



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

H O T Ă R Ă R E

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali
întrunit în ședință ordinară, azi 14.09.2023

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 178369/CP/11.07.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 177060/10.07.2023 al Direcției Investiții și Achiziții;
- HCLS 3 nr. 332/22.12.2021 privind aprobarea Studiului de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului Acvatic – Parc Pantelimon;
- HCLS 3 nr. 350/30.08.2022 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune;
- Adresa nr. 177064/10.07.2023 a Direcției Investiții și Achiziții;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 5 pct. 3, lit. a), lit. e), art. 10, art. 9, art. 12, art. 13, art. 14 din OG nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă în elaborarea actelor normative, republicată², 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 și zone verzi de pe teritoriul Municipiului București;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;

- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 178592/12.07.2023,

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. I. Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la Studiul de oportunitate și la documentația de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 3 se modifică și va avea următorul cuprins:

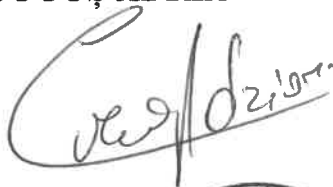
„Art.3. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Investiții si Achiziții , va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri. Direcția Investiții si Achiziții este mandatată să opereze orice modificări solicitate de către A.N.A.P. în urma unui eventual aviz condiționat”.

2. Anexa nr. 1 referitoare la Studiul de de oportunitate pentru fundamentarea delegării gestionării activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin Contract de concesiune , se modifică și se înlocuiește cu **Anexa 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

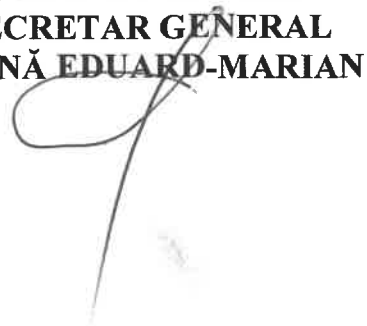
3. Anexele nr. 2 – 4 referitoare la documentația de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune, se modifică și se înlocuiesc cu **Anexele nr. 2 - 4** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Celelalte prevederi ale HCL S3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la Studiul de oportunitate și la documentația de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune, rămân neschimbate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COCOȘ ADRIAN - MARIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



**NR. 435
DIN 14.09.2023**



Anexa nr.1. la KELS 3 nr. 435
din 14.09.2023



**STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU
FUNDAMENTAREA DELEGARII GESTIUNII
ACTIVITATII DE ADMINISTRARE SI
EXPLOATARE A COMPLEXULUI ACVATIC - PARC
PANTELIMON PRIN CONTRACT DE CONCESIUNE**

SDKSOLUTIONS

www.sdkolutions.ro

Revizia 3, 2023



CONTINUT

CAPITOLE

1. CONSIDERATII GENERALE

1.1 Scopul studiului de fundamentare

1.2 Cadru legal

2. OBIECTUL DELEGARII DE GESTIUNE PRIN CONCESIUNE

2.1 Prezentare Complex Acvatic Parc Pantelimon

2.2 Activitatile de administrare si exploatare Complex acvatic Parc Pantelimon

2.3 Valoarea bunurilor puse la dispozitie de catre concendent

3. FEZABILITATE TEHNICA

3.1 Realizarea de investitii pentru gestionarea si exploatarea spatiilor de alimentatie publica si organizare de spectacole socio-culturale

3.2 Infrastructura aferenta serviciilor concesionate ce fac obiectul delegarii de gestiune

3.3 Distinctia dintre bunurile de retur si bunurile proprii, precum si regimul juridic al acestora

3.4 Cerintele de predare a bunurilor de retur la sfarsitul perioadei de contract

3.5 Concluzia fezabilitatii tehnice

4. FEZABILITATEA ECONOMICA

4.1 Beneficii economice

4.2 Scenarii analizate

4.3 Estimarea costurilor pe intreaga durata a proiectului

4.3.1 Premise pentru estimarea costurilor

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

4.3.3 Costuri operationale

4.4 Estimare venituri generale

4.5 Estimarea veniturilor pe o perioada de 35 de ani

4.6 Optiunea 1



Handwritten signature

4.7 Optiunea 2.1

4.8 Optiunea 2.2

4.9 Concluzia fezabilitatii economico-financiare

4.10 Analiza economico-financiara

4.10.1 Metodologia de realizare

4.10.2 Metodologia de calcul

4.10.3 Alte aspecte relevante analizei economic-financiare

5. MATRICEA RISCURILOR

6. NATURA JURIDICA A CONTRACTULUI

7. DURATA CONTRACTULUI DE DELEGARE DE GESTIUNI PRIN CONCESIUNE SI VALOAREA ESTIMATA A CONTRACTULUI

8. ASPECTE DE ORDIN SOCIAL

9. ASPECTE INSTITUTIONALE

10. ETAPELE PROCEDURII DE ATRIBUIRE

11. CONCLUZII

Page 2



www.sdksolutions.ro



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

CAPITOLUL 1

CONSIDERATII GENERALE

1.1 Scopul studiului de fundamentare

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 imobilul Parc Pantelimon pentru activitati de agrement, prin realizarea unui complex acvatic.

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 Seviiciul de Cadastru si Fond Funciar si a Extrasului de Carte Funciara nr.200018, emis de ANCPI in baza cererii nr. 65054/28.08.2018.

Prin Hotararea Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti nr. 332/22.12.2021 s-a decis ca activitatile de administrare si exploatare a Complexului Acvatic-Parc Pantelimon sa se realizeze prin gestiune delegata, intrucat acest scenariu este oportun din punct de vedere tehnic-economic.

Potrivit dispozitiilor art. 47 din OG nr. 71/2002, ***in termen de 6 luni de la luarea deciziei de delegare a gestiunii, consiliile locale municipale vor aproba studiul de oportunitate pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum si documentatia de delegare a gestiunii***¹.

Prin Hotararea de Consiliu Local al S 3 nr. 350/03.08.2022 a fost aprobat Studiul de oportunitate pentru fundamentarea delegarii gestionarii activitatii de administrare si exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin contract de concesiune -Revizia 2, 2022 si documentatia de concesionare. Procedura de concesionare pentru Contract de delegare de gestiune a activitatii de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune a fost publicata in SEAP, insa nu au fost depuse oferte, cel mai probabil datorita nefinalizarii Complexului acvatic la finele anului 2022.-Finalizarea lucrarilor ramase de executat a fost contractata catre un nou constructor, SC Algorithm Constructii S3 SRL, fiind preconizata terminarea lucrarilor la sfarsitul anului 2023.

¹ Conform art. 47 din OG nr. 71/2002



La solicitarea beneficiarului Sector 3, s-a actualizat studiul din anul 2022 cu o noua proiectie financiara ce cuprinde o structura modificata a investitiilor in sarcina operatorului privat menita sa contribuie la succesul proiectului.

Prezentul studiu fundamenteaza si stabileste solutia optima pentru administrarea si exploatarea Complexului Acvatic - Parc Pantelimon prin gestiune delegata.

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"*.

Studiul analizeaza, prin intermediul analizei cost beneficiu, doua scenarii-financiare pentru gestiunea delegata decisa de catre Consiliul Local al Sectorului 3, respectiv scenariul financiar pentru gestiune delegata prin contract de achizitie publica si scenariul financiar pentru gestiune delegata prin contract de concesiune.

Obiectivele prezentului studiu sunt cele prevazute de prevederile legale aplicabile, respectiv legea nr. 100/2016 si HG nr. 867/2016, respectiv:

- Sa demonstreze ca realizarea proiectului este necesara si oportuna, indeplinirea obiectivelor Sectorului 3 legate de Complexul Acvatic – Parc Pantelimon;
- Sa demonstreze faptul ca proiectul este realizabil, raspunde cerintelor si politicilor entitatii contractante, au fost luate in considerare diverse alternative de realizare a proiectului; varianta de realizare a proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este mai avantajoasa in raport cu varianta prin care proiectul este prevazut a fi realizat prin atribuirea unui contract de achizitie publica, proiectul beneficiaza de sustinere financiara, mentionand, daca este cazul, care este contributia entitatii contractante;
- Sa stabileasca care este scopul si obiectul principal al contractului precum si a activitatilor accesorii/conexe/ complementare/auxiliare ce contribuie la realizarea acestora;
- Stabilirea naturii juridice a contractului;
- Sa analizeze elementele relevante ale proiectului: aspectele generale, fezabilitatea tehnica, fezabilitatea economica si financiara, aspectele de mediu, aspectele sociale, aspectele institutionale;
- Sa defineasca si sa cuantifice in termeni economici si financiari riscurile de proiect, luand in considerare, totodata, si variantele identificate de repartitie a riscurilor intre partile viitorului contract de concesiune, respectiv, stabilirea daca atribuirea acestuia implica transferul in integralitate a riscului de operare catre operatorul economic;
- Sa stabileasca durata concesiunii (durata maxima a concesiunii este stabilita fara a depasi timpul estimat in mod rezonabil, necesar concesionarului pentru a obtine un venit minim



care sa permita recuperarea: a) costurilor investitiilor suport/suplimentare efectuate; b) costurilor in legatura cu exploatarea lucrarilor sau a serviciilor; c) precum si unui profit rezonabil);

- Sa determine valoarea estimata a concesiunii;
- Sa stabileasca fezabilitatea financiara si economica a contractului printr-o analiza economico-financiara, cu luarea in considerare a unor costuri estimate si a veniturilor prognozate din punct de vedere al asigurarii echilibrului intre venituri si costuri.
- Studiul de fundamentare este actualizat pe baza noilor indicatori tehnico economici aprobati prin Hotararea Consiliului Local Sector 3 nr. 305/14.07.2022 si pe baza unor optimizari care se pot realiza in cadrul devizului general de catre SC Algorithm Constructii S3 SRL, la solicitrea beneficiarului.
- Varianta actualizata a studiului a luat in considerare cresterea pretului la utilitati, la combustibil si la materiile prime in contextul global actual (efectele pandemiei de covid 19 asupra tipurilor de activitati dintre cele care fac obiectul contractului si conflictul din Ucraina).

1.2 Cadru legal

1. Lege nr. 100/2016 din 19 mai 2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii;
2. HG nr. 867/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrari si concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii;
3. Legea nr. 101/2016 privind remediile si caile de atac in materie de atribuire a contractelor de achizitie publica, a contractelor sectoriale si a contractelor de concesiune de lucrari si concesiune de servicii, precum si pentru organizarea si functionarea Consiliului National de Solutionare a Contestatiilor;
4. Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European si a Consiliului din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune;
5. Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
6. Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale;
7. Codul administrativ;
8. Ordonanta nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local;
9. Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului;



[Handwritten signature]

10. Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele incheiate intre profesioniști și consumatori;
11. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
12. Legea nr. 10 /1995 privind calitatea în construcții;
13. Legea nr 50/1991 privind autorizarea construcțiilor.

De asemenea, s-a ținut cont și de prevederile:

- art. 229 alin. 1 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice conform caruia: *“In orice situație în care o autoritate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se va demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod.”*

-art. 7 alin. 1 din legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii conform caruia: *„In orice situație în care o autoritate/entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea/entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod.”*

La calificarea contractului ca fiind contract de concesiune versus contract de achiziție publică se ține cont de riscul de operare și dacă o parte semnificativă a acestuia se transferă către operatorul contractului de delegare de gestiune, în conformitate cu regulile prevăzute de dispozițiile art. 6 din Legea nr. 100/2016.

Dacă în cazul gestiunii directe, operatorul prestator de servicii de administrare a domeniului public și privat poate fi fie: a) un compartiment pentru administrarea domeniului public și privat, organizat în cadrul aparatului propriu al consiliului local Sector 3 fie: b) un serviciu public cu personalitate juridică, specializat și autorizat conform legii, având personalitate juridică și buget propriu, organizat în subordinea Consiliului Local Sector 3², în cazul gestiunii delegate Consiliul Local Sector 3 poate apela pentru

² Art. 11 din OG nr. 71/2002

(1) În cazul gestiunii directe autoritățile administrației publice locale își asumă nemijlocit toate sarcinile și responsabilitățile privind organizarea, conducerea, finanțarea, gestionarea și controlul funcționării serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv administrarea și exploatarea infrastructurii aferente.

(2) Gestiunea directă se realizează prin intermediul unor operatori furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat, care pot fi:

a) compartimentele pentru administrarea domeniului public și privat, organizate în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale comunale, orașenești, municipale și ale sectoarelor municipiului București, al consiliilor județene și/sau al Consiliului General al Municipiului București, după caz;

b) unul sau mai multe servicii publice, specializate și autorizate conform legii, având personalitate juridică și buget propriu, organizate în subordinea consiliilor locale comunale, orașenești, municipale și ale sectoarelor municipiului București, a consiliilor județene și/sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.

Page 6

www.sdkolutions.ro



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 Complexului acvatic - Parc Pantelimon, precum si la administrarea si exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferenta.

Cum deja Consiliul Local Sector 3 a decis ca administrarea si explotarea Complexului acvatic Parc Pantelimon sa se faca prin gestiune delegata, prezentul studiu trebuie sa stabileasca care este legea aplicabila contractului de delegare de gestiune.

Conform art. 12 din OG nr. 71/2002, "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."

In continuare, 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 minimeia atingerii aduse concurentei."

(3) Operatorii furnizori/prestatori ai serviciilor de administrare a domeniului public si privat mentionati la alin. (2) se organizeaza si functioneaza potrivit unui regulament de organizare si functionare aprobat de consiliul local, consiliul judetean si/sau de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, pe baza regulamentului-cadru de organizare si functionare a operatorilor serviciilor de administrare a domeniului public si privat, aprobat prin hotarare a Guvernului.

Page 7



www.sdksolutions.ro



CAPITOLUL 2

OBIECTUL DELEGĂRII DE GESTIUNE PRIN CONCESIUNE

2.1 Prezentarea Complexului Acvatic – Parc Pantelimon

Beneficiarul, PRIMĂRIA SECTOR 3, modernizează Parcul Pantelimon, cu următoarele lucrări de construcții și amenajări:

- Clădirile C1 și C2 care cuprind: vestiare, grupuri sanitare, dusuri, piscine și bazine interioare cu ape minerale, spații pentru activități de relaxare și sport, spații pentru alimentație publică, spații administrative și pentru întreținerea ansamblului acvatic, patinoar pentru anotimpul rece și terasă cu belvedere către lac pentru perioada estivală;
- Spații verzi și arbori noi plantați;
- Baza acvatică cu activități de agrement interioare și exterioare (bazine de înot, echipamente de joacă);
- Zone amenajate pentru plajă;
- Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile desfășurate aprovizionare, respectiv evacuare deseuri;
- În baza Autorizațiilor de construire 257/19.04.2019, 306/23.03.2020 și 903/17.12.2020, construcția C1 este autorizată cu regimul de înălțime 2S + Mezanin + 2E + T circulabilă, iar clădirea C2 cu 3S+P+2E.

