2 -14	CORIDOR		58.34
	S2 -15	CORIDOR		58.77
	S2 -16	CORIDOR		56.16
	S2 -17	CORIDOR		60.16
	S2 -18	GRUP POMPARE PISCINE 3 si 4		37.96
	S2 -19	CORIDOR		59.04
	S2 -20	CORIDOR		60.16
	S2 -21	CAMERA 1 VIZITARE LIFT		59.59
	S2 -22	CORIDOR		57.60
	S2 -23	VAS DE COMPENSARE PISCINA 1		60.13

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

	S2 -24	STATIE RECUPERARE		125.43
	S2 -25	CORIDOR		58.68
	S2 -26	BAZIN DE COMPENSARE 2A		28.74
	S2 -27	BAZIN DE COMPENSARE 2A		28.77
	S2 -28	SPATIU TEHNIC PISCINE 5-6		121.60
	S2 -29	CORIDOR		60.15
	S2 -30	GRUP POMPARE PISCINA 1		59.79
	S2 -31	BAZIN COMPENSARE PISCINA 3		11.31
	S2 -32	BAZIN COMPENSARE PISCINA 4		9.57

Proiect:	AS3__PARC PANTELIMON			
	Denumire	**Functiune**	**Suprafata Construita [m²]**	**Suprafata utila [m²]**
SUBSOL 1			**3,231.70 m²**	**2,754.47**
	S1-01	SALA AGREMENT		1,038.45
	S1 -02	PISCINA		231.92
	S1 -03	SAS		10.40
	S1 -04	CAMERA E.C.S.		27.75
	S1 -05	DATA CENTER		17.63
	S1 -06	SAS		10.57
	S1 -07	SPATIU TEHNIC		14.66
	S1 -08	OFICIU		2.83
	S1 -09	SCARA ACCES		56.92
	S1 -10	SALINA		87.32
	S1 -11	PISCINA DE AGREMENT		593.28

	S1 -12	G. S. -F.		27.08
	S1 -13	G. S. -B.		19.11
	S1 -14	CENTRU DE EDUCARE		57.31
	S1 -15	PISCINA COPII		51.41
	S1 -16	VESTIARE		28.15
	S1 -17	PISCINA COPII		124.55
	S1 -18	SAS acces exterior		18.47
	S1 -19	T.E.G.		18.02
	S1 -20	Vestiar 1		9.06
	S1 -21	Vestiar 2		14.98
	S1 -22	CAMERA PRIMIRE		19.72
	S1 -23	CABINET MEDICAL		20.62
	S1 -24	ZONA TOBOGANE		231.39
	S1 -25	G.S. -D.		5.41
	S1 -26	Sas		11.22
	S1 -27	Sas		6.25

	Denumire	Functiune	Suprafata Construita [m²]	Suprafata utila [m²]
PARTER			3,270.60 m²	2,590.71
	P -01	HOL CIRCULATIE		377.38
	P -02	Vestiar B. - P		6.11
	P -03	Vestiar F. - P		6.11
	P -04	G. S. -B.		15.13
	P -05	Grup Sanit. F		12.56
	P -06	VESTIARE VIP		326.07
	P -07	ZONA VIP		344.10
	P -08	G. S. -B.		11.64

	P -09	G. S. -F.		14.74
	P -10	DUSURI -F.		17.57
	P -11	DUSURI -B.		15.31
	P -12	PISCINA INFINITY POOL		346.35
	P -13	SPATIU TEHNIC		31.27
	P -14	VESTIARE COPII		152.15
	P -15	HOL CIRCULATIE		81.51
	P -16	DUSURI -B.		25.22
	P -17	DUSURI -F.		31.46
	P -18	G. S. -F.		16.72
	P -19	G. S. -B.		12.44
	P -20	G.S. -D		5.13
	P -21	OFICIU		2.83
	P -22	SPATIU TEHNIC		13.66
	P -23	GOL TEHNOLOGIC		11.39
	P -24	HOL		88.00
	P -25	VESTIARE		402.01
	P -26	CASA SCARII		33.09
	P -27	POOL BAR		24.39
	P -28	SCARA ACCES		28.57
	P -29	SCARA P>M		34.08
	P -30	SAS IESIRE		8.93
	P -31	WINDFANG IESIRE		43.64
	P -32	ZONA DECK INFINITY		48.28
	P -33	Sala Deschisa TOBOGANE		-
	P -34	Birou Securitate		2.89

	Denumire	Functiune	Suprafata Construita [m²]	Suprafata utila [m²]

MEZANIN			1,984.70 m²	1,595.27
	M -01	HOL		87.54
	M -02	SALA VESTIARE		354.98
	M -03	G.S. -D.		4.71
	M -04	G.S. - F.		16.21
	M -05	G.S. -B.		12.27
	M -06	DUSURI -F.		31.38
	M -07	DUSURI -B.		24.08
	M -08	SALA RELAXARE		121.94
	M -09	C. MASAJ		10.50
	M -10	C. MASAJ		10.54
	M -11	BAR SI DEPOZIT		32.63
	M -12	SPATIU DE RECREERE		389.92
	M -13	CASA SCARII		46.88
	M -14	Sauna Infrarosu		9.45
	M -15	Sauna Umeda		18.72
	M -16	SAUNA Uscata		15.41
	M -17	G. S. -F.		14.88
	M -18	G. S. -B.		10.73
	M -19	G. S. -D.		4.73
	M -20	SPATIU TEHNIC		13.94
	M -21	OFICIU		2.83
	M -22	ZONA PISCINA 1		61.89
	M -23	ZONA PISCINA 2		60.75
	M -24	Hol tehnic		3.37
	M -25	SPATIU TEHNOLOGIC		11.39
	M -26	HOL CIRCULATIE		79.54
	M -27	SCARA P-M		33.88

	M -28	SCARA ACCES - Hol Scara G		28.34
	M -29	C.S. trepte		24.16
	M -30	SCARA ACCES - Hol Scara D		35.71
	M -31	SCARA P-M Scara I		15.75
	M -32	Sala Deschisa Tobogane		-
	M -33	Sala Deschisa Acces		-
	M -34	Sala Deschisa Infinity		-
	M -35	SPATIU TEHNIC		6.23

	Denumire	Functiune	Suprafata Construita [m²]	Suprafata utila [m²]
ETAJ 1			3,275.00 m²	2,779.86
	E1 -01	BIROU 1		26.16
	E1 -02	BIROU 2		31.72
	E1 -03	CORIDOR		55.91
	E1 -04	CORIDOR		29.12
	E1 -05A	SALA ACTIVITATI		115.10
	E1 -05B	SALA ACTIVITATI		40.26
	E1 -05C	SALA ACTIVITATI		59.76
	E1 -05D	SALA ACTIVITATI		57.60
	E1 -06	TERASA ACOPERITA		107.28
	E1 -07	SP. TEHNIC		13.66
	E1 -08	OFICIU		2.83
	E1 -09	HOL CIRCULATIE		50.42
	E1 -10	SCARA ACCES		13.65
	E1 -11	SALA VIBRO-MASAJ		59.86
	E1 -12	SALON FRUMUSETE		113.40
	E1 -13	GROTA DE RELAXARE		55.60

	E1 -14	ZONA PISCINA		65.99
	E1 -15	SPATIU TEHNIC PISCINA		24.60
	E1 -16	ZONA JACUZZI		48.95
	E1 -17	PISCINA INFINITY		344.68
	E1 -18	POOL BAR		25.70
	E1 -19	ZONA DUSURI		29.36
	E1 -20	BAZIN TERMO-SOC		2.73
	E1 -21	SAUNA USCATA S		21.97
	E1 -22	SAUNA USCATA L		26.16
	E1 -23	SAUNA UMEDA		22.22
	E1 -24	SALON MASAJ		10.03
	E1 -25	SALON MASAJ		9.30
	E1 -26	HOL CIRCULATIE		50.12
	E1 -27	CASA SCARII		73.60
	E1 -28	SALA MAMA- COPILUL		38.87
	E1 -29	LOC DE JOACA1		62.05
	E1 -30	SPATIU FITNESS		66.66
	E1 -31	SPATIU BAR		22.65
	E1 -32	DEPOZIT		22.48
	E1 -33	HOL SCARA G		44.21
	E1 -34	HOL DEP		7.40
	E1 -35	G.S. -PB.		2.97
	E1 -36	G. S. -PF.		2.97
	E1 -37	Grup . Sanit . -B.		19.20
	E1 -38	Grup. Sanit. -F.		24.43
	E1 -39	G.S. -D.		5.29
	E1 -40	SALA RELAXARE		769.70

	E1 -41	ZONA DECK JACUZZI		74.82
	E1 -42	C.S. Trepte		28.47

	Denumire	Functiune	Suprafata Construita [m²]	Suprafata utila [m²]
ETAJ 2			3,274.00 m²	2,787.25
	E2-01	SALA MESE		701.70
	E2-02	SALA MESE VIP		713.38
	E2-03	Bucatarie A		67.57
	E2-04	Zona Expunere Servire A		66.85
	E2-05	Spalator A		21.17
	E2-06	Buc B. Prep.		117.01
	E2-07	Buc. Veg.B		32.08
	E2-08	Bucatarie calda B		59.50
	E2-09	Oficiu serv. B		34.55
	E2-10	Splator/ Uscator B		35.96
	E2-11	Hol comun		20.92
	E2-12	Birou 2		29.47
	E2-13	Birou 3		23.69
	E2-14	Birou C.		16.63
	E2-15	Vestiar Bf.		14.95
	E2-16	Vestiar Bb		9.97
	E2-17	Birou 1		29.62
	E2-18	Camera Pubele		24.41
	E2-19	-		-
	E2-20	HOL CIRCULATIE		97.34
	E2-21	HOL TEHNIC		11.39
	E2-22	TERASA ACOPERITA		102.99

	E2-23	Hol Etaj 2		50.53
	E2-24	Hol Scara G		29.45
	E2-25	TERASA		114.15
	E2-26	Casa Scarii		80.03
	E2-27	OFICIU		1.95
	E2-28	Vestiar Af.		14.89
	E2-29	Vestiar Ab		14.60
	E2-30	Sp. Teh.		13.26
	E2-31	OFICIU		2.83
	E2-32	G.S. -F.		24.68
	E2-33	G.S. -B.		17.28
	E2-34	G.S. -D.		5.29
	E2-35	G.S. -F.		27.64
	E2-36	G.S. - B		18.73
	E2-37	G.S.D.		5.55
	E2-38	Buc A. Prep. + Hol		70.24
	E2-39	G.S. -P		2.66
	E2-40	C.S. trepte Scara C		33.61
	E2-41	SCARA ACCES - Hol Scara G		28.77

	Denumire	Functiune	Suprafata Construita [m²]	Suprafata utila [m²]
TERASA PATINOAR			2,993.00 m²	2,794.36
	T-01	PATINOAR / TERASA		1,485.54
	T-02	ZONA DECK TERASA		786.81
	T -03	HOL ASCENSOARE		11.04
	T -04	OFICIU		7.53
	T -05	CASA SCARII		26.15

	T -06	CAMERA FRIGO		60.67
	T -07	CAMERA CENTRALA TERMICA		59.73
	T -08	ZONA 1 ECHIPAMENTE TEHNICE		187.73
	T -09	ZONA 2 ECHIPAMENTE TEHNICE		169.17

Proiect:	AS3__PARC PANTELIMON			
	Denumire	**Functiune**	**Suprafata Construita [m²]**	**Suprafata utila [m²]**
Total			**21,095.30**	**17,984.00**

1.3. SISTEM CONSTRUCTIV

Conform memoriului de structura - structura din B.A., constructia este realizata cu radier general din B.A. Sistemul constructiv al constructiei este din cadre rigide din beton armat cu stalpi, grinzi principale si secundare din betona armate , intercalata cu si cu pereti de tip diafragme din beton armat. Partea de constructie de subsoluri este din pereti din beton armat.
Planseele sunt din beton armat , cu grosimi adecvate si sunt armate corespunzator in zona unde sunt incarcari mai mari. Terasele au la margine rebord din atic beton cu balustrada de sigurantã din metal sau sticla laminata- securizata si cu montanti metalici.

1.4. INCHIDERILE EXTERIOARE si COMPARTIMENTARILE INTERIOARE:

Peretii exteriori de inchidere sunt realizati din zidarie de caramida tip Porotherm, grosime 30cm si se vor placa la exterior cu termosistem compus din: polistiren 10cm grosime (densitate 30kg/mc, conductivitate termica 0.032W/(mK) montat pe dibluri si adeziv, masa de spaclu pe plasa din fibra de sticla, tencuiala decorativa de exterior.
Peretii exteriori de inchidere din zidarie sau B.A., placati la exterior cu termosistem compus din: vata minerala 10cm grosime, membrana cu fibre, si cu tencuiala decorativa, si o alta placare exterioara cu decoratie de fatada cu elemente de tabla din Aluminiu vopsit in camp electrostatic RAL 6033 - concept integrant al cladirii in spatiul natural al parcului (grafica cu arbori stilizati – intercalata cu perforatii) – si fatada ventilata cu placare din HPL – textura din lemn.
Peretii interiori de compartimentare se vor realiza din zidarie de caramida tip Porotherm si/sau din gips-carton(rezistent la umiditate sau foc) pe structura metalica. Peretii se vor finisa, dupa caz, cu tencuiala si vopsitorie lavabila de interior(rezistenta la umiditate), pe ambele parti, ceramice si piatra in combinatie cu palcuri de vegetatie. Tamplaria exterioara se va realiza din Sistem Perete Cortina AL culoarea gri RAL 7040, cu geam termoizolant clar.

Nota: tamplariile de la incaperile bucatariilor vor avea prevazute grile de ventilare la partea superioara.

1.5. FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli interioare:

- Coridoare, holuri, vestibul – gresie portelanata antiderapanta;
- Zona bazine - mozaic, deck pe podestele de acces si zonele de agrement si loisir;
- Saune: - mozaic si placari ceramice;
- Restaurante, bucatarii - gresie portelanata antiderapanta;
- Terasa: patinoarul pe timpul iernii cu specificul functiunii iar in anotimpul estival seamenajeaza ca terasa circulabila, dupa topirea ghetii;
- Bai, grupuri sanitare - gresie portelanata antiderapanta, mozaic;
- Scari - gresie portelanata antiderapanta, profile antiderapante la trepte;
- Subsol Tehnic – beton elicopterizat.

Pereti:

- Bai, grupuri sanitare – placi portelanate de ceramica montata pana la h=2.10m, vopsitorie lavabila de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala sau gips-carton rezistent la umiditate;
- Saune: - mozaic si placari ceramice;
- Zona bazine – mozaic si placari ceramice;
- Bucatarii – vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la foc, pe tencuiala sau gips- carton rezistente la foc;
- Baruri - vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala sau gips- carton rezistent la umiditate;
- Restaurantele - vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala sau gips-carton rezistent la umiditate;
- Restul spatiilor – vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala sau gips-carton rezistent la umiditate, placari ceramice in spatiile cu umiditate ridicata;
- Stalpi B.A. in spatii fara risc de umezeala – vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la umiditate, pe beton;
- Stalpi B.A./pereti in spatii umede – mozaic sau placi ceramice montate pe suport gips- carton.

Tavane:

- Coridoare, holuri, vestibul – tavane lamelare in diferite culori si texturi, montate pe suport metalic, vopsea lavabila de interior, rezistenta la umiditate, diferite placaje rezistente la umiditate.
- Bai – tavane lamelare in diferite culori si texturi, montate pe suport metalic, vopsea lavabila de interior, rezistenta la umiditate, diferite placaje rezistente la umiditate
- Restul spatiilor – tavane lamelare in diferite culori si texturi, montate pe suport metalic, vopsea

lavabila de interior, rezistenta la umiditate, diferite placaje rezistente la umiditate.

Confectii metalice – balustrade:

- Mezanin: 30.1ml balustrada metalica h=1.10m cu montanti verticali la distanta de 10 cm, tratata anticoroziv si vopsita in camp electrostatic (RAL 9005)/ sau montanti locali la interval si sticla securizata;
- Parter: 12.25ml balustrada metalica h=1.10m cu montanti verticali la distanta de 10 cm, tratata anticoroziv si vopsita in camp electrostatic (RAL 9005) /)/ sau montanti locali la interval si sticla securizata;
- Etaj 1: 37ml balustrada metalica h=1.10m cu montanti verticali la distanta de 10 cm, tratata anticoroziv si vopsita in camp electrostatic (RAL 9005) /)/ sau montanti locali la interval si sticla securizata;
- Etaj 2: 64ml balustrada metalica h=1.10m cu montanti verticali la distanta de 10 cm, tratata anticoroziv si vopsita in camp electrostatic (RAL 9005) /)/ sau montanti locali la interval si sticla securizata.

1.6 CIRCULATII VERTICALE

Alcatuirea scarilor interioare si exterioare, a parapetelor si balustradelor vor respecta STAS 6131 Inaltimi de sigurantã si alcatuirea parapetelor, STAS 2965 Scari prescriptii generale de proiectare, CE I Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de sigurantã in utilizare.
La terasele circulabile se prevad parapete sticla securizata. Parapetii vor avea inaltimea minima de 90cm de la cota finita a pardoselii invecinate (prin proiect sunt prevazuti cu inaltimea de 1.00m.) si vor rezista la incarcari in exploatare conform normelor in vigoare.
Scarile interioare de circulatie verticala in interiorul cladirii au trepte cu dimensiunile 17.5x30cm. cu profil antiderapant pe trepte, pt evitarea alunecarilor. Se prevede mana curenta la inaltimea de 100cm de la cota finita a pardoselii invecinate, pe ambele parti ale rampei.

1.7 FINISAJE EXTERIOARE

Fatada se va finisa cu tencuiala decorativa in nuante de gri deschis RAL 7035, conform planselor desenate din Proiectul Tehnic.
Fatada este prevazuta cu o fatada ornamentala din casete de aluminiu perforat, RAL 6033 - concept integrant al cladirii in spatiul natural al parcului (grafica cu arbori stilizati – intercalata cu perforatii) – si fatada ventilata cu placare din HPL – textura din lemn conform planselor desenate din Proiectul Tehnic

Pardoseli exterioare:

- Terasele – lamele din tip deck antiderapante de exterior
- Scari acces - gresie portelanata antiderapanta de exterior, profile antiderapante la trepte

- In zona acces in cladire se monteaza bariera de praf din lamele de cauciuc si perii.

Se va realiza hidroizolarea pe contur a cladirii prin montarea de hidroizolatie cu folie de protectie antiradacini pe toate suprafetele verticale ale constructiei sub cota terenului natural.
Perimetral cladirii se monteaza trotuare de garda cu dop de sigilare din mastic de bitum la contactul cu soclul.

1.8 ACOPERISUL

Acoperisul peste ultimul nivel este de tip terasa circulabila pe care se propune amenajarea unui patinoar amplasat central.

- -pe terasa se vor mai amplasa echipamentele CTA, chilerele, si intr-un colt al terasei se
- regasesc camera Frig si Camera centralei termice.
- planseu orizontal din beton armat monolit -suport;
- strat de sapa de panta
- membrana cu benzi pentru controlul difuziei de vapori
- bariera contra vaporilor
- termoizolatie – polistiren extrudat min. 15 cm
- membrana hidroizolatie – strat 1
- membrana hidroizolatie – strat 2
- strat de protectie – pardoseala tip deck in zona circulabila aplicat pe suportii specifici. Se vor monta glafuri din tabla galvanizata la atice. Colectarea apelor meteorice se va face prin intermediul unui sistem gravitational alcatuit din receptori- jgheaburi, coloane verticale interioare.

DOTARI

Cladirea va fi echipata cu instalatiile specifice spatiilor de agrement tip centru acvatic si SPA: bazine speciale cu saruri minerale, echipamente piscine infinity, echipamente saune si saline, echipamente de iluminat, climatizare si ventilatii, dotari specifice zonele de agrement: sezlonguri, mese, cabine de schimb, mese de masaj.

Spatiile de alimentatie publica tip bar, restaurant si spatii conexe acestora (bucatarii, depozitari, camera pubele si birouri administrative) vor beneficia de bransari la utilitati (apa, canal, electricitate) corpuri de iluminat specifice conceptului cladirii, sisteme de ventilatii si climatizare, sisteme de desfumare si alarma in caz de incendiu, toate sistemele fiind conectate la sistemul BMS al cladirii.

Instalatiile HVAC (Incalzire, Ventilatie, Aer Conditionat)

- Instalatiile sanitare
- Sistemul de iluminat

- Contorizarile electrice si termice
- Tablourile generale de distributie si tablourile electrice ale consumatorilor
- Grupuri electrogene si UPS-uri
- Sistemul de ascensoare
- Monitorizarea functionarii echipamentelor si utilajelor
- Interfatarea cu sistemele de detectie incendiu, efractie, control acces si TVC

Spatiile de alimentatie publica tip bar, restaurant si spatii conexe acestora vor beneficia de finisarea pardoselilor si a tavanelor conform designului cladiri, Peretii fiind vopsiti cu lavabile rezistente la umezeala. Grupurile sanitare, dusurile, zonele pentru Mama si Copilul vor fi complet echipate. (blaturi, lavoare, vase de WC, dusuri)
Intreaga cladire va fi dotata complet cu usi, acestea respectand specificul comportarii la foc mentionate in avizul ISU al proiectului.
Dotarile specifice bucatariilor restaurantelor si barurilor raman in grija operatorului.

2. CLADIREA C2 – CLADIRE POMPE

Regim de inaltime: 3S+3T.
Aria construita: 150 mp
Aria construita desfasurata: 554,60mp (1004,60m² inclusiv subsolurile)
H max. propus = 8.80m

FUNCTIUNEA: cladire pompe recirculare apa, agrement si terase pentru tobogane exterioare;

2.1. ZONIFICARE

Functiune	Suprafata utila [m²]	Suprafata construita [m²]
TOTAL	923.96m²	1004.60m²
SUBSOL - 3	175.20m²	202.30m²
01-Camera pompe	43.70m²	
02-Camera pompe	131.50m²	
SUBSOL - 2	172.09m²	202.30m²
01 - VESTIAR FEMEI	91.30m²	
02 - ZONA INTRARE	12.50m²	
03 - OFICIU	1.41m²	
04 - OFICIU C.S.	2.88m²	
05 - G.S FEMEI	38.15m²	
06 - DUS	25.85m²	
SUBSOL - 1	126.67m²	150.00m²

01 - VESTIAR BARBATI	64.32m²	
02 - ZONA INTRARE	14.46m²	
03 - G.S BARBATI	20.33m²	
04 - DUS	27.56m²	
TERASA 1	150.00m²	150.00m²
01-Terasa circulabila acoperita	150.00m²	
TERASA 2	150.00m²	150.00m²
01-Terasa circulabila acoperita	150.00m²	
TERASA 3	150.00m²	150.00m²
01-Terasa circulabila neacoperita	150.00m²	

2.2. SISTEM CONSTRUCTIV

Conform memoriului de structura - structura din B.A., fundatii continue din B.A.

2.3. INCHIDERILE EXTERIOARE si COMPARTIMENTARILE INTERIOARE:

Peretii exteriori de inchidere se vor realiza din beton armat, se vor hidroizola si se vor placa cu polistiren extrudat tip XPS pentru termoizolare si protectia hidroizolatiei. Peretii interiori de compartimentare se vor realiza din zidarie de caramida tip GVP si/sau din gips- carton(rezistent la umiditate) pe structura metalica. Peretii se vor finisa, dupa caz, cu tencuiala si vopsitorie lavabila de interior(rezistenta la umiditate), pe ambele parti. La executarea peretilor de inchidere si compartimentare se vor respecta Caietele de sarcini si detaliile deexecutie din Proiectul Tehnic. Tamplaria exterioara se va realiza din profile PVC si/sau AL , culoare gri, cu geam termoizolant opac. Tamplariile vor respecta indicatiile date in Tabloul de Tamplarie. Dimensiunile golurilor vor fi masurate la rosu in santier.

2.4. FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli interioare:

- Coridoare, holuri, vestibul – gresie portelanata antiderapanta;
- Bai, grupuri sanitare - gresie portelanata antiderapanta, mozaic;
- Zona tehnica - sapa autonivelanta;
- Scari - gresie portelanata antiderapanta, profile antiderapante la trepte.

Pereti:

- Bai, grupuri sanitare – placi portelanate de faianta pana la h=2.10m, vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala
- Restul spatiilor – vopsitorie lavabila alba de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala

Tavane:

- Coridoare, holuri, vestibul – vopsea lavabila de interior, pe tencuiala
- Bai – vopsea lavabila de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala
- Restul spatiilor – vopsea lavabila de interior, rezistenta la umiditate, pe tencuiala.

La executarea finisajelor interioare se vor respecta Caietele de sarcini si detaliile de EXECUTIE din Proiectul Tehnic.

2.5. CIRCULATII VERTICALE

Alcatuirea scarilor interioare si exterioare, a parapetelor si balustradelor vor respecta STAS 6131 Inaltimi de sigurantã si alcatuirea parapetelor, STAS 2965 Scari prescriptii generale de proiectare, CE I Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de sigurantã in utilizare. La terasele circulabile se prevad parapete din profile metalice. Parapetii vor avea inaltimea minima de 90cm de la cota finita a pardoselii invecinate (prin proiect sunt prevazuti cu inaltimea de 1.00m.) si vor rezista la incarcari in exploatare conform normelor in vigoare. Scarile interioare de circulatie verticala in interiorul cladirii au trepte cu dimensiunile 17.5x30cm. cu profil antiderapant pe fiecare muchie de treapta, pt evitarea alunecarilor. Se prevede mana curenta la inaltimea de 100cm de la cota finita a pardoselii invecinate, pe ambele parti ale rampei.

2.6. FINISAJE EXTERIOARE

Pardoseli exterioare:

- Terasele – gresie portelanata texturata antiderapanta de exterior
- Scari acces – lamele tip DECK, profile antiderapante la trepte

Structura metalica se va proteja anticoroziv cu vopseluri speciale aplicate pe toate zonele expuse la intemperii. Se va realiza hidroizolarea pe contur a cladirii prin montarea de hidroizolatie cu folie de protectie anti radacini pe toate suprafetele verticale ale constructiei sub cota terenului natural. Perimetral cladirii se monteaza trotuare de garda cu dop de sigilare din mastic de bitum la contactul cu soclul. La executarea finisajelor exterioare se vor respecta Caietele de sarcini si detaliile de executie din Proiectul Tehnic.

2.7. ACOPERISUL

Acoperisul este de tip terasa circulabila. Se vor monta glafuri din tabla galvanizata prevazute cu profil picurator in zona de protectie a aticelor, conform cu proiectul tehnic si detaliile de executie. Colectarea

apelor meteorice se va face prin intermediul unui sistem gravitational alcatuit din receptori de terasa si colectate centralizat intr-un sistem modern vacumatic de colectare a apelor pluviale din terasa. La executarea terasei se vor respecta Caietele de sarcini si detaliile de executie din Proiectul Tehnic, corelate cu indicatiile furnizorului de materiale.

3. BAZINE EXTERIOARE

BAZINE EXTERIOARE (sunt integrate, ingropate pana la nivelul solului, cu structura metal - beton) Aria construita: 2124 mp – 2055mp luciul apei.

Pe teren se vor amenaja o serie de bazine cu apa pentru agrement, cu dimensiuni si adancimi dupa cumurmeaza :

- Bazin 1 – 143mp; adancime maxima 1.20m, volum maxim 171mc
- Bazin 2 – 164mp; adancime maxima 1.20m, volum maxim 196mc
- Bazin 3 – 144mp; adancime maxima 1.20m, volum maxim 172mc
- Bazin 4 – 934mp; adancime minima 0.70m si maxima 1.20m, volum maxim 888 mc
- Bazin 5 – 635mp; adancime maxima 1.50m, volum maxim 952 mc
- Bazin 6 – 35mp; adancime maxima 1.20m, volum maxim 42mc
- Bazinele 1,2,3 si 6 sunt dotate cu instalatii si echipamente specifice toboganelor acvatice.

Structura bazinelor exterioare va fi realizata din otel special E360D, de mare rezistenta, galvanizat la cald Z750, cu grosime (160/100). Structura metalica se monteaza pe o placa de beton armat de grosime minima 15cm si sustinuta cu suportii laterali de rigidizare, imbinati cu elemente zincate si fixati suplimentar cu o sapa perimetrala.
Acoperirea si impermeabilizarea bazinului se face cu membrana din PVC armat, capabila sa se adapteze la orice forma, livrata sub forma de role cu dimensiunea de 25x1.60m si grosime 150/100, sudata la montaj. Membrana este de consistenta moale, elastica, cu grad de rezistenta ridicat si de culoare bleu, albastru, alb, verde, gri, bej, negru.