A. CLĂDIRIA C1 – CENTRU ACVATIC

Clădirea C 1 are regim de înălțime inițial : 2S+P+Mezanin+1E + E2 retras și Regimul de înălțime autorizat în prezent: 2S+P+Mezanin+2E+ Terasă Circulabilă. Aria construită: $S_c = 3.131$ mp. Aria construită desfășurată - suprateran: $S_{cd} = 17.407,80$ mp. (21.095,30 mp incluzând terasă circulabilă și scările exterioare). Arie Utilă totală $S_u = 13.881,70$ mp. (17.984 mp incluzând terasă circulabilă și subsolurile). Arie construită desfășurată totală (inclusiv infrastructura C1 și C2) –: 19.229 mp. -H max. = 17.00m (la cornisa).

Destinația Corpului C1 este de Centru acvatic.

Funcțiunea: parc pentru activități de agrement:

- a) Funcțiuni principale : Agrement (Activități sportive, recreative și distractive);
- b) Funcțiuni secundare : Alimentație publică, administrativ;
- c) Funcțiuni conexe : Vestiare, Spații tehnice (T.E.G., C.T., Camere Detectie, Camera BMS, Camere Pompe, Camere tehnice echipamente comunicație), holuri acces și coridoare



Handwritten signature



Handwritten signature

Funcțiuni pe niveluri :

- a) La subsol 2 : rezervor ape incendiu, grup pompare, camera pompe, bazine de compensare piscine, gospodarie ape menajere, holuri acces si coridoare;
- b) La subsol 1 : Agreement - 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 : Agreement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, camera tehnica server, oficiu de curatenie, holuri de acces si de trecere, sas evacuare;
- d) La mezanin : Agreement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice;
- e) La etaj 1: Agreement – activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice, administrativ;
- f) La etaj 2: Alimentatie publica, administrativ;
- g) Terasa: Agreement - patinoar, spatii tehnice pentru echipamente C.T., C.T.A..

Zonificare Corp C1

	Denumire	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
SUBSOL 2			3,066.30 m ²	2,682.10 m ²
	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	57.6
S2 -23	VAS DE COMPENSARE PISCINA 1	60.13
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	121.6
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

	Denumire	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
SUBSOL 1			3,231.70 m²	2,754.47 m²
S1-01	SALA AGREMENT			1,038.45
S1-02	PISCINA			231.92
S1-03	SAS			10.4
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	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
PARTER			3,270.60 m²	2,590.71 m²
	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		344.1
	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
	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	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
MEZANIN			1,984.70 m²	1,595.27 m²
	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	10.5
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-MScara 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	Funciune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
ETAJ 1			3,275.00 m ²	2,779.86 m ²
	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		115.1
	E1 -05B	SALA ACTIVITATI		40.26
	E1 -05C	SALA ACTIVITATI		59.76
	E1 -05D	SALA ACTIVITATI		57.6
	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	113.4
E1 -13	GROTA DE RELAXARE	55.6
E1 -14	ZONA PISCINA	65.99
E1 -15	SPATIU TEHNIC PISCINA	24.6
E1 -16	ZONA JACUZZI	48.95
E1 -17	PISCINA INFINITY	344.68
E1 -18	POOL BAR	25.7
E1 -19	ZONA DUSURI	29.36
E1 -20	BAZIN TERMO-SOC	2.73
E1 -21	SAUNA USCATAS	21.97
E1 -22	SAUNA USCATAL	26.16
E1 -23	SAUNA UMEDA	22.22
E1 -24	SALON MASAJ	10.03
E1 -25	SALON MASAJ	9.3
E1 -26	HOL CIRCULATIE	50.12
E1 -27	CASA SCARII	73.6
E1 -28	SALAMAMA- 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	7.4
E1 -35	G.S. -PB.	2.97
E1 -36	G. S. -PF.	2.97
E1 -37	Grup . Sanit. -B.	19.2
E1 -38	Grup. Sanit. -F.	24.43
E1 -39	G.S. -D.	5.29
E1 -40	SALA RELAXARE	769.7
E1 -41	ZONA DECK JACUZZI	74.82
E1 -42	C.S.Trepte	28.47

	Denumire	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
ETAJ 2			3,274.00 m ²	2,787.25 m ²
	E2-01	SALA MESE		701.7
	E2-02	SALA MESE VIP		713.38
	E2-03	Bucatarie A		67.57
	E2-04	Zona Expunere Servire A		66.85
	E2-05	SpalatorA		21.17
	E2-06	Buc B. Prep.		117.01
	E2-07	Buc. Veg,B		32.08
	E2-08	Bucatarie calda B		59.5



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
E2-20	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		14.6
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	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
TERASA PATINOAR			2,993.00 m ²	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



[Handwritten signature]

	T-09	ZONA 2 ECHIPAMENTE TEHNICE		169.17
--	------	----------------------------	--	--------

Proiect:	AS3_PARC PANTELIMON			
	Denumire	Funcțiune	Suprafata Construita [m ²]	Suprafata utila [m ²]
Total			21,095.3	17,984.0

A.1. 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 beton armat, intercalata cu si cu pereti de tip diafragme din beton armat. Partea de constructie de subsoluri este din pereti din beton armat.

Plansele sunt din beton armat , cu grosimi adecvate si sunt armate corespunzator in zona unde sunt incarcari mai mari. Terasile au la margine rebord din atic beton cu balustrada de siguranta din metal sau sticla laminata- securizata si cu montanti metalici.

A.2. 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.

A.3. FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli interioare:

- Coridoare, holuri, vestibul - gresie portelanata antiderapanta;

www.sdksolutions.ro



- 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 se amenajeaza 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:

www.sdkolutions.ro



- 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.

A.4. CIRCULATHI VERTICALE

Alcatuirea scarilor interioare si exterioare, a parapetelor si balustradelor vor respecta STAS 6131 Inaltimi de siguranta si alcatuirea parapetelor, STAS 2965 Scari prescriptii generale de proiectare, CE I Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de siguranta 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, pentru evitarea alunecarilor. Se prevede mana curenta la inaltimea de 100cm de la cota finita a pardoselii invecinate, pe ambele parti ale rampei.

A.5. FINISAJE EXTERIOARE

Fatada se va finisa cu tencuiala decorativa in nuante de gri deschis RAL 7035, conform planșelor 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 planșelor 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.

A.6. 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 zonelor de agrement.

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;



A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

- Sistemul de ascensoare;
- Monitorizarea functionarii echipamentelor si utilajelor;
- Interfatara cu sistemele de detectie incendiu, efracție, control acces si TVCI;

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 si mobilierul interior raman in grija operatorului.

Conform Proiectului tehnic Zona VIP este compusa din spatiile de la mezanin si parter (aripa dreapta a cladirii c1).

Accesul in Complexul Acavtic - Parc Pantelimon este proiectat a se realizeaza pe baza unei bratari electronice care se va achizitiona de la parterul cladirii Centrului acvatic.

B. 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

Constructia proiectata se incadreaza in:

- Gradul de rezistenta la foc: II, conform P118-99;
- Numar de compartimente de incendiu: 1;
- Risc mic de incendiu;
- Categoria de importanta „C” - IMPORTANTA NORMALA (conform HGR nr.766/1997).

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

CLADIRE EXISTENTA - finalizata 75%



B.1. ZONIFICARE

Funcțiune	Suprafata utila [m ²]	Suprafata construita [m ²]
TOTAL	923.96 m²	1004.60 m²
SUBSOL - 3	175.20 m²	202.30 m²
01-Camera pompe	43.70 m ²	
02-Camera pompe	131.50 m ²	
SUBSOL - 2	172.09 m²	202.30 m²
01- VESTIAR FEMEI	91.30 m ²	
02 - ZONA INTRARE	12.50 m ²	
03 - OFICIU	1.41 m ²	
04 - OFICIU C.S.	2.88 m ²	
05 - G.S FEMEI	38.15 m ²	
06 - DUS	25.85 m ²	
SUBSOL - 1	126.67 m²	150.00 m²
01- VESTIAR BARBATI	64.32 m ²	
02 - ZONA INTRARE	14.46 m ²	
03 - G.S BARBATI	20.33 m ²	
04 - DUS	27.56 m ²	
TERASA1	150.00 m²	150.00 m²
01-Terasa circulabila acoperita	150.00 m ²	
TERASA2	150.00 m²	150.00 m²
01-Terasa circulabila acoperita	150.00 m ²	
TERASA3	150.00 m²	150.00 m²
01-Terasa circulabila neacoperita	150.00 m ²	

B.2. SISTEM CONSTRUCTIV

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

B.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 de executie 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.



B.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.

B.5. CIRCULATII VERTICALE

Alcatuirea scarilor interioare si exterioare, a parapetelor si balustradelor vor respecta STAS 6131 Inaltime de siguranta si alcatuirea parapetelor, STAS 2965 Scari prescriptii generale de proiectare, CE I Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de siguranta 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, pentru evitarea alunecarilor. Se prevede mana curenta la inaltimea de 100cm de la cota finita a pardoselii invecinate, pe ambele parti ale rampei.

B.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 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.

La executarea finisajelor exterioare se vor respecta Caietele de sarcini si detaliile de executie din Proiectul Tehnic.

B.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 gravitacional alcatuit din receptori - de terasa si colectate centralizat intr-un sistem modern vacuumic 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.

C. 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 cum urmeaza :

- Bazin 1 - 143 mp; adancime maxima 1.20 m, volum maxim 171 mc;
- Bazin 2 - 164 mp; adancime maxima 1.20 m, volum maxim 196 mc;
- Bazin 3 - 144 mp; adancime maxima 1.20 m, volum maxim 172 mc;
- Bazin 4 - 934 mp; adancime minima 0.70 m si maxima 1.20 m, volum maxim 888 mc;
- Bazin 5 - 635 mp; adancime maxima 1.50 m, volum maxim 952 mc;
- Bazin 6 - 35 mp; adancime maxima 1.20 m, volum maxim 42 mc;
- 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, sudată la montaj. Membrana este de consistență moale, elastică, cu grad de rezistență ridicat și de culoare bleu, albastru, alb, verde, gri, bej, negru.

În jurul bazinelor, perimetral, se va realiza o terasă circulabilă, lățime de 2.5m, cu strat de uzură format din lamele de lemn sau PVC. Sistemul de filtrare și recirculare a apei din bazine respectă ordinul nr 994 Din 09. Aug. 2018 și va asigura un timp de filtrare, corespunzător în funcție de tipul bazinului cu destinația sa. Bazinele sunt echipate, și prevăzute la sistem de tratare automat a apei. Reimprospătarea apei din piscină trebuie să se facă zilnic cu cel puțin 10-15% din volumul piscinei.

În cazul în care schimbul unui volum total calculat de 30 de litri / persoană care face baie / zi, efectuat pe perioade de timp omogene și 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 rigolă.

D. AMENAJARI EXTERIOARE

Stationarea și parcarele autovehiculelor se va realiza pe limita de vest la Sos. Gării Catelu, în parcare amenajată și existentă la limita parcului, conform planurilor atasate și avizului de la comisia de circulație.

Se dorește repararea și reamenajarea aleilor conform documentației depuse. Structura acestora este: strat de beton asfaltic cu criblură BA8 rul 50/70 de 6cm, strat de beton de ciment c8/10 de 10cm, strat de fundație din balast de 10cm.

Se vor dota cu mobilier urban modern, stalpi de iluminat, dusuri exterioare, locuri de joacă pentru copii gonflabile, spații permeabile pentru plaja amenajate cu deck și nisip și spații inverzite.

E. IMPREJMUIRE

Terenul este împrejmuit pe limitele laterale cu gard din plasa metalică pe structura metalică (existentă atât la limita parcului și care se păstrează), cu înălțimea de 2,00m.

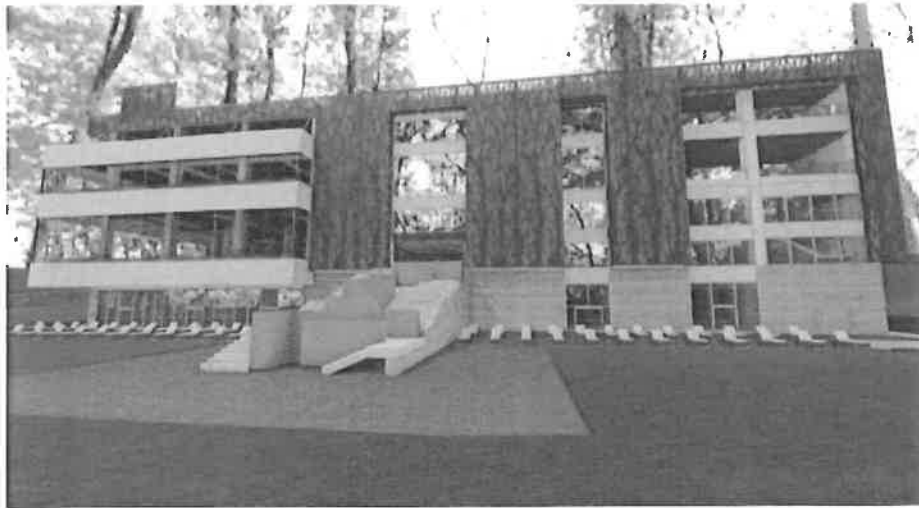
Centrul acvatic este împrejmuit pe limitele laterale cu gard din metal și soclu de beton armat, cu înălțimea de 2,00m, dublat cu gard viu din vegetație specifică.

Finalizarea construcției Complexului acvatic – Parc Pantelimon este estimată pentru luna decembrie 2023.