In jurul bazinelor, perimetral, se va realiza o terasa circulabila, lata de 2.5m, cu strat de uzura format din lamele de lemn sau PVC. Sistemul de filtrare si recirculare a apei din bazine respecta ordinul nr994. din09. aug2018 si va asigura un timp de filtrare, corespunzator in functie de tipul bazinului cu destinatia sa. Bazinele sunt echipate, si prevazut la sistem de tratare automat al apei . Reimprospatarea apei din piscina trebuie sa se faca zilnic cu cel putin 10-15% din volumul piscinei . In cazul in care schimbul unui volum total calculat de 30 de litri / persoana care face baie /zi, efectuat pe perioade de timp omogene si reprezentative, este mult sub valoarea de 5%, operatorul poate decide o reducere a volumului, dar care nu poate ajunge sub 2,5% din volumul piscinei + 60% din volumul vasului de compensare, la piscinele cu rigola.

4. AMENAJARI EXTERIOARE

Stationarea si parcarea autovehiculelor se va realiza pe limita de vest la Sos. Garii Catelu, in parcarea amenajata si existenta la limita parcului, conform planurilor atasate si avizului de la comisia de circulatie.

Se doreste repararea si reamenajarea aleilor conform documentatiei depuse. Structura acestora este: strat de beton asfaltic cu criblura BA8 rul 50/70 de 6cm , strat de beton de ciment c8/10 de 10cm, strat de fundatie din balast de 10cm.

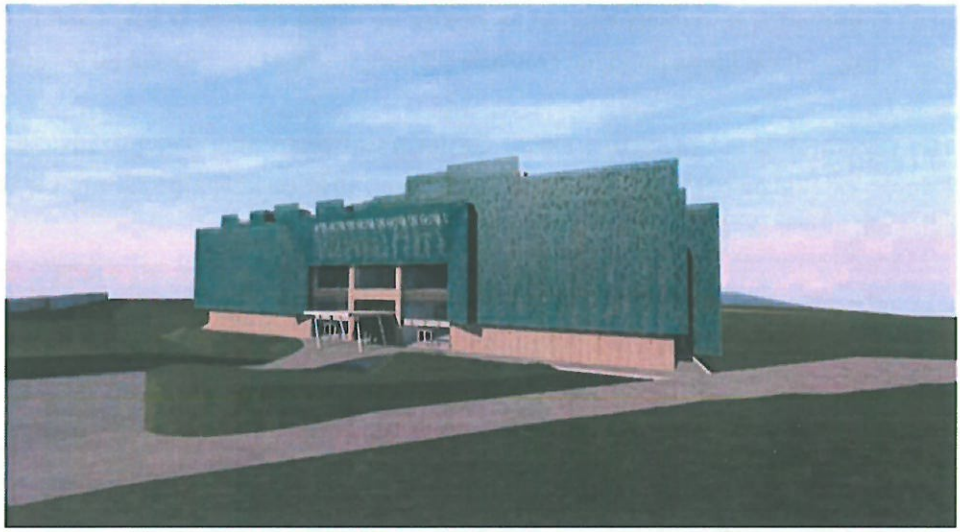
Se doreste dotarea cu mobilier urban modern, stalpi de iluminat, dusuri exterioare, locuri de joaca pentru copii gonflabile, spatii permeabile pentru plaja amenajate cu deck si nisip si spatii inverzite.

5. IMPREJMUIRE

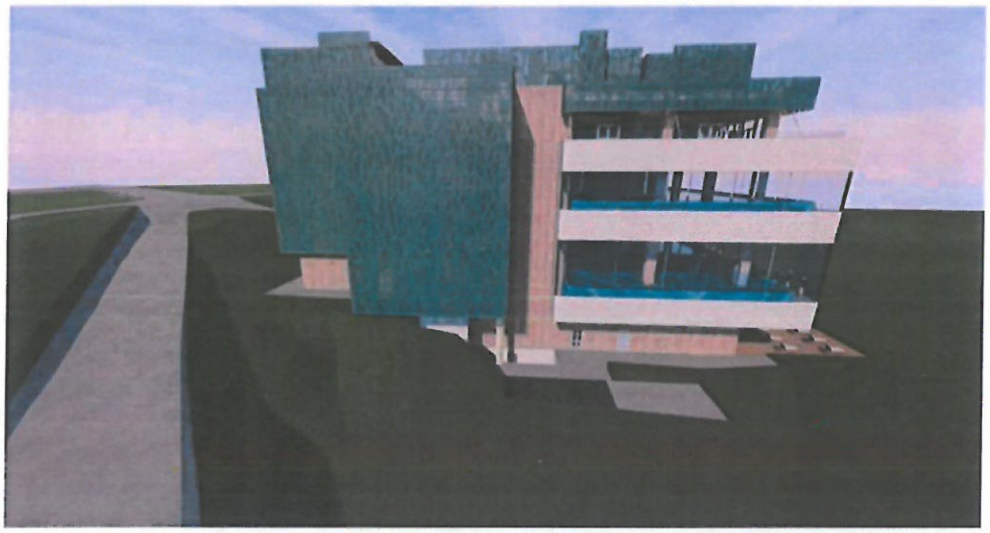
Terenul este imprejmuit pe limitele laterale cu gard din plasa metalica pe structura metalica(existent atat la limita parcului si care se pastreaza), cu inaltimea de 2,00m.

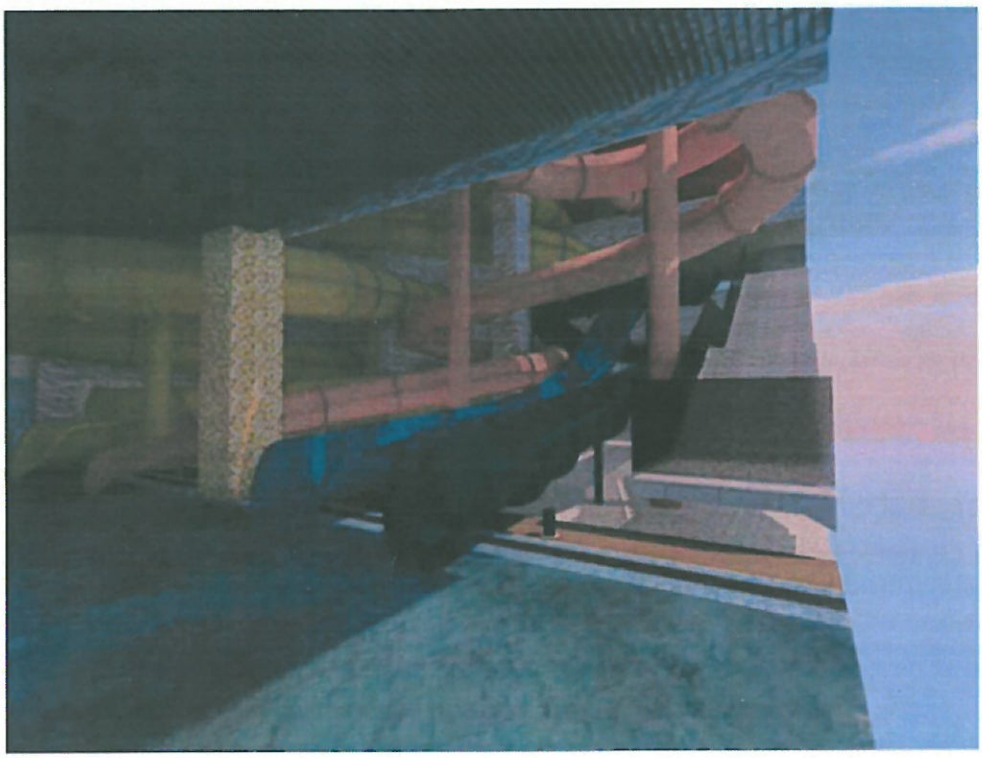
Centrul acvatic este imprejmuit pe limitele laterale cu gard din metal si soclu de beton armat, cu inaltimea de 2,00m, dublat cu gard viu din vegetatie specifica.

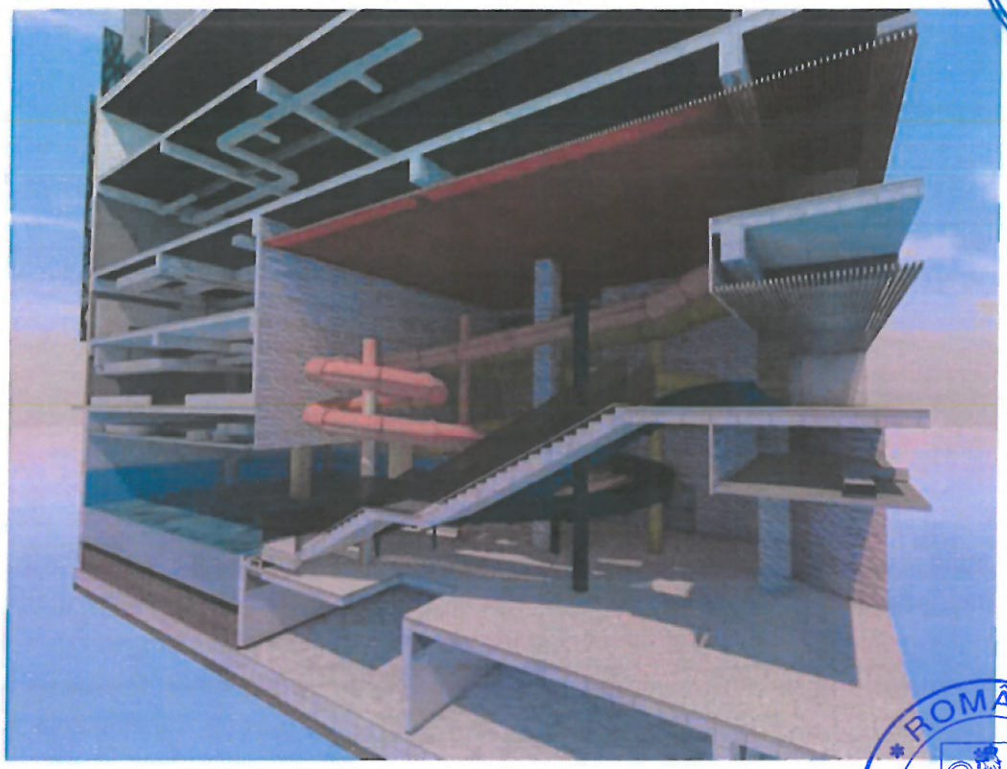
SOCIETATEA COMERCIALĂ SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA



ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL







Descrierea activitatilor

Activitatile Serviciului Administrare Complex Acvatic Parc Pantelimon presupun pe de o parte administrarea spatiilor de agrement, dar si administrarea si exploatarea spatiilor destinate alimentatiei publice, precum si amenajarea spatiilor destinate evenimentelor sociale si culturale si organizarea acestora.

Administrarea si exploatarea centrului acvatic parc Pantelimon presupune:

1. Gestionarea centrului acvatic din punct de vedere tehnic si administrative
2. Exploatarea centrului acvatic prin perceperea unui tarif de intrare pentru acces la piscine, saune, prestarea de servicii suplimentare cum ar fi masaj, activitati de antrenoriat/indrumare sportiva, explotare activitate pationar, asigurarea personalului necesar exploatarii, administarrii si intretinerii complexului acvatic
3. Realizarea de investitii pentru asigurarea functiunilor pe durata exploatarii
4. Administrarea /operarea tuturor activitatilor din incinta complexului (incasare, comert, alimentatie publica, evenimente socio culturale).

Administrarea si exploatarea spatiilor destinate alimentatiei publice si evenimentelor cultural-sociale,

activitatile specifice presupun, cu titlu general:

Amenajarea spatiilor destinate alimentatiei publice cu utilajele specifice activitatii:

1. Achizitionarea utilajelor/echipamentelor necesare desfasurarii activitatilor specifice de alimentatie publica,
2. Asigurarea personalului necesare prestarii serviciilor de alimentatie si de organizare de evenimente;
3. Obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare prestarii activitatilor;
4. Amenajarea spatiilor specifice pentru desfasurarea evenimentelor social-culturale;
5. Organizarea de evenimente social-culturale.
6. Gestionarea si administrarea spatiilor

Avand in vedere serviciile de agrement care se vor asigura, ca evenimentele social – culturale vor avea loc si dupa inchiderea programului de activitate privind alimentatia publica, este necesara coordonarea si gestionarea unitara tuturor activitatilor – respectiv activitatile de agrement/sportive, activitatile specifice pationarului, serviciului de alimentatie publica si a celor privind organizarea de evenimente social-culturale – si se impune gestionarea unitara a a intregului complex acvatic de catre o singura entitate, in scopul eficientizarii activitatilor si pentru evitarea oricaror impedimente in desfasurarea acestora.

In cadrul aparatului de specialitate din cadrul Primariei Sectorului 3 a municipiului Bucuresti exista un compartiment denumit Serviciul Administrare Complex Acvatic insa Primaria Sectorului 3 al municipiului Bucuresti nu dispune de personal cu experienta in gestionarea administrarii si exploatarii unui complex acvatic. Pentru ca acest complex acvatic sa fie complet operational, pe langa investitia initiala, mai necesita o serie de investitii.

In cadrul prezentului studiu de fundamentare, modalitatea de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public si privat de interes local va fi stabilita, in conformitate cu O.G. nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, pe baza analizei situatiei actuale, a intereselor comunitatii locale, a posibilitatilor financiare ale Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, pe baza legislatiei aplicabile in domeniu si a evaluarii indicatorilor tehnico economici.

Activitatea de administrare si explotare a complexului parc acvatic Parc Pantelimon face parte dintre serviciile de administrare a domeniului public si privat al unitatilor administrativ teritoriale reglementate de O.G. nr. 71/2002. Potrivit art. 9 alin. (1) din OG nr. 71/2002, serviciile de administrare a domeniului public si privat se organizeaza in baza unor studii de fundamentare intocmite din initiativa autoritatilor administratiei publice locale, care:

1. vor analiza necesitatea si oportunitatea infiintarii serviciilor;
2. vor evalua indicatorii tehnico-economici;

3. vor identifica sursele de finantare a serviciului;

4. vor recomanda solutia optima privind modul de organizare si gestionare a serviciilor.