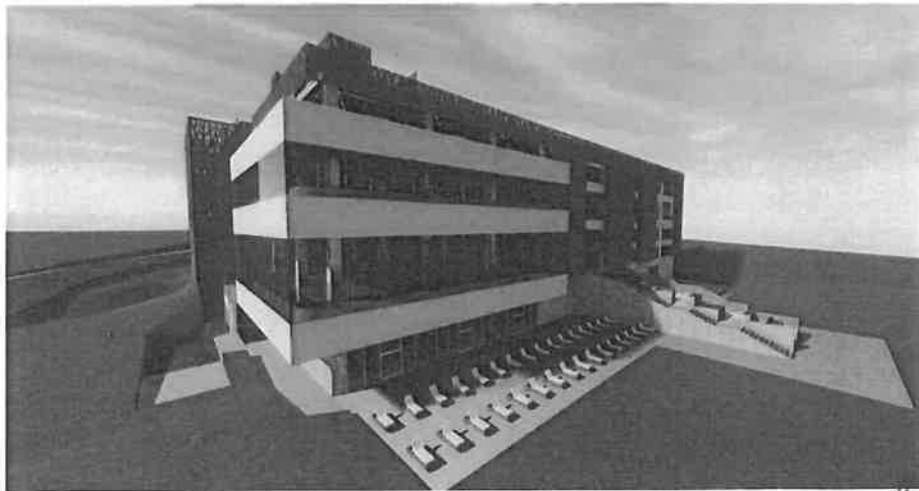


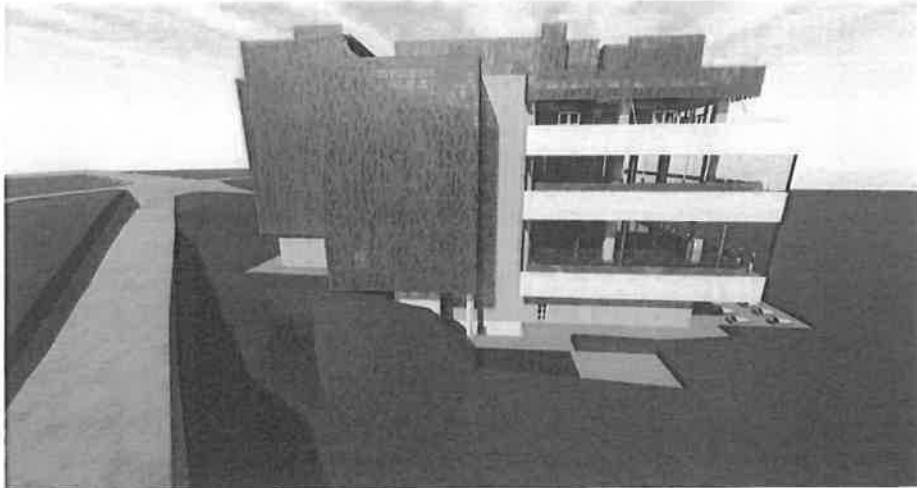


Sursa: proiect tehnic



Sursa: proiect tehnic

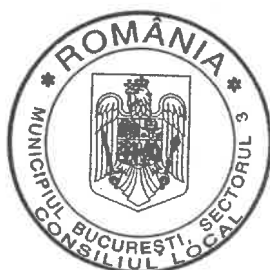




Sursa: proiect tehnic



Sursa: proiect tehnic



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'B' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

2.2 Activitatile de administrare si exploatare Complex acvatic Parc Pantelimon

Administrarea si exploatarea Complexului acvatic Parc Pantelimon presupune:

- Gestionarea centrului acvatic din punct de vedere tehnic si administrativ;
- Exploatarea centrului acvatic prin perceperea unui tarif de intrare pentru acces la piscine, saune, prestarea de servicii suplimentare cum ar fi masaj, activitati de antrenorat / indrumare sportiva, exploatare activitate pationar, asigurarea personalului necesar exploatarei, administrarii si intretinerii complexului acvatic;
- Realizarea de investitii pentru asigurarea functiunilor pe durata exploatarei (investitie initiala si investitiile pentru inlocuirea dotarilor pe parcursul contractului);
- Administrarea / operarea tuturor activitatilor din incinta complexului (agrement, activitati sportive, 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 / dotarilor necesare desfasurarii activitatilor specifice de agrement, alimentatie publica, organizare evenimente;
- Asigurarea personalului necesar specializat pentru exploatarea Complexului Acvatic - Parc Pantelimon in integralitatea sa;
- Obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare prestarii activitatilor;
- Amenajarea spatiilor specifice pentru desfasurarea evenimentelor social-culturale;
- Organizarea de evenimente social-culturale;
- Gestionarea si administrarea spatiilor, asigurarea pazei, curateniei, reparatiilor, promovarea complexului acvatic;
- asigurarea accesului gratuit in complexul acvatic (cu exceptia zonei VIP conform documentatie tehnica) pentru fiecare elev din Sectorul 3 din unitatile de invatamant din subordinea Sectorului 3 timp de 2 ore pe luna (in anul 2021 erau inregistrati 43.651 elevi in unitatile de invatamant din subordinea Sectorului 3), in grupuri organizate cu scoala, de luni pana vineri (interval in care poate fi acomodat un numar de 545 elevi in 4 intervale de cate 2 ore = 2.180 elevi/zi). In anul 2022 au fost inregistrati 43.244 elevi in unitatile de invatamant din subordinea Sectorului 3. Ofertantii vor lua in calcul la proiectiile proprii numarul de elevi din anul 2021.

Contractul de delegare a gestiunii presupune doua etape, respectiv:

1. Etapa de realizare a investitiilor preliminare (obiect al caietului de sarcini), constand in operationalizarea si dotarea spatiilor de alimentatie publica si dotari specifice activitatii de organizare spectacole / evenimente culturale si a terasei cu vedere la lac (in primul

www.edksolutions.ro



an de contract) si realizarea unor spatii pentru alimentatie publica de tip constructii provizorii (terase acoperite si anexe, spatii depozitare si preparare, grupuri sanitare) in zona exterioara cu piscine in suprafata totala de aproximativ 3000 mp (1500 mp pentru zone restaurant si 1500 mp bucatarii si toalete), pentru anul 2 si 3 de contract.

Durata realizarii investitiilor preliminare din primul an de contract este de minim 6 luni si maxim 12 luni:

- Activitatile care se deruleaza in aceasta etapa sunt de exemplu, amenajarea corespunzatoare a spatiilor de alimentatie publica si asigurarea existentei mobilierului specific destinatiei acestora, dotarea spatiilor de alimentatie publica precum si a altor spatii cu echipamente specifice, obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare executiei lucrarilor de investitii, executarea lucrarilor de catre Concesionar sau contractarea serviciilor / furnizorilor necesari executarii lucrarilor, asigurare dotari necesare, pregatire personal, intocmire regulamente de organizare si administrare, obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare functionarii dupa finalizarea lucrarilor de investitii, activitati de promovare a complexului acvatic, etc.

In anul 2 si 3 de contract sunt prevazute a se realiza investitiile minime estimate pentru realizarea unor spatii pentru alimentatie publica de tip constructii provizorii (terase acoperite si anexe, spatii depozitare si preparare, grupuri sanitare) in zona exterioara cu piscine in suprafata totala de aproximativ 3000 mp, insa concesionarul le poate realiza si mai devreme.

2. Etapa de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon care cuprinde urmatoarele activitati:

- Administrarea, operarea, gestionarea si intretinerea (management financiar, operational, de gestiune a resurselor si de valorificare a obiectivului) activelor enumerate si care sunt necesare pentru prestarea serviciilor care fac obiectul contractului de concesiune;
- Realizarea investitiilor pe parcursul contractului;
- Intocmirea unui Regulament propriu pentru organizarea, administrarea, intretinerea si exploatarea spatiilor ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii;
- Plata redeventei lunare;
- Asigurarea si mentinerea: pazei si curateniei, evacuarea periodica a deseurilor prin contractarea serviciilor specifice de salubritate cu operatori autorizati;
- Realizarea dezinfectiei, dezinsectiei si deratizarii spatiilor;
- Efectuarea de reparatii curente si capitale (cu exceptia celor datorate viciilor ascunse ale spatiilor predate, pentru asigurarea parametrilor optimi de functionare);
- Obtinerea tuturor autorizatiilor si avizelor necesare desfasurarii activitatilor de gestionare si exploatare a spatiilor;



M

- Incasarea tarifulor de intrare, a preturilor pentru servicii suplimentare si a altor activitati comerciale.

2.3 Valoarea bunurilor puse la dispozitie de catre concedent

In conformitate cu Hotararea Consiliului Local Sector 3 nr. 305/14.07.2022 indicatorii tehnico economici pentru Complexul acvatic – Parc Pantelimon au fost actualizati astfel: valoarea totala a lucrarilor de interventie (lei, inclusiv TVA) 160.849.823,48 lei, respectiv 135.351.351,28 lei fara TVA, din care constructii + montaj 120.172.050,44 lei, inclusiv TVA, respectiv 100.984.916,34 lei fara TVA.

Valoare investitie	C + M	Funcțiuni, dotari + alte cheltuieli	Total	Moneda
Investitie finala cu TVA	120.172.050,44	40.677.773,04	160.849.823,48	lei
	24,034,410.088	8,135,554.608	32,169,964.696	euro
Investitie finala fara TVA	100.984.916,34	34.366.434,94	135.351.351,28	lei
	20,196,983.268	6,873,286.988	27,070,270.256	euro



CAPITOLUL 3

FEZABILITATE TEHNICA

3.1 Realizarea de investitii

Avand in vedere ca delegatarul nu va primi Complexul Acvatic - Parc Pantelimon complet echipat, in sensul ca sunt necesare: utilarea spatiilor de alimentatie publica cu echipamente si mobilier specific precum si utilarea si instalarea unor dotari specifice activitatii de organizare spectacole / evenimente culturale, a fost estimat un cost mediu de amenajare/dotare pe mp2 (fara TVA) in functie de specificul si destinatia fiecarui spatiu.

De asemenea, s-a avut in vedere ca la expirarea duratei contractuale Complexul Acvatic sa fie functional cu toate dotarile aferente. Avand in vedere durata indelungata de exploatare s-a estimat ca dotarile de natura bunurilor mobile cum ar fi mobilier sau diverse echipamente trebuie inlocuite datorita expirarii duratei de viata. Avand in vedere acest aspect s-a estimat ca la finalul contractului Complexul Acvatic nu poate fi predat inapoi in stare functionala fara o investitie minima pe durata contractului in valoare de 10.475.437 Euro (fara TVA), dintre care 3.602.150 euro (fara TVA) in primii 3 ani de contract iar 6,873,288 euro fara TVA sunt destinati pentru reinoirea functiunilor pe intreaga perioada de exploatare a investitiei.

Costuri medii de investitie pentru asigurarea functiunilor (investitii preliminare si investitii pe durata contractului)			
Zona amenajata	Suprafata (mp)	Cost estimat pe mp euro	Valoare investitie estimata euro
Etaj 2 - zona food court sau restaurant standard	701	500	350.500
Etaj 2 - bucatarii restaurante si spatii conexe acestora	371.5	500	185.750
Etaj 2 - Zona restaurant VIP	713	600	427.800
Etaj 2 - bucatarii restaurante si spatii conexe acestora	325	600	195.000
Etaj 2 mobilier sala restaurant - autoservire	700	150	105.000
Etaj 2 - mobilier sala a la carte	712	200	142.400
Etaj 2 Birouri	54	150	8.100
Etaj 2 Birou / congelator	30	150	4.500
Etaj 2 camera pubele	24	50	1.200
Etaj 2 Terasa 1 - logie	105	100	10.500
Etaj 2 Terasa 2	114	100	11.400
Terasa vedere lac (mobilier de vara/ banci/ etc)	1400	150	210.000
Total investitie anul 1 de contract			1.652.150,00
terase exterioare de tip constructii provizorii (1500 mp de bucatari si anexe si 1500 mp restaurante) – anul 2 si 3 de contract	3.000	650.00	1.950.000,00
TOTAL investitie preliminara			3.602.150,00
Total investitii pe durata contractului			6.873.287,00
Total investitie			10.475.437,00



La estimarea cuantumului investițiilor necesare pentru operationalizarea Complexului acvatic Parc Pantelimon s-a avut în vedere noul deviz actualizat al obiectivului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 305/14.07.2022, precum și optimizarile care se pot realiza în cadrul acestui deviz pentru ca operatorul Complexului acvatic să preia acest obiectiv de investiții funcțional.

3.2 Infrastructura aferenta serviciilor concesionate ce fac obiectul delegarii de gestiune

Infrastructura aferenta serviciilor concesionate este formata din totalitatea constructiilor, terenurilor aferente, bunurilor, instalatiilor si echipamentelor existente din cadrul complexului acvatic Parc Pantelimon si predate în folosinta concesionarului prin Proces Verbal de predare-primire/preluare, precum si a tuturor investițiilor initiale si ulterioare ce vor fi finantate în integralitate de concesionar, necesare pentru realizarea obiectivelor contractului în perioada de derulare a acestuia.

Complexul Acvatic - Parc Pantelimon în integralitatea sa este în stare foarte buna fiind o constructie noua în curs de finalizare. Starea bunurilor de retur de tipul echipamentelor, instalatiilor, dotarilor specifice este una foarte buna, toate echipamentele si dotarile fiind noi, în garantie. Utilitatile accesorii disponibile si necesare operarii obiectivului se regasesc detaliate în proiectul tehnic.

3.3 Distinctia dintre bunurile de retur si bunurile proprii, precum si regimul juridic al acestora

Activele/bunurile accesorii serviciilor (mobile si imobile) ce fac obiectul contractului de delegare de gestiune prin concesiune, respectiv rezultate din executarea acestuia (categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii) sunt:

- ☉ **Bunurile de retur** accesorii serviciilor care au facut obiectul concesiunii (de drept apartin entitatii contractante la inceputul contractului cuprinzând toate bunurile puse la dispozitie de entitatea contractanta la inceputul contractului, respectiv Complexul Acvatic - Parc Pantelimon cu echipamentele, dotari si instalatiile aferente conform proiect tehnic, precum si cele care au rezultat în urma investițiilor impuse si care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune;
- ☉ **Bunurile de preluare** care sunt bunurile ce au apartinut concesionarului / finantate în integralitate de acesta fara aprobarea / avizarea concedentului în perioada de derulare a contractului, care nu au facut obiectul caietului de sarcini si ofertei dar s-au dovedit a fi necesare pentru realizarea obiectivelor contractului (spre exemplificare, în cazul înlocuirii bunurilor scoase din uz datorita uzurii morale / tehnice cu bunuri similare / echivalente, pe întreaga perioada de derulare a contractului de concesiune, în asa fel încat sa se pastreze capacitatea de a realiza serviciile care fac obiectul acestuia, echipamente de siguranta care ar putea fi necesare etc.) si au fost finantate si utilizate de catre concesionar pe durata



concesiunii si care, la incetarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului (drept de preemtiune la cumparare acordat concedentului de catre concesionar), partial sau total, in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a prelua bunurile respective in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata;

- ☉ **Bunurile proprii / finantate** in integralitate de acesta (au apartinut concesionarului si au fost folosite de catre aceasta pe durata concesiunii, cu exceptia bunurilor de preluare care, la incetarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului, acesta putand dispune de ele oricum doreste nefacand parte din proprietatea entitatii contractante.

3.4 Cerintele de predare a bunurilor de retur la sfarsitul perioadei de contract

Scopul principal al contractului de delegare de gestiune este sa asigure, pe baza unei gestionari optime, efectuarea la un nivel corespunzator a activitatilor de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon, la preturi accesibile pentru utilizatorii finali, precum si intretinerea si dezvoltarea oricaror bunuri de retur incredintate concesionarului pentru efectuarea respectivelor activitati.

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, activele/bunurile accesorii serviciilor care au facut obiectul contractului de concesiune, respectiv rezultate din executarea acestuia vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- ☉ Bunurile de retur revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini, inclusiv investitiile realizate care au facut obiectul caietului de sarcini; la incetarea concesiunii, entitatea contractanta va primi inapoi bunul imobil Complexul Acvatic - Parc Pantelimon in stare functionala;
- ☉ Bunurile de preluare vor fi preluate conform prevederilor stabilite de partile contractante la momentul incetarii contractului;
- ☉ Bunurile proprii raman in proprietatea concesionarului.

3.5 Concluzia fezabilitatii tehnice

Realizarea investitiei pentru operationalizarea si asigurarea functiunilor Complexului Acvatic - Parc Pantelimon este absolut necesara pentru desfasurarea acestor activitati potrivit normelor legale in vigoare, fiind asigurate facilitatile necesare pentru obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare functionarii acestuia conform destinatiei prevazute in proiect.