CAPITOLUL 3

EVALUAREA INDICATORILOR TEHNICO – ECONOMICI

3.1 Surse de finantare a serviciilor de administrare a domeniului public si privat

3.1.1 Finantarea cheltuielilor curente de functionare si exploatare ale serviciilor

Potrivit art. 18 alin. (2) din OG nr. 71/2002, finantarea cheltuielilor curente de functionare si exploatare ale serviciilor de administrare a domeniului public si privat se asigura dupa cum urmeaza:
*„a) **din veniturile proprii ale operatorilor sau din bugetele locale** ale unitatilor administrativ-teritoriale, dupa caz, daca serviciile de administrare a domeniului public si privat sunt gestionate direct de autoritatile administratiei publice locale;*
*b) **din bugetele de venituri si cheltuieli ale operatorilor**, daca serviciile de administrare a domeniului public si privat sunt organizate si se realizeaza prin delegare de gestiune".*

Alineatul 3 al articolului 18 din OG nr. 71/2002 permite acordarea in completare de subventii sau alocatii bugetare din bugetele locale, in cazul finantarii potrivit alin. (2) lit. b), in functie de natura si de specificul activitatii edilitar-gospodaresti desfasurate/prestate si de modul de organizare si subordonare al operatorului.

De asemenea, conform art. 19 din OG nr. 71/2002, cheltuielile curente pentru:
- asigurarea functionarii propriu-zise a serviciilor de administrare a domeniului public si privat si efectuarii/prestarii activitatilor edilitar - gospodaresti specifice acestora, respectiv pentru
- intretinerea, reabilitarea si exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente,

se asigura:

(i) prin incasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor, preturilor sau taxelor locale legal aprobate, a unor sume reprezentand contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau

(ii) prin alocatii bugetare, cu respectarea urmatoarelor **conditii**:

„a) organizarea si desfasurarea pe principii si criterii comerciale si concurentiale a activitatilor prestate;
b) protejarea autonomiei financiare a operatorilor;
c) reflectarea costului efectiv al furnizarii/prestarii serviciilor in structura si nivelul tarifelor, al pretului biletelor sau al taxelor locale practicate;

d) ajustarea periodica a preturilor, tarifelor si taxelor locale si reflectarea corespunzatoare in nivelul acestora a influentelor generate de majorarea in amonte a unor preturi si tarife;
e) recuperarea integrala a cheltuielilor prin tarife, pretul biletelor sau taxe locale;
f) acoperirea prin tarife, pretul biletelor si taxele locale cel putin a sumelor investite si a cheltuielilor curente de functionare si intretinere a serviciilor;
*g) calcularea, inregistrarea si recuperarea uzurii fizice si morale a mijloacelor fixe specifice infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin **pret, tarif sau taxa in cazul gestiunii directe** si prin **redeventa in cazul gestiunii delegate**".*

In cazul complexului acvatic Parc Pantelimon finantarea activitatii de administrare si explotare complex acvatic se finanteaza prin incasarea de la utilizatori, pe preturilor incasate de la utilizatori, a unor sume reprezentand contravaloarea serviciilor furnizate/prestate

3.1.2 Finantarea si realizarea investitiilor aferente serviciilor

Finantarea si realizarea investitiilor aferente serviciilor de administrare a domeniului public si privat se asigura din urmatoarele surse[1]:

a) alocatii de la bugetul local, in functie de natura si de modul de organizare si functionare a serviciului;
b) credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritatile administratiei publice locale sau de Guvern;
c) sprijin nerambursabil obtinut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
d) taxe speciale instituite in conditiile legii;
e) participarea capitalului privat in cadrul unor contracte de parteneriat public-privat;
f) transferuri de la bugetul de stat catre bugetele locale pentru obiectivele incluse in cadrul unor programe de investitii realizate cu sprijin financiar extern, la a caror finantare participa si Guvernul;
g) venituri proprii ale operatorului;
h) alte surse constituite potrivit legii.

3.2 Indicatori tehnico - economici

Initial studiul a demarat cu analiza tehnico economica doar cu privire la modul de organizare si gestionare a activitatii de gestionarea si exploatarea spatiilor de alimentatie publica si de organizare evenimente din cadrul complexului acvatic-parc Pantelimon prin gestiune directa sau gestiune delegata. Cu toate acestea, prezentul studiu recomanda analiza modului in care este oportun sa se faca administrarea si explotarea intregului complex acvactic – parc Pantelimon deoarece din punct de vedere tehnic, economic, constructiv si al gestionarii nu se poate face o separare intre spatiile de alimentatie publica si organizare evenimente si spatiile interioare si exterioare ale centrului acvatic.

[1] Art. 20 alin. (2) din OG nr. 71/2002

Pentru o gestionare unitara si pentru a evita un factor de risc major care provine din lipsa de experienta a Beneficiarului Sectorl 3 de a administra si exploata o activitate de o asemenea anvergura, analiza a fost extinsa la intreg complexul acvatic Parc Panteliomon.

Studiul de fundamentare prezinta indicatori tehnico economici, sursele de finantare, analizeaza scenariile de gestiune directa si gestiune delegata si recomanda solutia optima privind modul de organizare si gestionare a activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic-parc Pantelimon prin gestiune directa sau gestiune delegata.

Recomandarea a luat in considerare specificul, volumul si natura complexului acvatic ca parte integranta din Parcul Pantelimon, de riscurile asociate activitatii, de interesele actuale si de perspectiva ale Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, precum si de numarul de vizitatori estimat sau volumul si complexitatea activitatii . Costurile cu investitia initiala sunt :

Nr Crt.	INDICATIV		CATEGORIE LUCRARI	VALOARE	mp c	lei/mp
0	1		2	3	4	
1.30	CAPITOLUL 1	Amenajari protectia mediului		92,874.00		
2.00	CAPITOLUL 2	Cheltuieli pt asig.utilitati		232,185.00		
3.30	CAPITOLUL 3	CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA		4,279,106.00		
	CAPITOL 4	CHELTUIELI PENTRU INVESTITA DE BAZA				
	CORP C1					
4.1.		TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII CORP C1		61,219,881.31		
4.2.		TOTAL MONTAJ UTILAJE TEHNOLOGIGE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE		383,263.16		
4.3.		TOTAL UTILAJE TEHNOLOGIGE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE		7,084,774.60		
4.5.		TOTAL DOTARI		153,706.93		
	TOTAL CORP C1			94,273,625.99	21,095.30	4468.94lei/m²
	CORP C2					
4.1.		TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII CORP C2		2,885,844.01		
4.2.		TOTAL MONTAJ UTILATE SI ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE		102,082.52		
4.3.		TOTAL UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ		246,637.26		
4.5.		TOTAL DOTARI		398,595.98		
	TOTAL OBIECT CORP C2			3,633,159.77	1004.60m²	3616.52lei/m²
	PISCINE					
4.1.		TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII PISCINE EXTERIOARE		1,365,738.69		
4.3.		TOTAL UTILAJE SI ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE CU MONTAJ		5,411,740.46		
	TOTAL PISCINE EXTERIOARE			6,777,479.15		
	AMENAJARI EXTERIOARE					
4.1.		TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII AMENAJARI EXTERIOARE		6,199,071.24		
4.2.		TOTAL MONTAJ ECHIPAMENTE		437,315.20		
4.3.		TOTAL Procurare Echipamente, dotari		1,349,200.79		
4.4.		TOTAL Utilaje si echipamente tehnologice, care nu necesita montaj		1,040,353.76		
4.5.		TOTAL Dotari, inclusiv Utilaje si echipamente independente		107,172.70		
	TOTAL AMENAJARI EXTERIOARE			9,133,113.69		
	TOTAL CAPITOL 4			113,817,378.60		
	CAPITOL 5	CHELTUIELI PENTRU ORGANIZAREA DE SANTIER		1,410,906.67		
	TOTAL VALOARE (EXCLUSIV TVA)			119,832,450.28 lei		
	TAXA PE VALOAREA ADAUGATA			22,760,939.49 lei		
	TOTAL VALOARE (INCLUSIV TVA)			142,593,389.78 lei		

3.2.1. Categorii de costuri pentru amenajarea si operarea activitatilor ce fac obiectul studiului:

Costurile cu amenajarea locatiei pentru asigurarea functiunilor de alimentatie publica si activitati culturale/spectacole :

Cheltuielile activitatii operationale cuprind cheltuielile pentru desfasurarea activitatii, si anume:

- Costul vanzarilor, cuprinde consumurile pentru materiale si retribuire a muncii, precum si consumurile indirecte de productie aferente serviciilor prestate;
- Cheltuielile comerciale sunt cheltuielile aferente desfacerii produselor, marfurilor si prestarii de servicii, si anume:
  - a) cheltuielile privind operatiunile de marketing;
  - b) cheltuieli pentru ambalaje si impachetarea produselor si marfurilor;
  - c) cheltuielile de transport aferente desfacerii;
  - d) cheltuielile pentru reclama;
  - e) cheltuieli privind procurarea autorizatiilor si/sau a licentelor;

- Cheltuielile generale si administrative cuprind:
  - a) cheltuieli privind uzura;
  - b) reparatia si intretinerea mijloacelor fixe;
  - c) amortizarea activelor nemateriale cu destinatie general gospodareasca;
  - d) cheltuielile de intretinere a personalului din sfera administrativa si de conducere;
  - e) impozitele;
  - f) taxele si platile virate la buget;
  - g) cheltuielile pentru scopuri de binefacere si sponsorizare;
  - h) cheltuieli pentru protectia muncii;
  - i) cheltuielile de reprezentare;
  - j) cheltuielile pentru deplasarile de serviciu ale personalului de conducere;
  - k) cheltuielile pentru actiunile de ocrotire a sanatatii, organizarii timpului liber si a odihnei salariatilor;
  - l) cheltuielile generale de organizare;
  - m) cheltuielile pentru training;
  - n) achitarea diverselor servicii prestate de terti, in conformitate cu contractele incheiate;
  - o) cheltuielile aferente angajarii fortei de munca;
  - p) cheltuielile pentru intretinere;

- Alte cheltuieli operationale cuprind:
  - a) cheltuieli sub forma de amenzi, penalitati, despagubiri;
  - b) cheltuieli aferente dobanzilor pentru credite si imprumuturi;
  - c) consumurile indirecte de productie nerepartizate;
  - d) lipsurile si pierderile din deteriorarea valorii;

e) cheltuielile anticipate, care s-au dovedit a fi inutile.

3.2.2 Costuri medii estimate de investitie pentru asigurarea functiunilor

Investitie totala estimata pentru functionalizarea complexului acvatic Parc Pantelimon

Tip investitie	Suprafata		Valoare
Zona amenajata	Suprafata (mp)	Cost pe mp	Valoare investitie
Parter - zona bar si spatii conexe	24.4	840.33 €	20504.20 €
Mezanin - zona bar si spatii conexe	32.5	840.33 €	27310.92 €
Etaj 1 - zona bar si spatii conexe	103.45	672.26 €	69546.21 €
Etaj 2 - zona food court sau restaurant standard	701	420.16 €	294537.81 €
Etaj 2 - bucatarii restaurante si spatii conexe acestora	371.5	420.16 €	156092.43 €
Etaj 2 - Zona restaurant VIP	713	504.20 €	359495.79 €
Etaj 2 - bucatarii restaurante si spatii conexe acestora	325	504.20 €	163865.54 €
Terasa vedere lac	1400	126.05 €	176470.58 €
TOTAL			1.267.823.48 €
Costuri de amenajare activitate de organizare spectacole /evenimente culturale			84.033,61 €
Total investitie zona food si evenimente			1.351.857 €
Investitii in functiuni pentru zona de agrement pe parcursul operarii (reinnoire cabine, vestiare, topogane, piscine, mobilier, etc)			5.433.724 €
Total investitii necesare euro fara TVA			6.785.581 €

3.2.3 Cheltuieli operationale anuale

Salarii	1.633.613 euro
Utilitati:	848.733 euro
Paza	588.235 euro
Mententanta	240.000 euro
Curatenie	150.000 euro
Diverse (protectia muncii , medicina muncii , etc)	30.000 euro
Fond marfa / + pierderi	433.000 euro

Consumabile	120.000 euro
Reparatii / interventii	245.489 euro
Total cheltuieli operationale anuale estimate	4.289.070 euro

a) Scenariu gestiune directa

Gestiunea directa este modalitatea de gestiune prin care autoritatile administratiei publice locale isi asuma nemijlocit toate sarcinile si responsabilitatile ce le revin potrivit legii cu privire la organizarea, conducerea, finantarea, gestionarea si controlul functionarii serviciilor de administrare a domeniului public si privat, respectiv administrarea si exploatarea infrastructurii aferente .[2]

Organizarea serviciilor de administrare a domeniului public si privat in modalitatea gestiunii directe ar presupune, dupa caz:

- organizarea si dotarea compartimentului Seviciul administrare complex acvatic pentru organizate in cadrul aparatului propriu al Consiliului Local Sector 3, sau
- organizarea serviciului de administrare si exploatare a complexului acvatic specializat si autorizat conform legii, avand personalitate juridica si buget propriu, organizat in subordinea Consiliului Local Sector 3.

Prezentam in cele ce urmeaza prognoza veniturilor si cheltuielilor pe urmatorii 25 ani pentru administrarea si exploatarea complexului acvatic Parc Pantelimon in scenariul de gestiune directa.

Date care se iau in considerare la realizarea prognozei:

Veniturile proiectului se obtin din:

- Taxa acces servicii basic Aqua Park
- - Servicii Extra - masaj , tratamente , diverse, prosoape , halate etc
- Bar si zone conexe : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Food Court / Rest. Standard : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Restaurant VIP : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Terasa : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Patinoar terasa

[2] Dupa cum se prevede la art. 11 alin. (1) din OG nr. 71/2002, in cazul gestiunii directe autoritatile administratiei publice locale isi asuma nemijlocit toate sarcinile si responsabilitatile privind organizarea, conducerea, finantarea, gestionarea si controlul functionarii serviciilor de administrare a domeniului public si privat, respectiv administrarea si exploatarea infrastructurii aferente, pe care le poate exercita prin intermediul unor compartimente organizate in cadrul aparatului propriu sau servicii publice, cu personalitate juridica si buget propriu, organizate in subordinea consiliului local.