Amenajarea spatiilor de alimentatie publica (interioare si exterioare) si evenimente vor creste gradul de atractivitate, functionalitate si siguranta al Complexului Acvatic - Parc Pantelimon determinand sporirea gradului mediu anual de ocupare si crearea unui vad comercial.



CAPITOLUL 4

FEZABILITATE ECONOMICA

4.1 Beneficii economice

Fezabilitate economica este analiza costurilor si veniturilor unui proiect intr-un efort de a determina daca este sau nu logic si posibil sa-l finalizam. Este un tip de analiza cost-beneficiu a proiectului examinat, care evalueaza daca este posibila implementarea.

Acest termen inseamna evaluarea si analiza potentialului unui proiect de a sprijini procesul decizional, prin identificarea obiectiva si rationala a punctelor forte, a punctelor slabe, a oportunitatilor si a riscurilor asociate acestuia. In plus fata de acestea sunt resursele care vor fi necesare pentru implementarea proiectului si o evaluare a sanselor sale de succes.

In analiza fezabilitatii economice s-a tinut seama de faptul ca rentabilitatea urmarita de Sectorul 3 nu este doar o rentabilitate economica, ci si una sociala. Castigul realizat ca urmare a unei investitii publice nu trebuie urmarit numai sub forma fluxurilor financiare pozitive generate, ci si sub forma avantajelor sociale sau de alta natura de care beneficiaza contribuabilii.

Doar simpla enumerare a consecintelor care trebuie urmarite arata ca un proiect de investitii realizat de Sectorul 3 (autoritate publica) are obiective diferite si un mod diferit de evaluare fata de un proiect de investitii realizat de o persoana sau o entitate privata.

Din punct de vedere economic, proiectul Sectorului 3, este fezabil pentru ca acopera cheltuielile presupuse de realizarea lui si mentinerea sa in functiune prin avantajele pe care le realizeaza. Trebuie mentionat ca prin analiza economica nu se analizeaza acoperirea cheltuielilor efectuate prin veniturile (sau mai bine spus avantajele) realizate de autoritatea locala sau de terti. Analiza economica a fezabilitatii proiectului de delegare a gestiunii prin concesiune se concentreaza asupra efectului economic realizat de societate in ansamblul ei, nu numai a entitatii implementatoare.

Beneficiile economice ale proiectului:

- Accesul comunitatii locale la servicii de agrement, sportive si de petrecere a timpului liber care ofera si alimentatie publica si spectacole;
- Cresterea oportunitatilor de angajare prin crearea de noi locuri de munca;
- Impactul pozitiv asupra dezvoltarii locale;
- Cresterea atractivitatii zonei;
- Impactul pozitiv asupra utilizatorilor finali;

Monetare	Non monetare
Crearea de locuri de munca	Scade timpul de calatorie pana un loc de agrement cu spatii de alimentatie publica
Cresc veniturile la bugetul local	Creste calitatea vietii
Creste valoarea imobilelor din zona	Creste gradul de interes pentru zona Pantelimon
Cresc investitiile in zona	Dezvoltarea turismului



4.2 Scenarii analizate

Potrivit Art. 14 alin. (1) din HG 867/2016³, pentru atingerea scopului si obiectivelor vizate (determinate de necesitatile obiective identificate), sunt posibile doua scenarii / optiuni prin care sa fie acoperit intreg ciclul de viata al proiectului:

- oc **Optiunea 1:** asigurarea indeplinirii scopului si obiectivelor proiectului de catre Sectorul 3, pentru contractarea activitatilor necesare (prestare servicii, furnizare dotari, executie lucrari) aplicand modalitatea traditionala/clasica de achizitii publice (Legea 98/2016), situatie in care Sectorul 3 suporta toate cheltuielile si riscurile generate de gestionarea si exploatarea din resursele proprii la care se adauga cheltuielile cu regia- achizitie publica. Costurile sunt estimate pentru intreaga perioada de derulare a proiectului;
- oc **Optiunea 2:** asigurarea indeplinirii scopului si obiectivelor proiectului de catre un operator economic selectat in urma atribuirii unui contract de delegare de gestiune prin concesiune a activitatii de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon conform Legii 100/2016 (situatie in care Concesionarul suporta toate cheltuielile si riscurile generate de operarea si mentenanta obiectivului) - concesiune.

4.3 Estimarea costurilor pe intreaga durata a proiectului

4.3.1 Premise pentru estimarea costurilor:

- oc Tipurile de costuri care au fost luate in considerare sunt costurile directe, respectiv cele legate direct de o activitate individuala a proiectului, pentru care se poate

³ Art. 13 din legea nr. 100/2016

(1) Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune trebuie sa cuprinda o analiza care sa permita definirea si cuantificarea in termeni economici si financiari a riscurilor de proiect, luand in considerare, totodata, si variantele identificate de repartitie a riscurilor intre partile viitorului contract de concesiune, precum si analiza privind incadrarea contractului in categoria celor de concesiune.

(2) In scopul realizarii analizei prevazute la alin. (1), entitatea contractanta poate sa utilizeze, ca model, matricea preliminara de repartitie a riscurilor de proiect cuprinsa in anexa nr. 1.

(3) In sensul alin. (2), matricea preliminara de repartitie a riscurilor reprezinta un instrument pentru reprezentarea, compararea si, respectiv, ierarhizarea riscurilor pentru un proiect de concesiune, pe baza unei liste generale de referinta a riscurilor identificate.

Art. 14 din legea 100/2016

(1) In aplicarea art. 7 din Lege, entitatea contractanta determina, pe baza analizei economico-financiare prevazute la art. 13, modul in care proiectul ar trebui realizat: fie printr-o concesiune, fie printr-un contract de achizitie publica.

(2) Analiza economico-financiara prevazuta la art. 13 presupune derularea urmatoarelor etape:

- a) intocmirea costului comparativ de referinta;
- b) determinarea structurii preliminare a concesiunii;
- c) realizarea analizei economico-financiare.

www.sdkolutions.ro



demonstra legatura cu activitatea individuala respectiva si costurile indirecte (costuri care nu pot fi legate direct de o activitate individuala a proiectului, pentru care este dificil sa se determine cu precizie cuantumul care poate fi atribuit unei activitati specifice si costurile cu personalul (intern / extern);

- oc Structura si nivelul tarifelor / veniturilor au fost estimate astfel incat Concesionarul sa realizeze un profit rezonabil (o medie de 7% raportata la piata de profil), avand in vedere urmatoarele principii / constrangeri: sa acopere costul efectiv / cheltuielile curente necesare prestarii activitatii de gestionare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon; sa acopere sumele investite, sa descurajeze consumul excesiv si risipa; sa incurajeze exploatarea eficienta a serviciului; sa respecte autonomia financiara a Concesionarului / operatorului;
- oc Modul de grupare a elementelor de cost / de venit estimate in prezenta analiza este o ipoteza de lucru pentru fundamentarea concesiunii si nu va fi un standard pe perioada derularii contractului de concesiune, Concesionarul isi va estima cheltuielile si veniturile in functie de propriile interese comerciale si de experienta sa cu respectarea caietului de sarcini si a contractului de concesiune in vederea realizarii obiectivelor acestora.

4.3.2 Categoriile de costuri pentru amenajarea si operarea activitatilor ce fac obiectul studiului:

- Cheltuieli cu amenajarea locatiei pentru asigurarea functiunilor de alimentatie publica, activitati culturale / spectacole, spatii de agrement interioare si exterioare;
- Cheltuielile activitatii operationale cuprind cheltuielile pentru desfasurarea activitatii, si anume:
 - o Costul vanzarilor, cuprinde consumurile pentru materiale si retribuire a muncii, precum si consumurile indirecte de productie aferente serviciilor prestate;
 - o Cheltuielile comerciale sunt cheltuielile aferente desfacerii produselor, marfurilor si prestarii de servicii, si anume:
 - cheltuielile privind operatiunile de marketing;
 - cheltuieli pentru ambalaje si impachetarea produselor si marfurilor;
 - cheltuielile de transport aferente desfacerii;
 - cheltuielile pentru reclama;
 - cheltuieli privind procurarea autorizatiilor si/sau a licentelor;
 - o Cheltuielile generale si administrative cuprind:
 - cheltuieli privind uzura;



- reparatia si intretinerea mijloacelor fixe;
- amortizarea activelor nemateriale cu destinatie general gospodareasca;
- cheltuielile de intretinere a personalului din sfera administrativa si de conducere;
- impozitele;
- taxele si platile virate la buget;
- cheltuielile pentru scopuri de binefacere si sponsorizare;
- cheltuieli pentru protectia muncii;
- cheltuielile de reprezentare;
- cheltuielile pentru deplasarile de serviciu ale personalului de conducere;
- cheltuielile pentru actiunile de ocrotire a sanatatii, organizarii timpului libersi a odihnei salariatilor;
- cheltuielile generale de organizare;
- cheltuielile pentru training;
- achitarea diverselor servicii prestate de terti, in conformitate cu contractele incheiate;
- cheltuielile aferente angajarii fortei de munca;
- cheltuielile pentru intretinere;
- Alte cheltuieli operationale cuprind:
 - cheltuieli sub forma de amenzi, penalitati, despagubiri;
 - cheltuieli aferente dobanzilor pentru credite si imprumuturi;
 - consumurile indirecte de productie nerepartizate;
 - lipsurile si pierderile din deteriorarea valorii;
 - cheltuielile anticipate, care s-au dovedit a fi inutile.

4.3.3 Costuri operationale

Varianta revizuita a studiului a luat in considerare cresterea pretului la utilitati, la combustibil si la materiile prime in contextul global actual, efectele pandemiei de covid 19 asupra tipurilor de activitati dintre cele care fac obiectul contractului si ale conflictului din Ucraina. La proiectia de costuri au fost adaugate costuri suplimentare generate de activitatea de alimentatie publica aferenta teraselor exterioare.

Costurile operationale sunt estimate fara TVA, la un curs mediu de 1 euro= 5 lei.

La estimarea costurilor de intretinere si exploatare s-au avut in vedere urmatoarele premise:



S

- Numarul minim de angajati pentru intretinerea si functionarea Complexului Acvatic in conditii de siguranta si calitate- 165 de persoane (scenariu achizitie publica) si 165 de persoane (scenariu concesiune);
- In costurile cu salariile au fost incluse toate taxele, contributiile, inclusiv CAM, determinandu-se un cost mediu cu salariu per angajat de aproximativ 1200 euro;
- Pentru calcularea costurilor cu utilitatile s-a pornit de la consumurile proiectate din documentatia tehnica intocmita de catre proiectantul Complexului Acvatic - Parc Pantelimon si de la un cost mediu pe piata libera pentru unitatea de masura pentru energie, gaz, apa, salubritate;
- Pentru calcularea pierderilor/materie prima s-a luat in considerare un procent de 30% din veniturile pe activitatea de alimentatie publica;
- Pentru paza si mentenanta s-a luat in considerare un cost mediu pe mp;
- Cheltuielile cu protectia muncii si medicina muncii au fost luate in calcul in functie de preturile practicate de catre companiile de profil pe piata libera;
- Cheltuielile cu amortizarea au fost calculate dupa cum urmeaza:
 - o In conformitate cu Hotararea Guvernului 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, durata normala de functionare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon este intre 40 si 60 de ani;
 - o Pentru componenta de constructii si instalatii (C+M) din valoarea investitiei a fost luata in considerare o durata de amortizare medie de 50 de ani;
 - o Structura costuri medii cu amortizarile pentru determinarea nivelului minim al revedentei este prezentata in urmatorul tabel:

	Valoare de amortizare a cladirii	20.196.983 €
	DNF (ani)	50
	Amortizare totala	Amortizare constructie
Anul 1	403.939,66€	403.939,66€
Anul 2	403.939,66€	403.939,66€
Anul 3	403.939,66€	403.939,66€
Anul 4	403.939,66€	403.939,66€
Anul 5	403.939,66€	403.939,66€
Anul 6	403.939,66€	403.939,66€
Anul 7	403.939,66€	403.939,66€
Anul 8	403.939,66€	403.939,66€
Anul 9	403.939,66€	403.939,66€
Anul 10	403.939,66€	403.939,66€
Anul 11	403.939,66€	403.939,66€



Anul 12	403.939,66€	403.939,66€
Anul 13	403.939,66€	403.939,66€
Anul 14	403.939,66€	403.939,66€
Anul 15	403.939,66€	403.939,66€
Anul 16	403.939,66€	403.939,66€
Anul 17	403.939,66€	403.939,66€
Anul 18	403.939,66€	403.939,66€
Anul 19	403.939,66€	403.939,66€
Anul 20	403.939,66€	403.939,66€
Anul 21	403.939,66€	403.939,66€
Anul 22	403.939,66€	403.939,66€
Anul 23	403.939,66€	403.939,66€
Anul 24	403.939,66€	403.939,66€
Anul 25	403.939,66€	403.939,66€
Anul 26	403.939,66€	403.939,66€
Anul 27	403.939,66€	403.939,66€
Anul 28	403.939,66€	403.939,66€
Anul 29	403.939,66€	403.939,66€
Anul 30	403.939,66€	403.939,66€
Anul 31	403.939,66€	403.939,66€
Anul 32	403.939,66€	403.939,66€
Anul 33	403.939,66€	403.939,66€
Anul 34	403.939,66€	403.939,66€
Anul 35	403.939,66€	403.939,66€
Anul 36	403.939,66€	403.939,66€
Anul 37	403.939,66€	403.939,66€
Anul 38	403.939,66€	403.939,66€
Anul 39	403.939,66€	403.939,66€
Anul 40	403.939,66€	403.939,66€
Anul 41	403.939,66€	403.939,66€
Anul 42	403.939,66€	403.939,66€
Anul 43	403.939,66€	403.939,66€
Anul 44	403.939,66€	403.939,66€
Anul 45	403.939,66€	403.939,66€
Anul 46	403.939,66€	403.939,66€
Anul 47	403.939,66€	403.939,66€
Anul 48	403.939,66€	403.939,66€
Anul 49	403.939,66€	403.939,66€
Anul 50	403.939,66€	403.939,66€



Valoare totala investitie pt realizare functiunilor (la inceputul perioadei)				3.602.150€
Valoare investitie pt reinnoirea functiunilor				6.873.288 €
DNF (ani)				15
	Amortizare totata	Amortizare echipamente	Amortizare mobilier	Amortizare constructie
Anul 2 - 2025	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 3 - 2026	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 4 - 2027	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 5 - 2028	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 6 - 2029	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 7 - 2030	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 8 - 2031	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 9 - 2032	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 10 - 2033	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 11 - 2034	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 12 - 2035	240.143€	240.143,00€	-€	-€
Anul 13 - 2036	392.883€	392.883,00€	-€	-€
Anul 14 - 2037	392.883€	392.883,00€	-€	-€
Anul 15 - 2038	392.883€	392.883,00€	-€	-€
Anul 16 - 2039	392.883€	392.883,00€	-€	-€
Anul 17 - 2040	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 18 - 2041	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 19 - 2042	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 20 - 2043	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 21 - 2044	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 22 - 2045	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 23 - 2046	305.479€	305.479,00€	-€	-€
Anul 24 - 2047	305.479€	305.479,00€	-€	-€
Anul 25 - 2048	305.479€	305.479,00€	-€	-€
Anul 26 - 2049	305.479€	305.479,00€	-€	-€
Anul 27 - 2050	305.479€	305.479,00€	-€	-€
Anul 28 - 2051	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 29 - 2052	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 30 - 2053	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 31 - 2054	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 32 - 2055	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 33 - 2056	152.740€	152.740,00€	-€	-€
Anul 34 - 2057	305.479€	305.479,00€	-€	-€
Anul 35 - 2058	305.479€	305.479,00€	-€	-€

Page 38

Nota: redeventa in cazul serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, in care se incadreaza activitatea de administrare si exploatare a Complexului

www.sdkolutions.ro



acvatic – Parc Pantelimon, are un mod de calcul special, respectiv conform art. 19 lit.g) din OG nr. 71/2002 :” 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.” Prin urmare calculul redeventei este in stransa legatura cu calculul amortizarii infrastructurii tehnico-edilitare, care in acest caz este reprezentata de constructia in ansamblul sau impreuna cu dotarile care fac corp comun cu constructia.

Studiul analizeaza astfel un quantum minim al redeventei, in cadrul procedurii de atribuire a contractului de delegare de gestiune urmand ca redeventa sa constituie factor de evaluare a ofertelor si ofertantii sa propuna niveluri mai mari pentru redeventa.

In ceea ce priveste alte dotari si echipamente, (din devizul general la care se adauga investitiile preliminare), acestea vor depasi durata de viata pe parcursul contractului astfel incat vor trebui inlocuite cel putin inca odata pe durata celor 35 de ani.

La Calculul impozitului/taxei pe cladire s-a tinut cont de urmatoarele prevederi legale:

Taxa pe cladire

Art. 455 din Codul fiscal: Reguli generale

(1) Orice persoana care are in proprietate o cladire situata in Romania datoreaza anual impozit pentru acea cladire, exceptand cazul in care in prezentul titlu se prevede diferit.

(2) Pentru cladirile proprietate publica sau privata a statului ori a unitatilor administrativ-teritoriale, concesionate, inchiriate, date in administrare ori in folosinta, dupa caz, oricaror entitati, altele decat cele de drept public, se stabileste taxa pe cladiri, care se datoreaza de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosinta, dupa caz, in conditii similare impozitului pe cladiri. In cazul transmiterii ulterioare altor entitati a dreptului de concesiune, inchiriere, administrare sau folosinta asupra cladirii, taxa se datoreaza de persoana care are relatia contractuala cu persoana de drept public.

(3) Impozitul prevazut la alin. (1), denumit in continuare impozit pe cladiri, precum si taxa pe cladiri prevazuta la alin. (2) se datoreaza catre bugetul local al comunei, al orasului sau al municipiului in care este amplasata cladirea. In cazul municipiului Bucuresti, impozitul si taxa pe cladiri se datoreaza catre bugetul local al sectorului in care este amplasata cladirea.

Art. 456: Scutiri

(1) Nu se datoreaza impozit/taxa pe cladiri pentru:

a) cladirile aflate in proprietatea publica sau privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, cu exceptia incaperilor folosite pentru activitati economice sau agrement, altele decat cele desfasurate in relatie cu persoane juridice de drept public;

Art. 460: Calculul impozitului/taxei pe cladirile detinute de persoanele juridice

[.....]



Handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

(2) Pentru cladirile nerezidentiale aflate in proprietatea sau detinute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote cuprinse intre 0,2% - 1,3%, inclusiv, asupra valorii impozabile a cladirii.

[.....]

(5) Pentru stabilirea impozitului/taxei pe cladiri, valoarea impozabila a cladirilor aflate in proprietatea persoanelor juridice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datoreaza impozitul/taxa si poate fi:

a) ultima valoare impozabila inregistrata in evidentele organului fiscal;

b) valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii;

c) valoarea finala a lucrarilor de constructii, in cazul cladirilor noi, construite in cursul anului fiscal anterior:

[.....]

(10) Cota impozitului/taxei pe cladiri prevazuta la alin. (1) si (2) se stabileste prin hotarare a consiliului local. La nivelul municipiului Bucuresti, aceasta atributie revine Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

Potrivit HCGMB 105/2021 privind stabilirea nivelurilor impozitelor si taxelor locale in municipiul Bucuresti, incepand cu anul 2022, cota de impozit/taxa pe cladiri pentru cladirile nerezidentiale aflate in proprietatea sau detinute de persoanele juridice este de 1,5 %.

Impozitul /taxa pe teren amplasat in intravilan, inregi strat in registrul agricol la categoria de folosinta terenuri cu constructii, Zona in cadrul localitatii B – 9.702 lei/ha.

Potrivit informatiilor publice de la DITLS3 (Zonarea fiscala Sector 3 structurata pe strazi) Sos Garii Catelu se situeaza in zona B.

Alte aspecte avute in vedere la prognoza veniturilor si cheltuielilor:

Analizele efectuate la nivel mondial arata ca nu exista o regula generala conform careia managementul privat al unui serviciu ar fi mai eficient decat managementul public al acestuia sau invers.

In ambele situatii, eficienta prestarii serviciilor este rezultatul unor factori precum concurenta, respectiv prestarea serviciului intr-o piata concurentiala, cadrul legal in care se presteaza serviciul, autonomia in recrutarea personalului si a stabilirii salariilor, precum si gradul de dezvoltare a sistemului financiar si a celui juridic⁴.

In plus, s-a avansat ipoteza conform careia factori precum contextul statal, sectorul in care este prestat serviciul, piata pe care opereaza societatea privata si modul de organizare a

⁴ "Is the Private Sector more Efficient? A cautionary tale" Dr Sumedh Rao - for the UNDP Global Centre for Public Service Excellence, p. 4 https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/publications/GCPSE_Efficiency.pdf



acestei societati sunt mai importanti in stabilirea eficientei prestarii serviciului decat modul public sau privat in care acesta este gestionat⁵.

De asemenea, eficienta in prestarea serviciului este stabilita prin raportare la factori diferiti in functie de sectorul analizat. Spre exemplu, in sectorul educatiei, s-a concluzionat in unele studii ca (i) diferentele de eficienta dintre scolile private si cele publice se datoreaza nu atat managementului public sau privat, ci mediului de provenienta al studentilor si caracteristicilor scolilor, dar si, in alte studii, ca (ii) scolile private ar fi mai eficiente decat cele publice datorita concurentei de piata si a scopului lor lucrativ⁶.

Din analiza globala a studiilor efectuate in sectoarele apei, salubritatii si deseurilor reiese de asemenea ca nici administrarea privata, nici cea publica nu au un avantaj intrinsec una asupra celeilalte. Se mentioneaza ca aspectele geografice si economia de scara ar putea fi aspecte la fel de importante precum tipul de administrare (publica/privata) in stabilirea eficientei⁷.

In concluzie, eficienta prestarii unui serviciu trebuie analizata de la caz la caz si difera in functie de o serie de factori, dintre care unii sunt generali (e.g.: contextul statal, existenta unei pietee concurentiale, autonomia in recrutarea personalului si a stabilirii salariilor, economia de scara etc.), iar altii se aplica in functie de sectorul analizat (mediul de provenienta al utilizatorilor serviciului, aspecte geografice etc.).

4.4 Estimare venituri generate de proiect

Avand in vedere ca in conformitate cu proiectul tehnic, Complexul acvatic este gandit cu doua tipuri de zone denumite VIP si basic, veniturile prognozate ale proiectului se obtin din:

- Taxa acces basic;
- Tarif acces VIP;
- Servicii Extra - masaj, tratamente , diverse, prosoape, halate, activitati infrumusetare, cursuri inot etc;
- Spatiu alimentatie publica / Rest. Standard: activitati curente;
- Restaurant VIP : activitati curente si activitati organizare de evenimente.

Page 41

⁵ "Is the Private Sector more Efficient? A cautionary tale" Dr Sumedh Rao - for the UNDP Global Centre for Public Service Excellence, p. 4 https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/publications/GCPSE_Efficiency.pdf

⁶ "The authors suggest two potential drivers for the efficiency gap – market competition and monetary incentives. Private government-funded schools must compete to attract students to justify their public finance, unlike public schools. They therefore must provide a more innovative education service while keeping costs competitive which helps maintain demand for education from their schools.

Secondly, teachers in public schools are civil servants, with a guaranteed job and no or few monetary incentives to improve their teaching methods. Private government funded schools, on the other hand, have more autonomy to hire or fire teachers, or to introduce incentives with the aim of maximising school results. "Is the Private Sector more Efficient? A cautionary tale" Dr Sumedh Rao - for the UNDP Global Centre for Public Service Excellence, p. 11 https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/publications/GCPSE_Efficiency.pdf

⁷ "Is the Private Sector more Efficient? A cautionary tale" Dr Sumedh Rao - for the UNDP Global Centre for Public Service Excellence, p. 12 https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/publications/GCPSE_Efficiency.pdf



[Handwritten signature]

- Spatii de alimentatie publica exterioare

Tipurile de tarife estimate sunt urmatoarele:

ZONA	BASIC									VIP		
	ADULT			ELEV / STUDENT / PENSIONAR			COPII 3-7 ANI			ADULT		
timp	3h	4.5h	ALL DAY	3h	4.5h	ALL DAY	3h	4.5h	ALL DAY	3h	4.5h	ALL DAY
V-D	74	89	109	64	79	99	54	69	89	94	109	129
L-J	64	79	99	54	69	89	44	59	79	84	99	119
Dupa 18.00	54			49			39			74		

A fost luat in calcul pentru proiectia veniturilor un tarif mediu / bilet de 78,5 lei (inclusiv TVA) 66 lei fara TVA rezultand un venit mediu per bilet de 13,24 Euro.

Alte premise pentru prognoza veniturilor:

Gradul de Ocupare Mediu zilnic este 1500 de persoane de la care se obtin venituri., cu medie de 650 de persoane pe zi in primii 3 ani de exploatare. Numarul de persoane de la care se obtin venituri (altele cat elevii de la care s-au prognozat doar venituri din alimentatie publica) a fost crescut gradual in anii 4-6 de exploatare cu 15% iar din anul 7 de exploatare a fost crescut cu inca 20%. Prezenta varianta a studiului a luat in calcul o crestere a numarului de persoane de la care se obtin venituri din alimentatie publica si evenimente datorita noii structuri a investitiilor preliminare.

La proiectia de venituri - in scenariul de achizitie publica a beneficiarului Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti s-a aplicat un coeficient de risc de aproximativ 15% , reprezentand cuantificarea financiara a lipsei de experienta 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 primii ani de operare in care se inregistreaza pierderi, si faptul ca operatorul serviciului va actiona direct pe o piata concurentiala (riscuri detaliate in matricea riscurilor din prezentul studiu)

In primul an nu se realizeaza veniturile prognozate pentru acoperirea niciunei cheltuieli, acest an fiind destinat realizarii investitiilor preliminare (pentru anul 1) pentru functionalizarea Complexului Acvatic, in cuantum estimat de 1.652.150,00 Euro fara TVA.

Program de functionare luat in calcul la estimarea veniturilor: 08.00 AM - 22.00 PM.



4.5 Estimarea veniturilor proiectului pe o perioada de 35 de ani



Venituri estimate societate a CLS 3

Activitate	Venituri	Proгноza												
		Estimat	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Acces complex	Grad de ocupare mediu	0	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu de acces (standard + VIP)	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON
	Venituri anuale obtinute	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €
Venituri din servicii extra (masaj, spa, infrumuseta re, adiacente) si organizare evenimente /spectacole	Grad de ocupare mediu	0	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150
	Tarif mediu	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON
	Venituri anuale obtinute	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €	2,61 €
Venituri food & drink restaurant standard si restaurant VIP	Grad de ocupare mediu	0	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150
	Tarif mediu	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON
	Venituri anuale obtinute	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €
Venituri din participarea elevilor	Grad de ocupare mediu	0	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON
	Venituri anuale obtinute	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €	2,01 €
Venituri totale		0,00 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €



Venituri estimate societate a CLS3

Activitate	Venituri	Proгноza												
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
Acces complex	Grad de ocupare mediu	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu de acces (standard + VIP)	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON
	Venituri anuale obtinute	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €
Venituri din servicii ocupare extra (masaj, spa, infrumusetare, re, adiacente) si organizare evenimente / spectacole	Grad de ocupare mediu	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150
	Tarif mediu	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON
	Venituri anuale obtinute	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €
Venituri food & drink restaurant standard si restaurant VIP	Grad de ocupare mediu	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150
	Tarif mediu	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON
	Venituri anuale obtinute	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €
Venituri din participarea elevilor	Grad de ocupare mediu	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON
	Venituri anuale obtinute	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €
Venituri totale		8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €



Venituri estimate societate a CLSS

Activitate	Venituri	Proгноza											
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	
Acces complex	Grad de ocupare mediu	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu de acces (standard + VIP)	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON
	Venituri anuale obtinute	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €	3.575.441 €
Venituri din servicii extra (masaj, spa, infrumusetare, adiacente) si organizare evenimente/ spectacole	Grad de ocupare mediu	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	
	Tarif mediu	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	
	Venituri anuale obtinute	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	1.079.856 €	
Venituri food & drink restaurant standard si restaurant VIP	Grad de ocupare mediu	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	
	Tarif mediu	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	
	Venituri anuale obtinute	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €	3.073.435 €		
Venituri din participarea elevilor	Grad de ocupare mediu	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	
	Tarif mediu	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	
	Venituri anuale obtinute	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €		
Venituri totale	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €	8.270.466 €		



2023 SDK SOLUTIONS



Venituri estimate Operator

Activitate	Venituri	Estimat	Proгноza											
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Acces complex	Grad de ocupare mediu	0	650	650	650	650	750	750	750,0	825,0	825	825	825	825
	Tarif mediu de acces (standard + VIP)	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	66 RON	68,00 RON	68,00 RON	68,00 RON	68,00 RON	68,00 RON	68,00 RON	68,00 RON	68,00 RON
	Venituri anuale obtinute	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,24 €	13,64 €	13,64 €	13,64 €	13,64 €	13,64 €	13,64 €	13,64 €	13,64 €
Venituri din servicii extra (masaj, spa, infrumusetare, adiacente) si organizare evenimente/spectacole	Grad de ocupare mediu	0	1050	1050	1050	1050	1210	1210	1210	1210	1332	1332	1332	1332
	Tarif mediu	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	13,00 RON	14,00 RON	14,00 RON	14,00 RON	14,00 RON	14,00 RON	14,00 RON	14,00 RON	14,00 RON
	Venituri anuale obtinute	0,00 €	985.955 €	985.955 €	985.955 €	1.136.196 €	1.223.596 €	1.223.596 €	1.223.596 €	1.223.596 €	1.346.966 €	1.346.966 €	1.346.966 €	1.346.966 €
Venituri food & drink restaurant standard si restaurant VIP	Grad de ocupare mediu	0	1050	1050	1050	1210	1210	1210	1210	1210	1332	1332	1332	1332
	Tarif mediu	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	37,00 RON	39,00 RON	39,00 RON	39,00 RON	39,00 RON	39,00 RON	39,00 RON	39,00 RON	39,00 RON
	Venituri anuale obtinute	0,00 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,42 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €
Venituri din participarea elevilor	Grad de ocupare mediu	0	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON	10,00 RON
	Venituri anuale obtinute	0,00 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €
Venituri totale		0,00 €	7.432.584 €	7.432.584 €	7.432.584 €	7.432.584 €	8.487.159 €	8.487.159 €	8.857.705 €	8.857.705 €	9.693.130 €	9.693.130 €	9.693.130 €	9.693.130 €