- Piscine exterioare / Plaja

Gradul de Ocupare Mediu este de 50% din capacitatea complexului acvatic = 2445 X 50 % (1223 persoane):

a) 1223 ptr facilitati basic

b) 565 ptr zona food / drink

c) 120 ptr servicii extra (10 % din clienti)

d) 150 patinoar (50 % din 300)/ 4luni

e) 300 persoane exterior / 4 luni

Obs : Gradul de ocupare va creste gradual pe parcursul anilor de explotare

Ptr total an se iau in calcul 350 zile

Ptr activitati sezoniere (patinoar / piscine exterioara) 120 zile

La proiectia de venituri a beneficiarului Sectorului 3 al municipiului Bucuresti s-a aplicat un coeficient de risc de 15 % , reprezentand cunatificarea financiara a lipsei de experienta a beneficiarului pentru administrarea si explotarea unui spatiu de agrement de asemenea anvergura, lipsa know-how-ului pe piata de profil, eficienta mai redusa a personalului fata de eficienta personalului unui operator cu experienta, riscul de neincasare, riscul de lipsa de acces la disponibilitati financiare pentru a sustine primi ani de operare in care se inregistreaza pierderi etc.

In primul an nu se realizeaza veniturile prognozate pentru acoperirea niciunei cheltuieli, acest an fiind destinat realizarii investitiilor pentru functionalizarea complexului acvatic.

Program de functionare: 10.00 AM – 22.00 PM

Pentru restaurantul VIP se vor putea organiza evenimente private dupa ora 22.00 PM

Program de functionare terasa/pationoar: - 10.00 AM – 24.00 PM

Medie numar de personal de care este nevoie pentru gestionarea spatiilor: 150 salariati

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

SOCIETATEA COMERCIALĂ SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	Estimat	Prognoza				
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total	Cheltuieli cu realizarea investiției	19,020,639 €					
	Cheltuieli ptr realizare functiunilor	6,785,581 €					
	Personal angajat	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii, utilități și terți)		4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii		760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri		4,489,721 €	4,489,721 €	4,489,721 €	4,489,721 €	4,489,721 €
	Factor de risc		673,458 €	673,458 €	673,458 €	673,458 €	673,458 €
	Profit rezonabil		638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere		*(1,505,056) €*	*(1,505,056) €*	*(1,505,056) €*	*(1,505,056) €*	*(1,505,056) €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii și terți)		1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii		319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €
	Venituri		1,326,192 €	1,326,192 €	1,326,192 €	1,326,192 €	1,326,192 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*(908,762) €*	*(908,762) €*	*(908,762) €*	*(908,762) €*	*(908,762) €*
Facilitați basic	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați
	Cheltuieli operaționale		1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii		329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €
	Venituri		2,517,647 €	2,517,647 €	2,517,647 €	2,517,647 €	2,517,647 €
	Profit/ pierdere	*0*	*211,742 €*	*211,742 €*	*211,742 €*	*211,742 €*	*211,742 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați
	Cheltuieli operaționale		285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii		50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €
	Venituri		370,588 €	370,588 €	370,588 €	370,588 €	370,588 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*15,834 €*	*15,834 €*	*15,834 €*	*15,834 €*	*15,834 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați
	Cheltuieli operaționale		142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii		25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €
	Venituri		63,529 €	63,529 €	63,529 €	63,529 €	63,529 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*(113,848) €*	*(113,848) €*	*(113,848) €*	*(113,848) €*	*(113,848) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați
	Cheltuieli operaționale		200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii		35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €
	Venituri		211,765 €	211,765 €	211,765 €	211,765 €	211,765 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*(36,563) €*	*(36,563) €*	*(36,563) €*	*(36,563) €*	*(36,563) €*

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Total	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Cheltuieli ptr realizare functiunilor						
	Personal angajat	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii, utilități și terți)	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri	5,384,269 €	5,387,133 €	5,387,133 €	5,387,133 €	5,387,133 €	6,275,045 €
	Factor de risc	807,640 €	808,070 €	808,070 €	808,070 €	808,070 €	941,257 €
	Profit rezonabil	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere	*(744,690) €*	*(742,256) €*	*(742,256) €*	*(742,256) €*	*(742,256) €*	*12,470 €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii și terți)	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €
	Venituri	1,769,647 €	1,772,511 €	1,772,511 €	1,772,511 €	1,772,511 €	2,209,331 €
	Profit/ pierdere	*(465,307) €*	*(462,443) €*	*(462,443) €*	*(462,443) €*	*(462,443) €*	*(25,623) €*
Facilitați basic	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați
	Cheltuieli operaționale	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €
	Venituri	2,876,471 €	2,876,471 €	2,876,471 €	2,876,471 €	2,876,471 €	3,235,294 €
	Profit/ pierdere	*570,566 €*	*570,566 €*	*570,566 €*	*570,566 €*	*570,566 €*	*929,389 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați
	Cheltuieli operaționale	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €
	Venituri	423,529 €	423,529 €	423,529 €	423,529 €	423,529 €	476,471 €
	Profit/ pierdere	*68,775 €*	*68,775 €*	*68,775 €*	*68,775 €*	*68,775 €*	*121,716 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați
	Cheltuieli operaționale	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €
	Venituri	72,605 €	72,605 €	72,605 €	72,605 €	72,605 €	81,681 €
	Profit/ pierdere	*(104,772) €*	*(104,772) €*	*(104,772) €*	*(104,772) €*	*(104,772) €*	*(95,697) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiției						
	Personal angajat	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați
	Cheltuieli operaționale	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €
	Venituri	242,017 €	242,017 €	242,017 €	242,017 €	242,017 €	272,269 €
	Profit/ pierdere	*(6,311) €*	*(6,311) €*	*(6,311) €*	*(6,311) €*	*(6,311) €*	*23,941 €*

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Total	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Cheltuieli ptr realizare functiunilor							
	Personal angajat	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii, utilități și terți)	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri	6,275,045 €	6,275,045 €	6,275,045 €	6,275,045 €	7,172,131 €	7,172,131 €	7,172,131 €
	Factor de risc	941,257 €	941,257 €	941,257 €	941,257 €	1,075,820 €	1,075,820 €	1,075,820 €
	Profit rezonabil	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere	*12,470 €*	*12,470 €*	*12,470 €*	*12,470 €*	*774,993 €*	*774,993 €*	*774,993 €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii și terți)	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €
	Venituri	2,209,331 €	2,209,331 €	2,209,331 €	2,209,331 €	2,652,383 €	2,652,383 €	2,652,383 €
	Profit/ pierdere	*(25,623) €*	*(25,623) €*	*(25,623) €*	*(25,623) €*	*417,429 €*	*417,429 €*	*417,429 €*
Facilitați basic	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați
	Cheltuieli operaționale	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €
	Venituri	3,235,294 €	3,235,294 €	3,235,294 €	3,235,294 €	3,597,059 €	3,597,059 €	3,597,059 €
	Profit/ pierdere	*929,389 €*	*929,389 €*	*929,389 €*	*929,389 €*	*1,291,154 €*	*1,291,154 €*	*1,291,154 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați
	Cheltuieli operaționale	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €
	Venituri	476,471 €	476,471 €	476,471 €	476,471 €	529,412 €	529,412 €	529,412 €
	Profit/ pierdere	*121,716 €*	*121,716 €*	*121,716 €*	*121,716 €*	*174,657 €*	*174,657 €*	*174,657 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați
	Cheltuieli operaționale	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €
	Venituri	81,681 €	81,681 €	81,681 €	81,681 €	90,756 €	90,756 €	90,756 €
	Profit/ pierdere	*(95,697) €*	*(95,697) €*	*(95,697) €*	*(95,697) €*	*(86,621) €*	*(86,621) €*	*(86,621) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați
	Cheltuieli operaționale	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €
	Venituri	272,269 €	272,269 €	272,269 €	272,269 €	302,521 €	302,521 €	302,521 €
	Profit/ pierdere	*23,941 €*	*23,941 €*	*23,941 €*	*23,941 €*	*54,193 €*	*54,193 €*	*54,193 €*

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Total	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Cheltuieli ptr realizare functiunilor							
	Personal angajat	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii, utilități și terți)	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri	7,172,131 €	7,172,131 €	7,846,585 €	7,846,585 €	7,846,585 €	7,846,585 €	7,846,585 €
	Factor de risc	1,075,820 €	1,075,820 €	1,176,988 €	1,176,988 €	1,176,988 €	1,176,988 €	1,176,988 €
	Profit rezonabil	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere	*774,993 €*	*774,993 €*	*1,348,279 €*	*1,348,279 €*	*1,348,279 €*	*1,348,279 €*	*1,348,279 €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați	63 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii și terți)	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €	1,801,409 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €	319,547 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €	113,998 €
	Venituri	2,652,383 €	2,652,383 €	2,875,745 €	2,875,745 €	2,875,745 €	2,875,745 €	2,875,745 €
	Profit/ pierdere	*417,429 €*	*417,429 €*	*640,791 €*	*640,791 €*	*640,791 €*	*640,791 €*	*640,791 €*
Facilitați basic	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați	65 salariați
	Cheltuieli operaționale	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €	1,858,597 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €	329,691 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €	117,617 €
	Venituri	3,597,059 €	3,597,059 €	3,955,882 €	3,955,882 €	3,955,882 €	3,955,882 €	3,955,882 €
	Profit/ pierdere	*1,291,154 €*	*1,291,154 €*	*1,649,978 €*	*1,649,978 €*	*1,649,978 €*	*1,649,978 €*	*1,649,978 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați	10 salariați
	Cheltuieli operaționale	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €	285,938 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €	50,722 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €	18,095 €
	Venituri	529,412 €	529,412 €	582,353 €	582,353 €	582,353 €	582,353 €	582,353 €
	Profit/ pierdere	*174,657 €*	*174,657 €*	*227,598 €*	*227,598 €*	*227,598 €*	*227,598 €*	*227,598 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați
	Cheltuieli operaționale	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €	142,969 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €	25,361 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €	9,047 €
	Venituri	90,756 €	90,756 €	99,832 €	99,832 €	99,832 €	99,832 €	99,832 €
	Profit/ pierdere	*(86,621) €*	*(86,621) €*	*(77,545) €*	*(77,545) €*	*(77,545) €*	*(77,545) €*	*(77,545) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați
	Cheltuieli operaționale	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €	200,157 €
	Cheltuieli cu amortizarea cladirii	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €	35,505 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €	12,666 €
	Venituri	302,521 €	302,521 €	332,773 €	332,773 €	332,773 €	332,773 €	332,773 €
	Profit/ pierdere	*54,193 €*	*54,193 €*	*84,445 €*	*84,445 €*	*84,445 €*	*84,445 €*	*84,445 €*

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

SOCIETATEA COMERCIALĂ SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

b) Scenariu gestiune delegata

In conformitate cu dispozitiile art. 12 din OG nr. 71/2002, in cazul gestiunii delegate, autoritatile administratiei publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau la mai multi operatori carora le incredinteaza, in totalitate sau numai in parte, in baza unui contract de delegare a gestiunii, sarcinile si responsabilitatile proprii cu privire la:

- gestiunea propriu-zisa a serviciilor;
- administrarea si exploatarea infrastructurii edilitar-urbane necesare realizarii serviciilor.

Procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii se stabileste, dupa caz, conform prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizitiile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare.

Delegarea gestiunii serviciului poate fi facuta in totalitate sau in parte, astfel cum rezulta din cuprinsul art. 12 din OG nr. 71/2002.

Date care sunt luate in calcul pentru prognoza:

- Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti nu plateste nicio suma catre operatorul economic care gestioneaza activitatile delegate, operatorul realizeaza investitiile pentru organizarea si functionarea activitatilor din fonduri proprii sau imprumutate pe riscul sau. Activitatea se realizeaza pe riscul sau exclusiv
- Avand in vedere ca in acest scenariu se analizeaza oportunitatea utilizarii gestiunii delegate, nu se vor inregistra cheltuieli operationale
- **Redeventa**[3] care se plateste de catre operator economic va cuprinde: uzura fizica si morala a investitiei pusa la dispozitie la care se adauga o suma minima anuala . Redeventa minima calculata in acest scenariu este de 760.826 euro fara TVA
- Pentru prognoza de venituri pentru analiza indicatorilor tehnico economici s-a luat in calcul o perioada de 25 de ani

In acest scenariu calculul amortizarii ramane constant ca in scenariul gestiunii directe

Veniturile proiectului se obtin din:

[3] "Redeventa Art. 19 din OUG nr. 71/2002
Cheltuielile curente pentru asigurarea functionarii propriu-zise a serviciilor de administrare a domeniului public si privat si efectuarii/prestarii activitatilor edilitar-gospodaresti specifice acestora, respectiv pentru intretinerea, reabilitarea si exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente, se asigura prin incasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor, preturilor sau taxelor locale legal aprobate, a unor sume reprezentand contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau prin alocatii bugetare, cu respectarea urmatoarelor conditii:
a) organizarea si desfasurarea pe principii si criterii comerciale si concurentiale a activitatilor prestate;
b) protejarea autonomiei financiare a operatorilor;
c) reflectarea costului efectiv al furnizarii/prestarii serviciilor in structura si nivelul tarifelor, al pretului biletelor sau al taxelor locale practicate;
d) ajustarea periodica a preturilor, tarifelor si taxelor locale si reflectarea corespunzatoare in nivelul acestora a influentelor generate de majorarea in amonte a unor preturi si tarife;
e) recuperarea integrala a cheltuielilor prin tarife, pretul biletelor sau taxe locale;

- Taxa acces servicii basic Aqua Park
- - Servicii Extra - masaj , tratamente , diverse, prosoape , halate etc
- Bar si zone conexe : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Food Court / Rest. Standard : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Restaurant VIP : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Terasa : activitati curente si activitati organizare de evenimente
- Patinoar terasa
- Piscine exterioare / Plaja

Gradul de Ocupare Mediu este de 50% din capacitatea complexului acvatic = 2445 X 50 % (1223 persoane):

a) 1223 ptr facilitati basic

b) 565 ptr zona food / drink

c) 120 ptr servicii extra (10 % din clienti)

d) 150 patinoar (50 % din 300)/ 4luni

e) 300 persoane exterior / 4 luni

Obs : Gradul de ocupare va creste gradual pe parcursul anilor de explotare

Pentru total an se iau in calcul 350 zile

Ptr activitati sezoniere (patinoar / piscine exterioara) 120 zile

f) acoperirea prin tarife, pretul biletelor si taxele locale cel putin a sumelor investite si a cheltuielilor curente de functionare si intretinere a serviciilor;
g) calcularea, inregistrarea si recuperarea uzurii fizice si morale a mijloacelor fixe specifice infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin pret, tarif sau taxa in cazul gestiunii directe si prin redeventa in cazul gestiunii delegate."

SOCIETATEA COMERCIALĂ SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit	Estimat	Prognoza				
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total	Cheltuieli ptr realizare functiunilor	6,785,581 €					
	Personal angajat	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale (salarii, utilităţi şi terţi)		4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu redevenţa		760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri		4,489,721 €	4,489,721 €	4,489,721 €	4,489,721 €	4,489,721 €
	Profit rezonabil		638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere		*(831,598) €*	*(831,598) €*	*(831,598) €*	*(831,598) €*	*(831,598) €*
	Factor de recuperare investitie		*(1,470,156) €*	*(1,470,156) €*	*(1,470,156) €*	*(1,470,156) €*	*(1,470,156) €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale (salarii şi terţi)		1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €
	Cheltuieli cu redevenţa		334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €
	Venituri		1,326,192 €	1,326,192 €	1,326,192 €	1,326,192 €	1,326,192 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*(1,015,189) €*	*(1,015,189) €*	*(1,015,189) €*	*(1,015,189) €*	*(1,015,189) €*
Facilitaţi basic	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale		1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €
	Cheltuieli cu redevenţa		304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €
	Venituri		2,517,647 €	2,517,647 €	2,517,647 €	2,517,647 €	2,517,647 €
	Profit/ pierdere	*0*	*389,120 €*	*389,120 €*	*389,120 €*	*389,120 €*	*389,120 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	9 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale		257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €
	Cheltuieli cu redevenţa		45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €
	Venituri		370,588 €	370,588 €	370,588 €	370,588 €	370,588 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*51,309 €*	*51,309 €*	*51,309 €*	*51,309 €*	*51,309 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale		214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevenţa		38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri		63,529 €	63,529 €	63,529 €	63,529 €	63,529 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*(202,537) €*	*(202,537) €*	*(202,537) €*	*(202,537) €*	*(202,537) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale		214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevenţa		38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor		13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri		211,765 €	211,765 €	211,765 €	211,765 €	211,765 €
	Profit/ pierdere	*- €*	*(54,301) €*	*(54,301) €*	*(54,301) €*	*(54,301) €*	*(54,301) €*

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Total	Cheltuieli ptr realizare functiunilor						
	Personal angajat	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi	150 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale (salarii, utilităţi şi terţi)	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu redevenţa	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri	5,384,269 €	5,387,133 €	5,387,133 €	5,387,133 €	5,387,133 €	6,275,045 €
	Profit rezonabil	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere	*62,950 €*	*65,814 €*	*65,814 €*	*65,814 €*	*65,814 €*	*953,727 €*
	Factor de recuperare investitie	*(575,608) €*	*(572,744) €*	*(572,744) €*	*(572,744) €*	*(572,744) €*	*315,169 €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi	70 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale (salarii şi terţi)	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €
	Cheltuieli cu redevenţa	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €
	Venituri	1,769,647 €	1,772,511 €	1,772,511 €	1,772,511 €	1,772,511 €	2,209,331 €
	Profit/ pierdere	*(571,733) €*	*(568,869) €*	*(568,869) €*	*(568,869) €*	*(568,869) €*	*(132,049) €*
Facilitaţi basic	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi	55 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €
	Cheltuieli cu redevenţa	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €
	Venituri	2,876,471 €	2,876,471 €	2,876,471 €	2,876,471 €	2,876,471 €	3,235,294 €
	Profit/ pierdere	*747,943 €*	*747,943 €*	*747,943 €*	*747,943 €*	*747,943 €*	*1,106,767 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi	5 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €
	Cheltuieli cu redevenţa	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €
	Venituri	423,529 €	423,529 €	423,529 €	423,529 €	423,529 €	476,471 €
	Profit/ pierdere	*104,250 €*	*104,250 €*	*104,250 €*	*104,250 €*	*104,250 €*	*157,191 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevenţa	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri	72,605 €	72,605 €	72,605 €	72,605 €	72,605 €	81,681 €
	Profit/ pierdere	*(193,461) €*	*(193,461) €*	*(193,461) €*	*(193,461) €*	*(193,461) €*	*(184,385) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiţiei						
	Personal angajat	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi	7 salariaţi
	Cheltuieli operaţionale	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevenţa	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri	242,017 €	242,017 €	242,017 €	242,017 €	242,017 €	272,269 €
	Profit/ pierdere	*(24,049) €*	*(24,049) €*	*(24,049) €*	*(24,049) €*	*(24,049) €*	*6,203 €*

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Total	Cheltuieli ptr realizare funcțiunilor							
	Personal angajat	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați	150 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii, utilități și terți)	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu redevența	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea funcțiunilor	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri	6,275,045 €	6,275,045 €	6,275,045 €	6,275,045 €	7,172,131 €	7,172,131 €	7,172,131 €
	Profit rezonabil	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere	*953,727 €*	*953,727 €*	*953,727 €*	*953,727 €*	*1,850,813 €*	*1,850,813 €*	*1,850,813 €*
	Factor de recuperare investiție	*315,169 €*	*315,169 €*	*315,169 €*	*315,169 €*	*1,212,254 €*	*1,212,254 €*	*1,212,254 €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	70 salariați	70 salariați	70 salariați	70 salariați	70 salariați	70 salariați	70 salariați
	Cheltuieli operaționale (salarii și terți)	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €
	Cheltuieli cu redevența	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €
	Cheltuieli cu amortizarea funcțiunilor	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €
	Venituri	2,209,331 €	2,209,331 €	2,209,331 €	2,209,331 €	2,652,383 €	2,652,383 €	2,652,383 €
	Profit/ pierdere	*(132,049) €*	*(132,049) €*	*(132,049) €*	*(132,049) €*	*311,003 €*	*311,003 €*	*311,003 €*
Facilități basic	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	55 salariați	55 salariați	55 salariați	55 salariați	55 salariați	55 salariați	55 salariați
	Cheltuieli operaționale	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €
	Cheltuieli cu redevența	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €
	Cheltuieli cu amortizarea funcțiunilor	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €
	Venituri	3,235,294 €	3,235,294 €	3,235,294 €	3,235,294 €	3,597,059 €	3,597,059 €	3,597,059 €
	Profit/ pierdere	*1,106,767 €*	*1,106,767 €*	*1,106,767 €*	*1,106,767 €*	*1,468,531 €*	*1,468,531 €*	*1,468,531 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați	5 salariați
	Cheltuieli operaționale	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €
	Cheltuieli cu redevența	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €
	Cheltuieli cu amortizarea funcțiunilor	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €
	Venituri	476,471 €	476,471 €	476,471 €	476,471 €	529,412 €	529,412 €	529,412 €
	Profit/ pierdere	*157,191 €*	*157,191 €*	*157,191 €*	*157,191 €*	*210,133 €*	*210,133 €*	*210,133 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați
	Cheltuieli operaționale	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevența	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea funcțiunilor	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri	81,681 €	81,681 €	81,681 €	81,681 €	90,756 €	90,756 €	90,756 €
	Profit/ pierdere	*(184,385) €*	*(184,385) €*	*(184,385) €*	*(184,385) €*	*(175,310) €*	*(175,310) €*	*(175,310) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiției							
	Personal angajat	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați	7 salariați
	Cheltuieli operaționale	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevența	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea funcțiunilor	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri	272,269 €	272,269 €	272,269 €	272,269 €	302,521 €	302,521 €	302,521 €
	Profit/ pierdere	*6,203 €*	*6,203 €*	*6,203 €*	*6,203 €*	*36,455 €*	*36,455 €*	*36,455 €*

Activitate	Cheltuieli/ Venituri/ Profit	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Total	Cheltuieli ptr realizare functiunilor							
	Personal angajat	150 salariati	150 salariati	150 salariati	150 salariati	150 salariati	150 salariati	150 salariati
	Cheltuieli operationale (salarii, utilitati si terti)	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €	4,289,070 €
	Cheltuieli cu redevenţa	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €	760,826 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €	271,423 €
	Venituri	7,172,131 €	7,172,131 €	7,846,585 €	7,846,585 €	7,846,585 €	7,846,585 €	7,846,585 €
	Profit rezonabil	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €	638,558 €
	Profit/ pierdere	*1,850,813 €*	*1,850,813 €*	*2,525,266 €*	*2,525,266 €*	*2,525,266 €*	*2,525,266 €*	*2,525,266 €*
	Factor de recuperare investitie	*1,212,254 €*	*1,212,254 €*	*1,886,708 €*	*1,886,708 €*	*1,886,708 €*	*1,886,708 €*	*1,886,708 €*
Food Court / drink	Cheltuieli cu realizarea investiţiei							
	Personal angajat	70 salariati	70 salariati	70 salariati	70 salariati	70 salariati	70 salariati	70 salariati
	Cheltuieli operationale (salarii şi terti)	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €	1,887,191 €
	Cheltuieli cu redevenţa	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €	334,763 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €	119,426 €
	Venituri	2,652,383 €	2,652,383 €	2,875,745 €	2,875,745 €	2,875,745 €	2,875,745 €	2,875,745 €
	Profit/ pierdere	*311,003 €*	*311,003 €*	*534,364 €*	*534,364 €*	*534,364 €*	*534,364 €*	*534,364 €*
Facilitati basic	Cheltuieli cu realizarea investiţiei							
	Personal angajat	55 salariati	55 salariati	55 salariati	55 salariati	55 salariati	55 salariati	55 salariati
	Cheltuieli operationale	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €	1,715,628 €
	Cheltuieli cu redevenţa	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €	304,330 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €	108,569 €
	Venituri	3,597,059 €	3,597,059 €	3,955,882 €	3,955,882 €	3,955,882 €	3,955,882 €	3,955,882 €
	Profit/ pierdere	*1,468,531 €*	*1,468,531 €*	*1,827,355 €*	*1,827,355 €*	*1,827,355 €*	*1,827,355 €*	*1,827,355 €*
Servicii Suplimentare	Cheltuieli cu realizarea investiţiei							
	Personal angajat	5 salariati	5 salariati	5 salariati	5 salariati	5 salariati	5 salariati	5 salariati
	Cheltuieli operationale	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €	257,344 €
	Cheltuieli cu redevenţa	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €	45,650 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €	16,285 €
	Venituri	529,412 €	529,412 €	582,353 €	582,353 €	582,353 €	582,353 €	582,353 €
	Profit/ pierdere	*210,133 €*	*210,133 €*	*263,074 €*	*263,074 €*	*263,074 €*	*263,074 €*	*263,074 €*
Patinuar	Cheltuieli cu realizarea investiţiei							
	Personal angajat	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati
	Cheltuieli operationale	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevenţa	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri	90,756 €	90,756 €	99,832 €	99,832 €	99,832 €	99,832 €	99,832 €
	Profit/ pierdere	*(175,310) €*	*(175,310) €*	*(166,234) €*	*(166,234) €*	*(166,234) €*	*(166,234) €*	*(166,234) €*
Plaja	Cheltuieli cu realizarea investiţiei							
	Personal angajat	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati	7 salariati
	Cheltuieli operationale	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €	214,453 €
	Cheltuieli cu redevenţa	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €	38,041 €
	Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €	13,571 €
	Venituri	302,521 €	302,521 €	332,773 €	332,773 €	332,773 €	332,773 €	332,773 €
	Profit/ pierdere	*36,455 €*	*36,455 €*	*66,707 €*	*66,707 €*	*66,707 €*	*66,707 €*	*66,707 €*

CAPITOLUL 4

MODALITATEA DE GESTIUNE A ACTIVITATII COMPONENTE SERVICIULUI DE ADMINISTRARE PARC PANTELIMON-GESTIONAREA ACTIVITATII DE ADMINISTRARE SI EXPLOATARE A COMPLEXULUI ACVATIC PARC PANTELIMON

Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public si privat se poate organiza fie sub forma gestiunii directe, fie sub forma gestiunii delegate[4].

Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public si privat se face prin hotararea consiliului local municipal in functie de[5]:

- specificul, volumul si natura bunurilor proprietate publica si privata;
- interesele actuale si de perspectiva ale unitatii administrativ-teritoriale;
- numarul si marimea localitatilor componente.

Infiintarea de compartimente, respectiv servicii publice dedicate tuturor activitatilor aferente administrarii si exploatarii complexului acvatic Parc Pantelimon impreuna cu dotarea acestora, dar si angajarea personalului necesar si instruit corespunzator pentru realizarea in conditii de eficienta si econonomicitate a acestor activitati, reprezinta demersuri ce ar implica o presiune foarte mare pe bugetul Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti precum si suportarea unor riscuri considerabile din partea beneficiarului.

Operatorii serviciilor de administrare a domeniului public si privat trebuie sa posede capacitatea tehnica si organizatorica, dotarea si experienta manageriala necesare atat pentru gestiunea propriu-zisa a serviciilor, cat si pentru exploatarea si intretinerea infrastructurii edilitar-urbane aferente acestora.[6]

Astfel, in cazul gestiunii directe, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti ar trebui sa isi asume nemijlocit toate sarcinile si responsabilitatile cu privire la organizarea, conducerea, finantarea, gestionarea si controlul functionarii si exploatarii Complexului acvatic Parc Pantelimon.

Indicatorii tehnico economici arata ca Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti ar trebui sa aloce de la bugetul local inca aproximativ 6.785.581 Euro fara TVA, fata de investitia initiala, reprezentand valoare de investitie pentru operationalizarea activitatilor ce fac obiectul prezentului studiu.

De asemenea, finantarea cheltuielilor curente de functionare si exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon ar trebui sa se realizeze tot din bugetul local ceea ce ar duce la o presiune suplimentara bugetara.

[4] Conform art. 10 alin. (1) din OG nr. 71/2002
[5] Conform art. 10 alin. (2) din OG nr. 71/2002
[6] Art. 22 alin. (1) din OG 71/2002

4.1 Analiza oportunitatii delegarii gestiunii serviciilor

Potrivit prevederilor art. 1 alin. (2) din OG nr. 71/2002, serviciile de administrare a domeniului public si privat se organizeaza si functioneaza cu respectarea urmatoarelor principii: autonomiei locale, descentralizarii serviciilor publice, responsabilitatii si legalitatii, corelarii cerintelor cu resursele, dezvoltarii durabile, asocierii intercomunale, parteneriatului public-privat, liberului acces la informatii si consultarea cetatenilor si a principiului economiei de piata si eficientei economice.

Oportunitatea modalitatii de gestiune consta in asigurarea gestiunii activitatii de alimentatie publica si organzare evenimente socio-culturale din Complexul acvatic Parc Pantelimon **in conditiile de calitate, economie eficienta si rentabilitate.**

Prin delegarea serviciilor de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon se urmareste transferarea acestor servicii catre un operator care sa realizeze, intr-o modalitate specializata si unitara, actiunile necesare prestarii acestor servicii.