		Venituri estimate Operator											
		Proгноза											
Activitate		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Venituri din activitate	Venituri												
	Grad de ocupare mediu	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
	Tarif mediu de acces (standard + VIP)	68,00 RON 13,64 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €	69,00 RON 13,84 €
Acces complex	Venituri anuale obtinute	4.052.167 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €
	Grad de ocupare mediu	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0	1332,0
	Tarif mediu	14,00 RON 2,81 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €	15,00 RON 3,01 €
Venituri din servicii extra (masaj, spa, infrumusetare, adiacente) si organizare evenimente/spectacole	Venituri anuale obtinute	1.346.966 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €
	Grad de ocupare mediu	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332
	Tarif mediu	39,00 RON 7,83 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €	41,00 RON 8,23 €
Venituri din participarea elevilor	Venituri anuale obtinute	3.752.263 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €
	Grad de ocupare mediu	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	Tarif mediu	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €	10,00 RON 2,01 €
Venituri din participarea elevilor		541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €	541.734 €
Venituri anuale obtinute		9.693.130 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €	10.041.356 €
Venituri totale													



		Proгноза											
		Venituri estimate Operator											
Activitate	Venituri	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	
Acces complex	Grad de ocupare mediu	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	
	Tarif mediu de acces (standard + VIP)	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	69,00 RON	
		13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	13,84 €	
	Venituri anuale obtinute	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	4.111.758 €	
Venituri din servicii extra (masaj, spa, infrumusetare, adiacente) si organizare evenimente/ spectacole	Grad de ocupare mediu	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	
	Tarif mediu	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	15,00 RON	
	Venituri anuale obtinute	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	3,01 €	
Venituri food & drink restaurant standard si restaurant VIP	Grad de ocupare mediu	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	1.443.178 €	
	Tarif mediu	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	1332	
		41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	41,00 RON	
	Venituri anuale obtinute	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	8,23 €	
Venituri din participarea elevilor	Grad de ocupare mediu	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	3.944.687 €	
	Tarif mediu	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	
	Venituri anuale obtinute	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	11,00 RON	
Venituri totale		2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	2,21 €	
		595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	595.907 €	
		10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	10.095.530 €	



4.6 Optiunea 1 – Scenariul alocarii resurselor din perspectiva beneficiarului concedent pe o perioada de 35 de ani- achizitie publica



Denumire	Estimat 2024	Proгноza															
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035					
Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere																	
Cheltuieli cu realizarea investitiei																	
Cheltuieli ptr realizare funciunilor	3.602.150 €																
Personal angajat	50 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati
Cheltuieli cu salariile	756.000 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €	2.494.800 €
Cheltuieli operationale (utilitati, paza, mentenanta, curatenie, diverse)	528.900 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €	2.752.000 €
Cheltuieli cu materii prime si pierderi	-	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €	991.183 €
Cheltuieli cu materialele consumabile, marketing reparati	-	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €	732.651 €
Cheltuieli cu serviciile	-	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€
Cheltuieli cu impozite, taxe si asigurari	348.788 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €	370.288 €
Cheltuieli cu amortizarea cladirii		403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €	403.940 €
Cheltuieli cu amortizarea funciunilor		240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €	240.143 €
Cheltuieni cu regia	5.235.838€	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €
Total cheltuieli		8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €	8.551.004 €
Venituri	-€	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €	8.270.465 €
Factor de risc		776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €	776.810 €
Profit/ pierdere	-5.235.838€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€	-1.057.349€



Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	Prognoza											
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Cheltuieli cu realizarea investitiei												
Cheltuieli pr realizare functiunilor	2.291.096€						2.291.096€					
Personal angajat	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati
Cheltuieli cu salariile	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€
Cheltuieli operationale (utilitati, paza, mentenanta, curatenie, diverse)	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€
Cheltuieli cu materii prime si pierderi	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€
Cheltuieli cu materialele consumabile, marketing, reparatii	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€
Cheltuieli cu serviciile	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€
Cheltuieli cu impozite, taxe si asigurari	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€
Cheltuieli cu amortizarea cladirii	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€	392.883€
Cheltuieni cu regia	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€
Total cheltuieli	8.703.74€	10.994.840€	8.703.744€	8.703.744€	8.463.601€	8.463.601€	10.754.697€	8.463.601€	8.310.861€	8.310.861€	8.310.861€	8.310.861€
Venituri	8.270.46€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€
Factor de risc	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€
Profit/ pierdere	-1.210.089€	-3.501.185€	-1.210.089€	-1.210.089€	-969.946€	-969.946€	-3.261.042€	-969.946€	-969.946€	-969.946€	-1.122.685€	-1.122.685€





2023 SDK SOLUTIONS

Directie	Proгноza											
	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	
Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere												
Cheltuieli cu realizarea investitiei												
Cheltuieli ptr realizare functiunilor												
Personal angajat	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati
Cheltuieli cu salariile	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€
Cheltuieli operationale (utilitati, paza, mentenanta, curatenie, diverse)	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€
Cheltuieli cu materii prime si pierderi	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€	991.183€
Cheltuieli cu materialele consumabile, marketing, reparatii	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€
Cheltuieli cu serviciile	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€
Cheltuieli cu impozite, taxe si asigurari	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€
Cheltuieli cu amortizarea cladirii	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Cheltuieli cu amortizarea functiunilor	305.479€	305.479€	305.479€	152.740€	152.740€	152.740€	152.740€	152.740€	152.740€	305.479€	305.479€	305.479€
Cheltuieli cu regia	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€	480.000€
Total cheltuieli	8.616.340€	8.616.340€	8.616.340€	8.463.601€	8.463.601€	8.463.601€	8.463.601€	8.463.601€	8.463.601€	8.616.340€	8.616.340€	8.616.340€
Venituri	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€	8.270.465€
Factor de risc	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€	776.810€
Profit/ pierdere	-1.122.685€	-1.122.685€	-1.122.685€	-969.946€	-969.946€	-969.946€	-969.946€	-969.946€	-969.946€	-1.122.685€	-1.122.685€	-1.122.685€



2023 SDK SOLUTIONS

Directie	Proгноза											
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere									2.291.096€			
Cheltuieli ptr realizare functionilor		2.291.096€							2.291.096€			
Personal angajat	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati	165 salariati
Cheltuieli cu salariile	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€
Cheltuieli operationale (utilitati, paza, mentenanta, curatenie, diverse)	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€
Cheltuieli cu materii prime si pierderi	1.288.199€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.345.926€	1.362.178€
Cheltuieli cu materialele consumabile, marketing, reparatii	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€
Cheltuieli cu serviciile	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€
Cheltuiesti cu impozite, taxe si asigurari	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€
Cheltuieli cu redeventa	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Cheltuieli cu amortizarea functionilor	240.143€	240.143€	392.883€	392.883€	282.740€	357.479€	152.740€	152.740€	152.740€	305.479€	305.479€	305.479€
Total cheltuieli	10.659.117€	10.716.844€	8.578.488€	8.578.488€	8.468.345€	8.543.084€	8.338.345€	8.338.345€	10.629.441€	8.491.084€	8.491.084€	8.507.336€
Venituri	9.693.130€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.041.356€	10.095.530€
Profit rezonabil	678.519 €	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	702.895€	706.687€
Profit/ pierdere	-965.986 €	-675.487€	1.462.869€	1.462.869€	1.573.012€	1.498.273€	1.703.012€	1.703.012€	-588.084€	1.550.273€	1.550.273€	1.588.194€
Factor de recuperare investitie	-1.644.506 €	-1.378.382€	759.974€	759.974€	870.117€	795.378€	1.000.117€	1.000.117€	-1.290.979€	847.378€	847.378€	881.507€





Direcție	Proгноза											
	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	
Cheltuieli/Venituri/ Profit si pierdere												
Cheltuieli ptr realizare funcțiilor			2.291.096€									
Personal angajat	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€	165 salariati 2.494.800€
Cheltuieli cu salariile	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€	2.494.800€
Cheltuieli operationale (utilitati, paza, mentenanta, curatenie, diverse)	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€	2.752.000€
Cheltuieli cu materii prime si pierderi	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€	1.362.178€
Cheltuieli cu materialele consumabile, marketing, reparatii	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€	732.651€
Cheltuieli cu serviciile	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€	86.000€
Cheltuieli cu impozite, taxe si asigurari	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€	370.288€
Cheltuieli cu redeventa	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Cheltuieli cu amortizarea funcțiilor	305.479€	305.479€	305.479€	458.219€	458.219€	305.479€	305.479€	305.479€	305.479€	305.479€	305.479€	305.479€
Total cheltuieli	8.507.336€	8.507.336€	10.798.432€	8.660.076€	8.660.076€	8.507.336€	8.507.336€	8.507.336€	8.507.336€	8.507.336€	8.507.336€	8.507.336€
Venituri	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€	10.095.530€
Profit rezonabil	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€	706.687€
Profit/ pierdere	1.588.194€	1.588.194€	(702.902) €	1.435.454€	1.435.454€	1.588.194€	1.588.194€	1.588.194€	1.588.194€	1.588.194€	1.588.194€	1.588.194€
Factor de recuperare investitiei	881.507€	881.507€	1.409.589 €	728.767€	728.767€	881.507€	881.507€	881.507€	881.507€	881.507€	881.507€	881.507€



4.8 Optiune 2.2. Scenariul alocării resurselor din perspectiva concedentului (Sectorul 3 al municipiului București) pe o perioada de 35 de ani – scenariu concesione



Activitate	Estimat 2023	Proгноza																
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034						
Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	20.196.983€																	
Cheltuieli cu realizarea investitiei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personal angajat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli operationale (salarii, utilitati si tert)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli cu amortizarea investitiei	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Venituri din redeventa	-	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Venituri din impozite si taxe locale	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€
Profit/ pierdere	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€

Activitate	2035	Proгноza																
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046						
Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Cheltuieli cu realizarea investitiei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personal angajat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli operationale (salarii, utilitati si tert)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli cu amortizarea investitiei	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Venituri din redeventa	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Venituri din impozite si taxe locale	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€
Profit/ pierdere	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€

Activitate	2047	Proгноza																
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057							
Cheltuieli/ Venituri/ Profit si pierdere	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Cheltuieli cu realizarea investitiei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personal angajat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli operationale (salarii, utilitati si tert)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli cu amortizarea investitiei	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Venituri din redeventa	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€	403.940€
Venituri din impozite si taxe locale	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€
Profit/ pierdere	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€	316.538€

4.9 Concluzia fezabilitatii economico-financiare - din perspectiva implementarii in regim de concesiune a contractului de delegare a gestiunii

Din perspectiva fezabilitatii economice a implementarii proiectului in regim de concesiune a activitatilor de administrare si exploatare a Complexului Acvatic Pantelimon conform estimarilor si analizei in conditiile in care atribuirea contractului de concesiune implica transferul unei parti semnificative a riscului de operare catre operatorul economic, se pot emite urmatoarele concluzii:

- o 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. Investitiile raman in totalitate concedentului la finalul contractului;
- o Avand in vedere ca in acest scenariu se analizeaza oportunitatea utilizarii gestiunii delegate, nu se vor inregistra cheltuieli operationale;
- o Redevanta⁸ 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. Nivelul minim al redeventei este de 403,940 euro fara TVA. Operatorul economic realizeaza investitia din fonduri proprii atat in primul an de contract cat si pe parcursul contractului;
- o Durata de 35 de ani este cea in care operatorul isi acopera costurile de gestionare si exploatare si de investitie si realizeaza un profit rezonabil (aproximativ 7%-10%). Sub aceasta durata proiectul nu este bancabil. Astfel se evita restrictionarea artificiala a accesului la competitie totodata asigurandu-se un nivel rezonabil de profit ca

⁸ "Redevanta 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;
- 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 redevanta in cazul gestiunii delegate."



www.sdkolutions.ro



urmare a exploatarei obiectivului in aceasta perioada, precum si un nivel rezonabil al tarifelor pentru serviciile care vor fi efectuate pe durata contractului si a altor costuri ce urmeaza a fi suportate de catre utilizatorii finali. Astfel, durata maxima a Concesiunii este fixa si este egala cu cea mai economica durata a acesteia, avand in vedere ca aceasta durata determina nivele acceptabile ale tarifelor de utilizare; entitatea contractanta nu intentioneaza recuperarea costurilor deja suportate, legate de pregatirea proiectului;

- OC Exista avantaje economice nemonetizabile ale delegarii de gestiune prin concesiune;
- OC Proiectul este realizabil in cazul aplicarii concesiunii, fiind bancabil;
- OC Proiectul raspunde cerintelor si politicilor Sectorului 3;
- OC Au fost luate in considerare diverse alternative/optiuni/scenarii de realizare a proiectului;
- OC Varianta de realizare a proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este mai avantajoasa fata de varianta prin care proiectul este prevazut a fi realizat prin atribuirea unui contract de achizitie publica;
- OC Realizarea proiectului in regim de concesiune va genera un raport cost-beneficiu pozitiv fiind demonstrata bancabilitatea proiectului precum si accesibilitatea acestuia atat pentru Concesionar cat si pentru entitatea contractanta;
- OC La finalul contractului de concesiune Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti isi va recupera o parte din investitia realizata pentru construirea Complexului Acvatic Parc Pantelimon si va obtine venituri suplimentare;
- OC Tot la finalul contractului de concesiune, concedentul, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti, va primi Complexul, pe deplin functional si operabil;
- OC In cazul scenariului 1, respectiv alegerea achizitiei publice, se poate observa din analiza financiara ca se inregistreaza o pierdere cumulata pe perioada celor 35 de ani de analiza de 48.078.458 euro;
- OC In cazul scenariului 2, respectiv alegerea atribuirii unui contract de delegare de gestiune prin concesiune a activitatii de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon, riscul de administrare al complexului este transferat in integralitate catre Concesionar, iar Sectorul 3 va inregistra un profit anual minim de 316.538 euro (rezultat din valoarea impozitelor si taxelor locale incasate), respectiv un profit total pentru cei 35 de ani de 10.762.297 euro;
- OC La finalul contractului de delegare de gestiune prin concesiune Sectorul 3 va recupera din valoarea totala a investitiei valoarea cumulata a amortizarii cladirii pentru 34 de ani, respectiv 13.733.960 euro. In plus va prelua cladirea in stare buna de functionare, avand in vedere faptul ca Concesionarul va trebui sa pastreze cladirea la un nivel de functionare constant, si va trebui sa renoiasca functiunile care au fost degradate, uzate



sau a caror durata de viata a expirat. Prognoza estimeaza inlocuirea acestor functiuni o data la maxim 10 ani, respectiv in anul 2037, 2044 si 2050. Operatorul va fi obligat sa procedeze la inlocuirea fiecarui tip de dotari, echipamente, alte obiecte de inventar, in cuantumul minim prevazut in prezentul studiu investitiile urmand a fi realizate in functie de necesitati si in functie de momentul uzurii, expirarii duratei de viata, etc pe parcursul duratei contractului.