Delegarea gestiunii in sarcina unui operator specializat, scuteste primaria de crearea unor structuri specializate in care sa angajeze personal si pentru care sa asigure logistica si bunurile necesare desfasurarii activitatii, transfera riscurile activitatii catre un operator privat si asigura continuarea prestarii serviciilor de catre un operator care detine experienta, know-how-ul si personalul specializat necesar desfasurarii acestor activitati.

Avand in vedere motivatiile de natura financiara, institutionala, sociala si de mediu, gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public si privat prin delegarea catre un operator specializat in acest domeniu este cea mai eficienta alternativa.

Oportunitatea delegarii gestiunii serviciilor care fac obiectul prezentului studiu de fundamentare rezulta atat din indicatorii financiari prezentati in cadrul fiecarei activitati, dar este sustinuta si de interesele actuale si de perspectiva ale Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti.

Aceasta modalitate de organizare a serviciilor este in concordanta inclusiv cu perspectiva de dezvoltare a Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, concretizata in Strategia de Dezvoltare Durabila a sectorului 3.

Delegarea gestiunii activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon prin intermediul unui contract va facilita urmarirea executarii corespunzatoare a acestuia de catre operatorul caruia i se va incredinta gestiunea serviciilor.

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

SOCIETATEA COMERCIALA SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42636829 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

ANALIZA SWOT- Gestiunea Directa

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
Dotarea operatorului de drept public ramane tot timpul la dispozitia beneficiarului; Angajarea de forta de munca si scaderea somajului direct de catre beneficiar prin intermediul operatorului de drept public	Lipsa de experienta a personalului Cheltuieli suplimentare la bugetul local pentru investitie si pentru operational Operatorul de drept public nu realizeaza profit Nu se aduc bani la bugetul local
OPORTUNITATI	**AMENINTARI**
Specializarea unui personal intern calificat; Exercitarea unui control direct asupra personalului	Durata impredictibila pentru finalizarea investitiilor de amenjare si pentru procedurile de achizitie pentru echipamentele necesare necesare; Durata impredictibila pentru angajarea personalului necesar Riscurile activitatii gestionate sunt toate la operatorul de drept public Lipsa de expertiza pentru gestionarea activitatii poate conduce la nerealizarea veniturilor necesare pentru acoperirea cheltuielior si mortzarea investitiilor

ANALIZA SWOT- Gestiunea Delegata

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
Procedura concurentiala care permite realizarea serviciului la un pret mai mic si de calitate Transferarea riscurilor catre operator si incasarea unei redevente; In caz de neexecutare culpabila, se poate executa garantia de buna executie	Durata contractului de delegare depinde de durata necesara amortizarii investitiilor si realizarea unui profit rezonabil Necesita o procedura clara si detaliata pentru urmarirea executarii contractului
OPORTUNITATI	**AMENINTARI**
Prin delegare se va obtine selectarea unui operator care sa ofere raportul optim intre pret si calitate a serviciilor; Dotarea minima este folosita exclusiv pentru activitatea delegata	Riscul de a nu adjudeca oferta castigatoare; Exista posibilitatea ca societatea privata sa intre in insolventa, din incapacitate temporara de plata sau definitiva, fapt care ar periclita buna desfasurare a activitatilor Durata necesara atribuirii contractului

	Posibilitatea contestarii procedurii de atribuire care sa duca la prelungirea duratei de atribuire a contractului de delegare

4.2 Necesitatea analizarii modalitatilor de gestiune delegata

Prezentul studiu indica faptul ca scenariul recomandat este cel al gestiunii delegate. Pentru analizarea scenariului gestiunii delegate se vor avea in vedere natura juridica a contractului de delegare de gestiune, analiza cost beneficiu, valoarea estimata a contractului de delegare de gestiune, legea aplicabila si procedura de atribuire aleasa.

In conformitate cu art. 47 din OG nr. 71/2002, *„In vederea incheierii contractelor de delegare a gestiunii consiliile locale ale comunelor, oraselor, municipiilor si sectoarelor municipiului Bucuresti, consiliile judetene si/sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, vor aproba, in termen de 6 luni de la luarea deciziei privind delegarea gestiunii sau de la primirea unei propuneri formulate de un investitor interesat, studiul de oportunitate pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum si documentatia de delegare a gestiunii".*

Art. 13 din OG nr. 71/2002 prevede ca *"Pentru atribuirea contractelor de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public si privat se aplica, dupa caz, prevederile Legii nr. 98/2016, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv cele ale Legii nr. 100/2016, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile actelor normative subsecvente emise in aplicarea acestora, cu respectarea cadrului legal national si al Uniunii Europene in domeniul ajutorului de stat si principiului minimei atingeri aduse concurentei".*

Valoarea estimata a contractului se va calcula conform Art. 13 din legea nr. 100/2016 privind concesinile de servicii si de lucrari

(1) Autoritatea/entitatea contractanta calculeaza valoarea estimata a concesiunii de lucrari sau a concesiunii de servicii utilizand o metoda obiectiva ce trebuie specificata in documentatia de atribuire, prin raportare, in special, la urmatoarele:

a) valoarea oricarei forme de optiune sau de prelungire a duratei concesiunii de lucrari sau a concesiunii de servicii;

b) venitul din achitarea onorariilor si a amenzilor de catre utilizatorii lucrarilor/serviciilor, altele decat cele colectate in numele entitatii contractante;

c) platile sau orice avantaje financiare, sub orice forma, efectuate de catre autoritatea/entitatea contractanta sau de catre orice alta entitate publica in favoarea concesionarului, inclusiv compensatia pentru respectarea obligatiei de serviciu public si subventiile publice de investitii;

d) valoarea granturilor sau a oricaror avantaje financiare, sub orice forma, primite de la terti pentru executarea concesiunii de lucrari sau a concesiunii de servicii;

e) venitul din vanzarea oricaror active care fac parte din concesiunea de lucrari sau din concesiunea de servicii, cu respectarea prevederilor legale referitoare la regimul juridic al bunurilor proprietate publica;

f) valoarea tuturor bunurilor si serviciilor care sunt puse la dispozitia concesionarului de catre autoritatile/entitatile contractante, cu conditia ca acestea sa fie necesare pentru executarea lucrarilor sau furnizarea serviciilor;

g) orice premiu sau plata acordata candidatilor/ofertantilor.

Totodata, la stabilirea duratei contractului privind delegarea gestiunii activitatii de administrare si explotare a complexului acvatic se va avea in vedere si perioada necesara recuperarii investitiilor efectuate de catre operatorul caruia i-a fost incredintat serviciul.

De asemenea, conform art. 30 lit. b) din OUG nr. 71/2002, autoritatile administratiei publice locale au fata de operatori obligatia *"sa elaboreze, sa aprobe documentele necesare organizarii si desfasurarii procedurilor de atribuire pentru contractele de delegare a gestiunii, cu respectarea legislatiei in domeniul achizitiilor publice si al concesiunilor de lucrari si de servicii".*

Fata de dispozitiile antecitate, natura juridica a contractului de delegare de gestiune se va determina prin raportare la prevederile Legii nr. 98/2016, respectiv Legii nr. 100/2016, in sensul stabilirii daca contractul va fi unul de achizitie de servicii sau unul de concesiune de servicii.

Contractul de achizitie publica de servicii este definit de art. 3 pct. 15 lit. o) din Legea nr. 98/2016 ca fiind *"contractul de achizitie publica care are ca obiect prestarea de servicii, altele decat cele care fac obiectul unui contract de achizitie publica de lucrari potrivit lit. m)"*, servicii al caror pret este platit de catre autoritatea contractanta.

Contractul de concesiune de servicii este definit de Legea nr. 100/2016 art. 5 pct. 8 lit. h) ca fiind *"un contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, incheiat in scris, prin care una sau mai multe entitati contractante incredinteaza prestarea si gestionarea de servicii, altele decat executarea de lucrari prevazuta la lit. g), unuia sau mai multor operatori economici, in care contraprestatia pentru servicii este reprezentata fie exclusiv de dreptul de a exploata serviciile care fac obiectul contractului, fie de acest drept insotit de o plata".*

Avand in vedere ca art. 10 alin. (3) din OG nr. 71/2002 prevede ca desfasurarea activitatilor specifice oricarui serviciu de utilitati publice, indiferent de forma de gestiune aleasa, se realizeaza pe baza unui regulament al serviciului si a unui caiet de sarcini, elaborate si aprobate de autoritatile administratiei publice locale, regulamentul si caietul de sarcini aferent activitatilor delegate vor trebui elaborate dupa realizarea studiului de oportunitate

CAPITOLUL 5

ASPECTE DE ORDIN SOCIAL

In vederea mentinerii sau cresterii calitatii vietii este necesar a fi satisfacute nevoi sociale precum nevoile biologice, socio-economice, precum si nevoia de ambient, reprezentata de etica urbana si nevoile psiho-sociale. Astfel, aprecierile privind calitatea vietii omului din spatiul urban au in vedere o serie de aspecte precum: calitatea mediului social-politic, conditiile de munca si de organizare a muncii, accesul la invatamant, la calificare, la perfectionare profesionala si la cultura, dar si modul de folosire a timpului liber, conditiile de mediu natural si ecologic favorabile.

Delegarea serviciilor de gestiune a serviciului public, care vizeaza gestionarea administarii si explotarii Complexului acvatic Parc Pantelimon reprezinta fara dubiu o actiune orientata catre imbunatatirea conditiilor de mediu si a celor de ordin social, vizand beneficiarii acestor actiuni, respectiv cetatenii Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti si ai capitalei in general.

Din punct de vedere al aspectelor de ordin social delegarea serviciilor publice anterior mentionate aduc valoare adaugata calitatii vietii locuitorilor Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, respectiv:

- impact pozitiv asupra vietii de zi cu zi si asupra sanatatii cetatenilor;
- imbunatatirea starii de bine a cetatenilor, fizica si psihica, ca urmare a relationarii zilnice cu natura, precum si incurajarea activitatilor fizice, amenajata si intretinuta in parametrii calitativi ridicati;
- cresterea calitatii mediului inconjurator, ameliorarea problemelor sociale si de igiena publica, cu implicatii directe in asigurarea si imbunatatirea sanatatii si calitatii vietii cetatenilor;
- aport considerabil in dezvoltarea si mentinerea echilibrului fizic si psihic al locuitorilor Sectorului 3;
- imbunatatirea peisajului urban care reprezinta un considerent social indispensabil;
- aceesul la servicii de alimentatie publica de calitate, organizate in mod profesionist, in conditii de siguranta si igiena

CAPITOLUL 6

CONCLUZII

Pastrarea gestiunii ca serviciu propriu al autoritatii a tuturor activitatilor componente in ceea ce priveste administrarea activitatii de administrare si exploatare a Parcului acvatic Parc Pantelimon ar presupune asumarea riscurilor legate de lipsa experientei, de intarzierile generate de infiintarea unui operator care sa aiba capacitatea profesionala si logistica de a asigura toate activitatile aferente serviciilor de administrare a domeniului public si privat, dar mai ales de posibilitatea ridicata ca cheltuielile aferente functionarii serviciului sa creasca in aceasta varianta.

Gestiune directa presupune o investitie suplimentara din partea Sectorului 3, care ar aduce o presiune suplimentara pe bugetul local.

Activitatile specifice administrarii si exploatarii Complexului Acvatic nu pot fi prestate in conditiile necesare satisfacerii cerintelor sociale, culturale, economice si financiare cerute pentru buna gestionare a serviciilor din domeniul public si privat, data fiind lipsa de experienta in prestatarea unor astfel de servicii. In egala masura, angajarea de personal cu experienta in desfasurarea acestor activitati ar presupune cheltuieli suplimentare, ce ar putea fi evitate prin intermediul delegarii gestiunii acestor activitati componente.

Din analiza realizata in cadrul prezentului studiu rezulta ca fiind oportuna delegarea gestiunii administrarii si exploatarii Complexului acvatic Parc Pantelimon catre un operator cu experienta, care sa posede capacitatea tehnica si organizatorica, dotarea si experienta manageriala, bonitatea si capacitatea financiara necesare prestarii serviciului incredintat.

Din punct de vedere financiar, delegarea administrarii si exploatarii printr-un contract de delegare a gestiunii va favoriza o eficientizare a prestarii acestor servicii, dupa cum rezulta din analiza financiara si indicatorii tehnico – economici aferenti fiecarei activitati. In plus, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti nu trebuie sa mai utilizeze bani de la bugetul local pentru cheltuielile operationale aferente desfasurarii activitatii, intrucat aceasta ar fi in intregime in sarcina operatorului economic delegat.

Un alt argument important este faptul ca delegarea de gestiune ar fi generatoare de venituri la bugetul local.

Avand in vedere faptul ca in componenta serviciilor de administrare a domeniului public si privat intra activitati de natura economica, sociala, dar si de natura institutional - administrativa este foarte important impactul pe care il are furnizarea serviciilor mentionate asupra cetatenilor, cu efecte asupra gradului de incredere, asupra cresterii gradului de confort al acestora, dar si al nivelului de trai.

Fiecare dintre elementele mentionate mai sus (financiar, mediu, social) si impactul gestionarii parte a serviciilor descrise conduc la concluzia ca modalitatea de operare a acestor servicii prin gestiune delegata este varianta cu cea mai mare eficienta financiara, economica, de mediu si sociala.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTORUL 3 CONSILIUL LOCAL

SOCIETATEA COMERCIALA SDK SOLUTIONS S.R.L. CUI 42616829 BUCUREŞTI ROMÂNIA

CONTRASEMNAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI

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. 207894
Data 03.11.2021

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind
aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon

Parcul Pantelimon este situat in intravilan, are suprafata de 66.801 mp din acte (66.798 mp din masuratorile cadastrale), având număr cadastral 200018, face parte din domeniul public al Municipiului București, fiind înscris la poziția 3930 din Inventarul Bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 186/2008 și se află în administrarea Consiliului Local Sector 3, conform HCGMB nr. 160/23.08.2001.

În cadrul proiectului intitulat *MODERNIZARE ȘI REABILITARE PARC PANTELIMON*, Sectorul 3 al Municipiului București, a dorit să modernizeze/ reamenajeze parcul existent și să modifice imobil parc Pantelimon pentru activități de agrement, prin realizarea unui complex acvatic.