- cc Pe durata celor 35 de ani ai contractului de concesiune, valoarea totala a veniturilor pe care le incaseaza Primaria Sectorului 3 este de 24.496.245 euro, valoarea ce reprezinta veniturile obtinute din redeventa si veniturile incasate din taxe si impozite locale. Rezulta faptul ca se va recupera valoarea totala a investitiei C+M, respectiv 24.034.410 euro.

4.10 Analiza economico financiara (value for money)

4.10.1 Metodologia de realizare a analizei financiare (value for money)

Scopul analizei Value for Money (VFM), facuta intr-o etapa preliminara incheierii contractului de concesiune pentru a ajuta entitatile publice sa ia o decizie informata cu privire la implementarea proiectelor propuse.

Entitatea contractanta are posibilitatea de a renunta la realizarea proiectului in regim de concesiune in cazul in care rezultatele analizei economico-financiare (Value for Money) nu sunt pozitive.

VFM ofera entitatii contractante posibilitatea de a determina modul in care proiectul ar trebui realizat: fie printr-o Concesiune, fie printr-un contract traditional/clasic de achizitie publica.

In acest scop, analiza VFM implica de obicei o combinatie de analiza calitativa si analiza cantitativa.

a) Analiza calitativa:

Analiza VFM calitativa implica in mod obisnuit verificarea modului in care se justifica concesiunea, intrebarea daca un anumit tip de proiect propus este adecvat pentru finantare privata. Unele tari au definit foarte clar criteriile pentru acest tip de analiza.

b) Analiza cantitativa:

Analiza cantitativa presupune in fapt, compararea costurilor si a profitabilitatii in cazul in care se incheie un contract de delegare sau folosirea resurselor proprii in totalitate (gestiune directa).

In multe situatii se apeleaza la concesiunea nu neaparat ca cea mai buna abordare a raportului calitate-pret pentru implementarea unui proiect dupa ce au analizat toate optiunile, ci mai degraba pentru ca nu exista o alternativa publica realista in fata constrangerilor privind situatia financiara sau capacitatea de implementare.



Unul dintre cele mai frecvente motive pentru care guvernele trebuie sa apeleze la concesiune este perceptia ca acest tip de parteneriat creeaza „spatiu fiscal” pentru a permite accelerarea implementarii proiectelor de infrastructura. Acesta este in special cazul concesiunilor care implica taxarea utilizatorilor, care pot creste veniturile suplimentare pentru finantarea investitiilor in infrastructura (in unele cazuri, contribuind la utilizarea serviciilor mult mai eficient economic). Guvernele / Autoritatile locale ar putea, de asemenea, introduce taxe de utilizator pentru proiectele publice, inasa taxele pot fi mai usor de introdus din punct de vedere politic sau economic in cadrul unui astfel de contract.

Procesul general de analiza cantitativa VFM este comun pentru majoritatea tipurilor de investitii. De obicei incepe cu compararea costul estimat pentru autoritatea contractanta al unui proiect in baza unui contract de concesiune (sau a unei game de modele contractuale posibile) cu cea din cadrul unei gestionari directe.

Aceste costuri sunt deseori ajustate pentru a fi luate in considerare diferentele dintre optiuni - cum ar fi implicatiile fiscale sau alocarea riscurilor - inainte de a actualiza fluxurile de costuri pentru a ajunge la o valoare prezenta.

Pe langa justificarea deciziei de a concesiona, unele autoritati contractante folosesc rezultatele analizei VFM in mod explicit in procesul de licitatie –in vederea asigurarii ca ipotezele cu privire la VFM sunt incluse in ofertele finale. In unele cazuri, analiza VFM ofera o limita dura pentru oferte acceptabile, in altele este doar un „ghid” pentru ofertanti.

De exemplu poate exista un „plafon de capacitate” ferm anuntat in documentele de licitatie pentru fiecare concesionar. Acest lucru se refera mai exact la capacitatea de a plati pentru constructie, exploatarea si mentinerea proiectului, fie ca este vorba de capacitatea utilizatorilor de a plati serviciile sau cea a autoritatii publice care a identificat necesitatea ca bunul sa fie construit.

Analiza VFM este doar inceputul procesului de obtinere a valorii adaugate printr-un contract de concesiune. Cel mai bine structurat si evaluat contract inca necesita o supraveghere atenta pe durata de viata a proiectului, un management atent al riscurilor emergente, si o abordare flexibila adecvata pentru a face fata schimbarii.

4.10.2 Metodologia de calcul al costului comparativ de realizare (CCR)

Costul comparativ de referinta reprezinta acel element pe baza caruia autoritatea publica poate sa isi fundamenteze decizia de a proceda la realizarea unui proiect public-privat.

Calculul costului comparativ de referinta se efectueaza de catre autoritatea publica sau de un consultant de specialitate selectionat ori numit de autoritatea publica.

Costul comparativ de referinta, denumit in continuare CCR, estimeaza un cost ipotetic ajustat cu valoarea riscurilor de proiect pentru cazul in care autoritatea publica ar implementa acel proiect cu forte si resurse financiare proprii.

- a) Costul primar de referinta;
- b) Neutralitatea competitiva;
- c) Riscul transferabil;
- d) Riscul retinut.



a) Costul primar de referinta

Reprezinta acel cost de baza al proiectului in cazul solutiei clasice de achizitii publice, bunurile si serviciile fiind integral in proprietatea autoritatii publice. Costul primar de referinta include toate cheltuielile de capital, costurile directe si indirecte ale constructiei, intretinerii, repararii si furnizarii serviciilor respective pentru o durata egala cu durata parteneriatului public-privat avut in vedere.

Costul primar de referinta cuprinde urmatoarele componente:

- Costurile directe (costurile care pot fi identificate si alocate precis unei componente a proiectului);
- Costurile indirecte (costurile care nu sunt alocate componentelor proiectului, dar sunt generate de realizarea proiectului);
- Se scad veniturile/beneficiile identificate care pot fi obtinute ca urmare a utilizarii de catre o terta parte;
- Veniturile rezultate din utilizarea de catre terti trebuie sa fie scazute din costurile operationale totale ale CCR. Acest tip de venituri poate aparea numai in cazul in care exista deja o cerere pentru serviciile proiectului formulata din partea tertilor contra plata, daca exista capacitatea de a furniza servicii la nivelul cerintelor autoritatii publice si daca exista deja o aprobare a autoritatii publice in acest sens.

b) Neutralitatea competitiva

Reprezinta totalitatea avantajelor competitive nete ce s-ar putea genera printr-un proiect al autoritatii publice si care sunt rezultate din natura proprietatii publice. Aceasta componenta permite o cuantificare corecta si echitabila a costurilor reale pentru un proiect realizat cu resurse private.

Etapele calculului neutralitatii competitive sunt:

- Identificarea efectelor proprietatii de stat (avantaje si dezavantaje financiare);
- Stabilirea avantajelor nete (cuantificarea valorii nete a acestor avantaje);
- Calcularea neutralitatii competitive.

Necesitatea includerii neutralitatii competitive rezida din faptul ca elementele acesteia au la baza diferente in modul de impozitare suportat de o afacere detinuta integral de autoritatea publica, diferente ce privesc reglementarile aplicabile calculului de costuri si acordarea de subventii.



	Valoare medie anuala	Valoare cumulata
Venituri Concedent din perspectiva achizitiei publice	5.237.961	157.138.844
Costuri Concedent din perspectiva achizitiei publice	6.319.965	189.598.944
Profit Concedent din perspectiva achizitiei publice	(1.082.003)	(32.460.099)
Venituri Concedent din perspectiva concesiunii (REDEVENTA 30 de ani)	456.303	13.689.078
Costuri Concedent din perspectiva concesiunii	255.828	7.674.854
Profit Concedent din perspectiva concesiunii	200.474	6.014.255
Venituri Concesionar din perspectiva concesiunii (REDEVENTA 30 de ani)	5.898.287	176.948.596
Costuri Concesionar din perspectiva concesiunii	5.609.255	168.277.645
Profit Concesionar din perspectiva concesiunii	289.032	8.670.950
Calculul neutralitatii competitive prin cuantificarea valorii avantajelor si a riscurilor	(1.282.477)	(38.474.324)

Astfel, se observa faptul ca in cazul optiunii 1, respectiv alegerea achizitiei publice, pe langa asumarea integrala a riscurilor de operare, Sectorul 3 va inregistra si o pierdere anuala din perspectiva gestiunii delegate prin achizitie publica de 1.082.003 euro in timp ce in cazul optiunii 2 (delegarea de gestiune prin concesiune), profitul estimat al Concesionarului va fi in valoare minima de 200.474 euro anual, aceasta valoare avand posibilitatea de a creste in functie de valoarea ofertata suplimentar peste minimul redeventei.

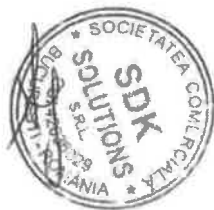
c) Riscul transferabil

Reprezinta cuantificarea valorica a tuturor riscurilor de proiect care urmeaza sa fie preluate de investitor.

Dupa identificarea si evaluarea tuturor riscurilor materiale fiecare risc trebuie analizat ca un risc transferabil sau retinut, in masura in care el poate fi transferat partenerului privat ori retinut de catre autoritatea publica in cadrul unui aranjament de tip parteneriat public-privat.

In vederea calcularii CCR costul fiecarui risc transferabil trebuie cumulat pentru obtinerea costului prezent net al acestuia ca o componenta a CCR.

Daca un risc transferabil este asigurabil, valoarea acelu risc poate fi aproximata la nivelul platilor periodice reprezentand prime de asigurare, valoarea acestora urmand sa fie inclusa ca un cost in structura costului primar de referinta.



Alocare risc Concesionar	Euro	Lei
TOTAL GENERAL crestere cost determinat de manifestare riscuri potientiale	4.321.610,68	21.175.892,33
TOTAL GENERAL scadere venit determinat de manifestare riscuri potientiale	11.567.478,69	56.680.645,60

d) Riscul retinut

Reprezinta cuantificarea valorica a tuturor riscurilor de proiect care urmeaza sa fie preluate de autoritatea publica.

Riscul retinut reprezinta suma acelor riscuri propuse sa fie asumate de autoritatea publica in cadrul parteneriatului public-privat. Aceste riscuri trebuie adaugate la valoarea proiectelor, obtinandu-se astfel costul real suportat de autoritatea publica in cadrul unui parteneriat public-privat.

Evaluarea riscurilor retinute reprezinta faza finala in constructia unui CCR. Astfel de riscuri pot fi: schimbari in legislatie, riscuri induse de omisiuni in cadrul specificatiilor de proiect, portiunea asumata de autoritatea publica din riscul diminuarii cererii etc.

Toate riscurile retinute trebuie evaluate, cuantificate si incluse pentru a da o valoare reala a costului suportat de autoritatea publica. In cazul in care un risc nu poate fi evaluat obiectiv se va realiza o apreciere subiectiva rezonabila.

Alocare risc Concedent	Euro	Lei
TOTAL GENERAL crestere cost determinat de manifestare riscuri potientiale	9.356.064,56	45.844.716,35
TOTAL GENERAL scadere venit determinat de manifestare riscuri potientiale	1.943.205,90	9.521.708,89

e) Alocare risc autoritatea contractanta in cazul aplicarii Optiunii 1

Alocare risc Concedent	Euro	Lei
TOTAL GENERAL crestere cost determinat de manifestare riscuri potientiale	13.677.675,24	67.020.608,68
TOTAL GENERAL scadere venit determinat de manifestare riscuri potientiale	13.510.684,59	66.202.354,48



4.10.3. Alte aspecte relevante analizei economico-financiare

Alte aspecte care pot influența analiza economico – financiară sunt:

- Taxa pe valoarea adăugată;

Având în vedere că prezentul contract presupune plata unei redevențe anuale din partea Concesionarului și având în vedere regimul fiscal al concedentului, TVA-ul nu face obiectul prezentei analize.

- Costuri suplimentare asociate finalizării lucrărilor înainte de termenul contractual;
- Costurile suplimentare asociate finalizării lucrărilor nu pot fi cuantificate la momentul elaborării acestui studiu;
- Costul reluării procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- Costurile reluării procedurii de atribuire a contractului de concesiune sunt costurile cu personalul implicat în derularea procedurii;
- Venituri din refinanțarea proiectului;

Având în vedere specificul proiectului nu există riscul refinanțării acestuia.

- Costuri de monitorizare și administrare a proiectului;
- Contractul de concesiune este un contract de servicii cu plata unei redevențe din partea Concesionarului astfel încât, acest aspect presupune existența unor costuri sub forma costurilor cu resursele umane din cadrul entității contractante pentru supervizarea implementării contractului, costuri estimate pentru întreaga perioadă de derulare a contractului;
- Alte asigurări;
- După încheierea contractului de concesiune, cheltuielile cu asigurările revin în sarcina concesionarului și sunt încadrate în categoria cheltuielilor din exploatare.
- Rata de discountare. Nu este cazul.