Activitatea de administrare și explotare a complexului parc acvatic Parc Pantelimon face parte din serviciile de administrare a domeniului public și privat al unităților administrativ teritoriale reglementate de O.G. nr. 71/2002.

Prin delegarea serviciilor de administrare și exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon se urmărește transferarea acestor servicii către un operator care să realizeze, într-o modalitate specializată și unitară, acțiunile necesare prestării acestor servicii.

Având în vedere motivațiile de natură financiară, instituțională, socială și de mediu, gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat prin delegarea către un operator specializat în acest domeniu este cea mai eficientă alternativă.

Studiul de fundamentare prezintă indicatori tehnico economici, sursele de finanțare, analizează scenariile de gestiune directă și gestiune delegată și recomandă soluția optimă privind modul de organizare și gestionare a activității de administrare și exploatare a complexului acvatic-parc Pantelimon prin gestiune directă sau gestiune delegată.

Având în vedere cele prezentate și ținând seama de raportul de specialitate nr. 199453/20.10.2021 al Direcției Investiții si Achiziții, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOITĂ

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 3 PRIMAR

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI

DIRECȚIA INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII
SERVICIUL INVESTIȚII, LUCRĂRI PUBLICE

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL investitiiachizitii@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

NR: 199453/20.10.2021

SECTORUL 3 Cei mai buni!

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotarare pentru aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon

Parcul Pantelimon este situat in intravilan, are suprafata de 66.801 mp din acte (66.798 mp din masuratorile cadastrale), avand numar cadastral 200018, face parte din domeniul public al Municipiului Bucuresti, fiind inscris la pozitia 3930 din Inventarul Bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 186/2008 si se afla in administrarea Consiliului Local Sector 3, conform HCGMB nr. 160/23.08.2001.

In cadrul Proiectului intitulat MODERNIZARE SI REABILITARE PARC PANTELIMON, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti, a dorit sa modernizeze/ reamenajeze parcul existent si sa modifice imobil parc Pantelimon pentru activitati de agrement, prin realizarea unui complex acvatic.
Activitatea de administrare si explotare a complexului parc acvatic Parc Pantelimon face parte din serviciile de administrare a domeniului public si privat al unitatilor administrativ teritoriale reglementate de O.G. nr. 71/2002.
Potrivit art. 9 alin. (1) din OG nr. 71/2002, serviciile de administrare a domeniului public si privat se organizeaza in baza unor studii de fundamentare intocmite din initiativa autoritatilor administratiei publice locale, care:
i) vor analiza necesitatea si oportunitatea infiintarii serviciilor;
ii)vor evalua indicatorii tehnico-economici;
iii)vor identifica sursele de finantare a serviciului;
iv)vor recomanda solutia optima privind modul de organizare si gestionare a serviciilor.

Avand in vedere situatia prezentata, s-a realizat un studiu de fundamentare, care contine analiza oportunitatii gestiunii directe sau delegate a activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic - Parc Pantelimon, ce cuprinde urmatoarele actiuni:
- administarea si explotarea activitatilor specifice centrului acvatic atat in interior cat si in exterior
- gestionarea activitatilor de alimentatie publica din cadrul Complexului Acvatic Parc Pantelimon si a spatiilor conexe aferente spatiilor destinate alimentatiei publice.
- gestionarea activitatilor de amenajarea a spatiilor destinate evenimentelor social-culturale si organizarea acestora.

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.

- realizarea de investitii pentru operationalizarea complexului acvatic
- gestionarea, administrarea si exploatarea Complexului acvatic Parc Pantelimon

Administrarea si exploatarea centrului acvatic parc Pantelimon presupune:

1. Gestionarea centrului acvatic din punct de vedere tehnic si administrative
2. Exploatarea centrului acvatic prin perceperea unui tarif de intrare pentru acces la piscine, saune, prestarea de servicii suplimentare cum ar fi masaj, activitati de antrenoriat/indrumare sportiva, explotare activitate pationar, asigurarea personalului necesar exploatarii, administarrii si intretinerii complexului acvatic
3. Realizarea de investitii pentru asigurarea functiunilor pe durata exploatarii
4. Administrarea /operarea tuturor activitatilor din incinta complexului (incasare, comert, alimentatie publica, evenimente socio culturale).

Administrarea si exploatarea spatiilor destinate alimentatiei publice si evenimentelor cultural-sociale, activitatile specifice presupun, cu titlu general:
- Amenajarea spatiilor destinate alimentatiei publice cu utilajele specifice activitatii:
- Achizitionarea utilajelor/echipamentelor necesare desfasurarii activitatilor specifice de alimentatie publica,
- Asigurarea personalului necesare prestarii serviciilor de alimentatie si de organizare de evenimente;
- Obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare prestarii activitatilor;
- Amenajarea spatiilor specifice pentru desfasurarea evenimentelor social-culturale;
- Organizarea de evenimente social-culturale.
- Gestionarea si administrarea spatiilor

Avand in vedere serviciile de agrement care se vor asigura, ca evenimentele social – culturale vor avea loc si dupa inchiderea programului de activitate privind alimentatia publica, este necesara coordonarea si gestionarea unitara tuturor activitatilor – respectiv activitatile de agrement/sportive, activitatile specifice pationarului, serviciului de alimentatie publica si a celor privind organizarea de evenimente social-culturale – si se impune gestionarea unitara a a intregului complex acvatic de catre o singura entitate, in scopul eficientizarii activitatilor si pentru evitarea oricaror impedimente in desfasurarea acestora.

In cadrul aparatului de specialitate din cadrul Primariei Sectorului 3 a municipiului Bucuresti exista un compartiment denumit Serviciul Administrare Complex Acvatic insa Primaria Sectorului 3 al municipiului Bucuresti nu dispune de personal cu experienta in gestionarea administrarii si exploatarii unui complex acvatic. Pentru ca acest complex acvatic sa fie complet operational, pe langa investitia initiala, mai necesita o serie de investitii.

In cadrul studiului de fundamentare, modalitatea de gestiune (directa sau delegata) a fost realizata in conformitate cu O.G. nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, pe baza analizei situatiei actuale, a intereselor comunitatii locale, a posibilitatilor financiare ale Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, pe baza legislatiei aplicabile in domeniu si a evaluarii indicatorilor tehnico economici.

Studiul de fundamentare prezinta indicatori tehnico economici, sursele de finantare, analizeaza scenariile de gestiune directa si gestiune delegata si recomanda solutia optima privind modul de organizare si gestionare a activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic-parc Pantelimon prin gestiune directa sau gestiune delegata.

Recomandarea a luat in considerare specificul, volumul si natura complexului acvatic ca parte integranta din Parcul Pantelimon, de riscurile asociate activitatii, de interesele actuale

si de perspectiva ale Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, precum si de numarul de vizitatori estimat sau volumul si complexitatea activitatii .

Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public si privat se poate organiza fie sub forma gestiunii directe, fie sub forma gestiunii delegate .

Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public si privat se face prin hotararea consiliului local municipal in functie de :

- specificul, volumul si natura bunurilor proprietate publica si privata;
- interesele actuale si de perspectiva ale unitatii administrativ-teritoriale;
- numarul si marimea localitatilor componente.

Infiintarea de compartimente, respectiv servicii publice dedicate tuturor activitatilor aferente administrarii si exploatarii complexului acvatic Parc Pantelimon impreuna cu dotarea acestora, dar si angajarea personalului necesar si instruit corespunzator pentru realizarea in conditii de eficienta si econonomicitate a acestor activitati, reprezinta demersuri ce ar implica o presiune foarte mare pe bugetul Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti precum si suportarea unor riscuri considerabile din partea beneficiarului.

Operatorii serviciilor de administrare a domeniului public si privat trebuie sa posede capacitatea tehnica si organizatorica, dotarea si experienta manageriala necesare atat pentru gestiunea propriu-zisa a serviciilor, cat si pentru exploatarea si intretinerea infrastructurii edilitar-urbane aferente acestora.

Astfel, in cazul gestiunii directe, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti ar trebui sa isi asume nemijlocit toate sarcinile si responsabilitatile cu privire la organizarea, conducerea, finantarea, gestionarea si controlul functionarii si exploatarii Complexului acvatic Parc Pantelimon.

Indicatorii tehnico economici arata ca Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti ar trebui sa aloce de la bugetul local inca aproximativ 6.785.581 Euro fara TVA, fata de investitia initiala, reprezentand valoare de investitie pentru operationalizarea activitatilor ce fac obiectul prezentului studiu.

De asemenea, finantarea cheltuielilor curente de functionare si exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon ar trebui sa se realizeze tot din bugetul local ceea ce ar duce la o presiune suplimentara bugetara.

Prin delegarea serviciilor de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon se urmareste transferarea acestor servicii catre un operator care sa realizeze, intr-o modalitate specializata si unitara, actiunile necesare prestarii acestor servicii.

Delegarea gestiunii in sarcina unui operator specializat, scuteste primaria de crearea unor structuri specializate in care sa angajeze personal si pentru care sa asigure logistica si bunurile necesare desfasurarii activitatii, transfera riscurile activitatii catre un operator privat si asigura continuarea prestarii serviciilor de catre un operator care detine experienta, know-how-ul si personalul specializat necesar desfasurarii acestor activitati.

Avand in vedere motivatiile de natura financiara, institutionala, sociala si de mediu, gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public si privat prin delegarea catre un operator specializat in acest domeniu este cea mai eficienta alternativa.

Aceasta modalitate de organizare a serviciilor este in concordanta inclusiv cu perspectiva de dezvoltare a Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, concretizata in Strategia de Dezvoltare Durabila a sectorului 3.

Delegarea gestiunii activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon prin intermediul unui contract va facilita urmarirea executarii corespunzatoare a acestuia de catre operatorul caruia i se va incredinta gestiunea serviciilor.

Activitatile specifice administrarii si exploatarii Complexului Acvatic nu pot fi prestate in conditiile necesare satisfacerii cerintelor sociale, culturale, economice si financiare cerute pentru buna gestionare a serviciilor din domeniul public si privat, data fiind lipsa de experienta in prestatarea unor astfel de servicii. In egala masura, angajarea de personal cu experienta in desfasurarea acestor activitati ar presupune cheltuieli suplimentare, ce ar putea fi evitate prin intermediul delegarii gestiunii acestor activitati componente.

Din punct de vedere financiar, delegarea administrarii si exploatarii printr-un contract de delegare a gestiunii va favoriza o eficientizare a prestarii acestor servicii, dupa cum rezulta din analiza financiara si indicatorii tehnico - economici aferenti fiecarei activitati. In plus, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti nu trebuie sa mai utilizeze bani de la bugetul local pentru cheltuielile operationale aferente desfasurarii activitatii, intrucat aceasta ar fi in intregime in sarcina operatorului economic delegat.

Un alt argument important este faptul ca delegarea de gestiune ar fi generatoare de venituri la bugetul local si va asigura recuperarea investitiilor deja realizate.

Avand in vedere faptul ca in componenta serviciilor de administrare a domeniului public si privat intra activitati de natura economica, sociala, dar si de natura institutional - administrativa este foarte important impactul pe care il are furnizarea serviciilor mentionate asupra cetatenilor, cu efecte asupra gradului de incredere, asupra cresterii gradului de confort al acestora, dar si al nivelului de trai.

Având în vedere cele prezentate și ținând cont de prevederile art. 9 alin. (1) din Ordonanta Guvernului nr 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local precum si prevederile art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, considerăm că este necesară adoptarea prezentului Proiect de Hotărâre de Consiliu privind aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon, anexat.

SERVICIUL INVESTIȚII, LUCRĂRI PUBLICE
MARIUS POPESCU

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE
MONICA AVRAM

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI

DIRECȚIA INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL investitiiachizitii@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

SECTORUL 3 Cei mai buni!

De acord
PRIMAR
ROBERT NEGOIȚĂ

Nr. 199724/21.10.2021

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTORUL 3 PRIMAR

Domnule Primar,

Având în vederea necesitatea realizării unor obiective de investiții în scopul asigurării celor mai bune condiții de trai pentru locuitorii Sectorului 3 prin îmbunătățirea stării de sănătate și creșterea confortului edilitar, se impune emiterea următoarei Hotărâri de Consiliu:

- Proiect de Hotărâre pentru aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon.

Vă transmitem alăturat Proiectul de Hotărâre și Raportul de Specialitate.

SERVICIUL INVESTIȚII, LUCRĂRI PUBLICE
ȘEF SERVICIU,
MARIUS POPESCU

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.

Pct 2

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor

AVIZUL

Proiect de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon

Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor, întrunită în ședința din data de 21.12.2021, **în sistem de videoconferinta Webex,** 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 juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

~~FAVORABIL~~ / **NEFAVORABIL**

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat urmatoarele opinii:

.....

.....

.....

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferinta, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

PREȘEDINTE,
Moldoveanu Cătălin –Florin
Prezent - **DA** - Favorabil

SECRETAR,
Nicu Lucian
Prezent - Abținere

MEMBRI:

Matei Romulus - Eugen	*Prezent* - **DA** - Favorabil
Sava Alexandru	*Prezent* - **DA** - Favorabil
Voinea Inocențiu-Ioan	*Prezent* - **NU** - Nefavorabil
Petrescu Elena	*Prezent* - Abținere
Ciobanu Elian - Claudiu	*Prezent* - Abținere
Stancu Cezar - Costin	_____
Păunică Adriana	*Prezent* - **DA** - Favorabil

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia pentru administrare a domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, agrement, protecția mediului și salubritate

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic-Parc Pantelimon

Comisia pentru administrare a domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, agrement, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 21.12.2021, **în sistem de videoconferință**, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și a acordat avizul de oportunitate de mai jos.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru administrare a domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, agrement, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii: au fost adresate întrebări de clarificare aparatului de specialitate. A raspuns reprezentantul societatii SDK Solutions SRL, autorul studiului de fundamentare. A ramas neclarificat aspectual privind accesul copiilor din sector in mod gratuity in parcul acvatic.

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,
Weinerich Andreea Helena

WEINERICH ANDREEA HELENA Digitally signed by WEINERICH ANDREEA HELENA
Date: 2021.12.21 22:47:41 +02'00'

SECRETAR,
Matei Romulus – Eugen

MEMBRI:

Szocs Augustin	Prezent
Dascălu Marin	Prezent
Grozav Alexandru Cristian	Prezent
Mărineață Marcel	Prezent
Niță Marius - Vasile	Prezent
Cocoș Adrian - Marian	Prezent
Lupu Daniel – Florin	Prezent