A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

CAPITOLUL 5

MATRICEA RISCURILOR

La analiza riscurilor au fost identificate urmatoarele categorii de riscuri:

- Riscuri referitoare la spatiile de agrement, alimentatie publica si activitati de spectacole socio-culturale din Complexul Acvatic – ParcPantelimon;
- Riscuri de proiectare si/sau referitoare la constructie – vicii ascunse;
- Riscuri de finantare a activitatii de administrare si exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon;
- Riscuri aferente cererii si veniturilor;
- Riscuri legislative/politice;
- Riscuri naturale/forta majora;
- Riscurile etapei de pregatire/atribuire a contractului de concesiune;
- Riscuri specifice de gestionare, exploatare, mentenanta;



www.sdkolutions.ro

8



Nr. crt.	Categoria de risc si denumire risc	Descriere risc	Consecinte risc
1. Riscuri referitoare la locatie			
	Amplasarea obiectivului in zona relativ izolata, fosta zona industriala a municipiului Bucuresti (zona II/C):	Zona este relativ izolata, nu este atractiva pentru atragere de vizitatori	Amplasarea Complexului acvatic este inadcavata pentru a atinge obiectivele de incadrare in costuri rezonabile atraktivitate scazuta. Atraktivitate scazuta atat pentru publicul consumator cat si pentru utilizatori; Concurenta crescuta in acelasi domeniu de activitate (activitati de alimentatie publica, agrement, organizare evenimente socio culturale) intr-un areal delimitat poate determina atraktivitatea scazuta pentru potentialii concesionari
1.2.	Proprietatea obiectivului	Incadrarea obiectivului in domeniul public al municipiului. Nu pot fi obtinute toate aprobarile necesare de catre concesionar sau acestea pot fi obtinute sub rezerva unor conditii ce nu au putut fi prevazute	Atraktivitate scazuta pentru potentialii concesionari
1.3.	Protectia mediului	Incadrarea obiectivului intr-o zona protejata din punct de vedere al mediului; Nu se respecta cerintele privind protectia mediului si nu se realizeaza monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului	Cresterea costurilor necesare operarii; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune
2. Riscuri de proiectare si/sau referitoare la constructie - vicii ascunse;			
2.1.	Vicii ascunse cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a obiectivului	Riscurile proiectarii si constructiei obiectivului Complex acvatic Pantelimon pot avea ca natura defecte/vicii ascunse/deficiente de executie si/sau de proiectare	Cresterea costurilor necesare exploatarei si de amenajare; Concedentul nu primeste prestatile necesare; Timp suplimentar necesar operationalizarii obiectivului
2.2.	Solutiile tehnice si functionale existente (echipamente, circuite, facilitati) sa fie nepotrivite cu functiunile prevazute prin caietul de sarcini	Riscurile proiectarii si constructiei obiectivului existent pot avea ca natura vicii ale evolutiei din punct de vedere al solutiilor tehnice avute in vedere	Cresterea costurilor necesare exploatarei si amenajarii efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul proiectului; Timp suplimentar necesar operationalizarii obiectivului



3. Riscuri de finantare a activitatii

3.1.	Evolutia sectorului imobiliar-foodcourt si de agrement	Riscul evolutiei negative a rezultatelor sectorului spatiilor de agrement si de alimentatie publica	Repercursiuni directe in incasările necesare functionarii si pentru plata redeventei
3.2.	Creditarea;	Modificarea costurilor creditarii/modificari ale dobanzilor cu efecte directe in activitatea concesiunarii;	Cresterea costurilor necesare operarii si amenajarii
3.3.	Insolvabilitate;	Concesionarul (sau oricare dintre actionarii/asociatii sai) devine insolvabil	Neindeplinirea pretatiilor solicitate de catre Entitatea contractanta si pierderi pentru aceasta prin neplata redeventei; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
3.4.	Indisponibilitatea finantarii;	Concesionarul nu e capabil sa asigure resursele financiare si de capital conform planului de business prezentat si in timpul prevazut;	Lipsa finantarii pentru continuarea sau finalizarea implementarii proiectului; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
3.5.	Finantare suplimentara necesara;	Datorita schimbarilor de legislatie, de politica sau de alta natura, sunt necesare finantari suplimentare pentru operationalizare/avizare/ operare /modificare/re-echipare /optimizare etc.;	Concesionarul nu poate suporta financiar costurile schimbarii; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
3.6.	Modificari in sistemul de taxe si impozite;	Pe parcursul implementarii proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba in defavoarea Concesionarului.	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale Concesionarului;
3.7.	Profituri din refinantare;	Finalizarea proiectului se face la un cost mai mic decat cel previzionat;	Schimbare profitabila in finantarea proiectului;

4. Riscuri aferente cererii si veniturilor;

4.1.	Inrautatarea conditiilor economice generale, suportabilitatea tarifelor minime necesare asigurarii unui	Producerea unor schimbari fundamentale si neasteptate in conditiile economice generale care conduc la reducerea cererii pentru prestatile contractate;	Venituri scazute sub previziunile financiare anterioare previzionate;
4.2.	Schimbari competitive, scaderea preturilor chirilor;	Alta investitie, care exista deja, este extinsa sau imbunatatita sau retarifata, astfel incat competitia in domeniul prestatilor efectuate conform contractului creste;	Venituri sub previziunile anterioare, ca urmare a reducerii preturilor si/sau scaderii cererilor, datorita concurentei;
4.3.	Concurenta;	Activitatile altor infrastructuri comerciale similare care ar putea afecta piata vizata de obiectivul exploatat Concurenta/riscul de cerere sau de oferta (cererea reala pentru serviciile care fac obiectul delegarii de gestiune prin concesiune nu corespunde ofertei si/sau furnizarea serviciilor nu va corespunde cererii);	Venituri sub previziunile anterioare, ca urmare a reducerii preturilor si/sau scaderii cererii datorita concurentei



4.4.	Schimbari demografice;	O schimbare demografica sau socioeconomica afecteaza cererea pentru serviciile contractate;	Venituri scazute sub previziunile financiare anterioare previzionate;
4.5.	Costuri de abordabilitate/ accesibilitate ale publicului consumator, disparitia vadului comercial;	Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de conditiile economice nefavorabile determina o reactie in lant cu efect indirect asupra veniturilor concesiionarului;	Venituri scazute sub previziunile financiare anterioare previzionate;
4.6.	Schimbari majore ale inflatiei peste media tinteii de inflatie;	Rata actuala a inflatiei va depasi rata previzionata a inflatiei;	Depasirea costurilor de implementare a proiectului in raport cu veniturile;
4.7.	Publicitate adversa;	Valoarea platilor efectuate in timp este afectata de inflatie;	Scaderea, in termeni reali, a veniturilor din proiect;
4.8.	Cheltuieli de reparatii majore (constructie si/sau echipamente) pentru continuarea activitatii ce depasesc costurile previzionate in acest sens;	Publicitatea adversa (negativa) genereaza schimbari in atitudinea publica.	Nivel scazut de utilizare, nivel scazut de contractare, venituri scazute sub previziunile financiare anterioare previzionate;
4.9.	Insolvabilitatea utilizatorilor finalizare au incheiate contracte de inchiriere a spatiiilor pe termen lung;	Aparitia unor cauze obiective ce nu au putut fi previzionate si nu se datoreaza unei actiuni sau inactiuni ale partilor contractante pot genera costuri suplimentare celor previzionate;	Depasirea costurilor de implementare a proiectului in raport cu veniturile;
4.10.	Riscuri conexe activitatii Concesiionarului in exploatarea obiectivului;	Insolvabilitatea utilizatorilor finali poate determina dificultati majore in incasarea contravalorii chiriei;	Scaderea, in termeni reali, a veniturilor din proiect; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
5. Riscuri legislative / politice			
5.1.	Schimbari legislative in domeniul imobiliar/destinatii de agrement	Schimbare legislativa si sau a politicii, care nu poate fi anticipata la semnarea contractului si care este generala in aplicarea sa (nu specifica proiectului) ceea ce conduce la costuri de capital sau operationale suplimentare din partea concesiionarului	Venituri scazute sub previziunile financiare anterioare previzionate; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;





2023 SDK SOLUTIONS

5.2.	Schimbări legislative în domeniul protecției și securității alimentare;	Schimbare legislativă și sau a politicii, care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este generală în aplicarea sa (nu specifică proiectului) ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea conționarului;	O creștere semnificativă în costurile operaționale ale conționarului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor schimbări;
5.3.	Proces decizional defectuos al Concedentului sau schimbări în politica sa;	Schimbarea legislativă și/sau a politicii Concedentului care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este adresată direct, specific și exclusiv proiectului, ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea conționarului; Implementarea proiectului ar putea întâmpina o puternică opoziție politică;	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit;
6. Riscuri naturale / forta majora			
	Cutremur și alte evenimente naturale;	Cutremurele și alte evenimente naturale au ca rezultat întârzieri și/sau costuri crescute de reconstrucție;	Distrugerea sau deteriorarea majoră a activelor aferente proiectului; Pierderi majore financiare; Neîndeplinire corespunzătoare a contractului de concesiune;
6.2.	Razboi sau situații conflictuale;	Izbușnirea războiului/a situațiilor conflictuale are ca rezultat întârzieri în implementarea proiectului și/sau costuri crescute de reconstrucție/operare;	Distrugerea sau deteriorarea majoră a activelor aferente proiectului; Pierderi majore financiare; Neîndeplinire corespunzătoare a contractului de concesiune;
6.3.	Terorism;	Actul de terorism generează întârzieri și/sau costuri crescute de reconstrucție/operare;	Distrugerea sau deteriorarea majoră a activelor aferente proiectului; Pierderi majore financiare; Neîndeplinire corespunzătoare a contractului de concesiune;
6.4.	Forta majoră;	Forta majoră, așa cum este definită prin Lege, împiedică executarea contractului	Diorarea majoră a activelor aferente proiectului; Pierderi majore financiare; Neîndeplinire corespunzătoare a contractului de concesiune
6.5.	Pandemie COVID 19	Pandemie reîncepe	Imposibilitatea desfășurării activităților concesionate





7. Riscurile etapei de pregătire/atribuire a contractului de concesiune	
7.1. Pregătirea proiectului;	Proiectul nu îndeplinește cerințele legislației în domeniul privind pregătirea proiectului de concesiune de servicii; Intârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit;
7.2. Opoziție publică față de proiect;	Sprrijinul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect; Intârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea să nu înceapă;
7.3. Pregătirea necorespunzătoare a documentației de atribuire;	Lipsa de experiență în pregătirea documentației de atribuire; Intârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea să nu înceapă;
7.4. Semnarea contractului de concesiune;	Lipsa de experiență cu privire la pregătirea și atribuirea contractelor de concesiune; Intârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea să nu înceapă;
8. Riscuri de gestionare, exploatare și întreținere specifice (include și riscuri deja enunțate anterior cu impact asupra operării obiectivului / riscurile de operare aferente contractului de concesiune);	
8.1. Concurența;	În cadrul zonei obiectivului își desfășoară activitatea; Concurența/riscul de cerere sau de ofertă (cererea reală pentru serviciile care fac obiectul concesiunii de servicii nu corespunde ofertei și/sau furnizarea serviciilor nu va corespunde cererii); Costuri mari pentru promovarea și marketingul obiectivului;
8.2. Necesitatea schimbării cerințelor concedentului în afara limitelor agreeate prin contract;	Concedentul se află în situația apariției necesității schimbării cerințelor după semnarea contractului din motive obiective ce nu au putut fi previzionate; Schimbarea cerințelor pe timpul implementării proiectului conduce la modificarea proiectului și la creșterea costurilor peste cele previzionate;
8.3. Resurse de intrare/input-uri necesare implementării contractului de concesiune	Resursele necesare pentru implementare Creșteri semnificative ale costurilor și în unele cazuri efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului. Neîndeplinirea corespunzătoare a contractului de concesiune
8.4. Soluții tehnice/tehnologice neadecvate;	Soluțiile tehnice/tehnologice propuse nu sunt corespunzătoare pentru a asigura realizarea proiectului; Venitul concesionarului scade sub datele de închidere financiară a proiectului, având ca rezultat pierderi. Concedentul nu primește prestațiile necesare. Neîndeplinirea corespunzătoare a contractului de concesiune;



8.5.	Risc de disponibilitate;	Serviciile nu sunt furnizate sau nu indeplinesc specificatiile tehnice de calitate prevazute in contract;	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.6.	Capacitate de management;	Concesionarul nu isi poate indeplini obligatiile conform contractului;	Serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.7.	Costurile;	Costurile de operare sunt mai mari decat cele previzionate;	Timp suplimentar necesar pentru a realiza proiectul;
8.8.	Risc de defectesau vicii ascunse;	Defecte ascunse aferente proiectului si/sau in structurile/activele nou-construite/achizitionate;	Cresteri de cost si efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul proiectului; timp suplimentar necesar pentru a realiza proiectul de concesiune; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.9.	Conditii neprevazute;	Conditii neprevazute cauzeaza costuri mai mari de intretinere pentru activele noi si cele existente sau pentru implementarea proiectului in ansamblul sau;	Cresteri de cost si efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul proiectului; timp suplimentar necesar pentru a realiza
8.10.	Intretinere si reparatii;	Costul de intretinere a activelor poate diferi de costul de intretinere prevazut initial;	Cresteria costurilor, cu efecte negative asupra actiunilor intreprinse pana in acel moment;
8.11.	Lipsa angajamentului partilor;	Lipsa de responsabilitate in domeniul implementarii concesiunilor de servicii poate conduce la neindeplinirea obligatiilor de ambele parti;	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.12.	Risc de asigurare;	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata perioadei proiectului sau pot determina cresteri substantiale ale ratelor la care se calculeaza primele de asigurare.	Intarzieri in implementarea proiectului si cresterea costurilor;
8.13.	Valoarea reziduala;	Intretinerea activelor existente/finalizate nu corespunde cerintelor de calitate solicitate;	Actiunile sunt predate concedentului la sfarsitul proiectului intr-o conditie necorespunzatoare; Cresterea costurilor de intretinere / inlocuire a activelor;



2023 SDK SOLUTIONS

8.14	Variatie excesiva a contractului de concesiune;	Prea multe modificari in implementarea contractului, datorate costurilor crescute, schimbarilor legislative etc.	Intarziere in implementare si cresterea costurilor; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.15	Conditii meteo extreme nefavorabile	Imposibilitatea accesului in obiectiv pentru realizarea amenajarii datorita conditiilor meteo extreme;	Intarziere in implementare si cresterea costurilor; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.16	Insolvabilitatea antreprenorilor/ subantreprenorilor sau a furnizorilor;	Riscul legat de nerespectarea obligatiilor antreprenorilor/ subantreprenorilor datorita insolvabilitatii/falimentului;	Intarziere in implementare si cresterea costurilor; Neindeplinire corespunzatoare a contractului de concesiune;
8.17	Litigii de munca/personal insuficient calificat;	Lipsa personalului calificat pentru toate activitatile aferente implementarii proiectului;	Intarziere in implementare si cresterea costurilor; Neindeplinire corespunzatoare a contractului



Impactul de producere a riscurilor identificate si efectele din perspectiva incasarii redeventei pentru Sectorul 3



Impact/effect din perspectiva proiectului de concesiune, respectiv al incasarii redeventei de catre Concedent versus al asumarii riscurilor de operare de catre Concesionar							
Categoria de risc si denumire risc	2	3	4	5	6	7	8
	Impactul riscului Venituri/Profit (+/-)	Impactul riscului Costuri (+/-)	Impactul riscului Atractivitate (+/-)	Efectul riscului Bancabilitate	Efectul riscului Concedent	Efectul riscului Concesionar	
1. Riscuri referitoare la locatie							
1.1. Amplasarea obiectivului in zona izolata, neatractiva (zona IIC);	(-) profit concesionar/utilizatori	(+) costuri concesionar/utilizatori	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	neutru	neutru	negativ	
1.2. Proprietatea obiectivului;	neutru	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	negativ concesionar	neutru	negativ	
1.3. Protectia mediului;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ	
2. Riscuri de proiectare si/sau referitoare la constructie - vicii ascunse;							
2.1. Vicii ascunse cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima / optima a obiectivului;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ	
2.2. Solutiile tehnice si functionale existente (echipamente, circuite, facilitati) sa fie inadecvate pentru destinatia prevazuta pentru obiectiv	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ	
3. Riscuri de finantare a activitatii;							
3.1. Evolutia sectorului imobiliar, food court, spatii de agrement	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	negativ concesionar	neutru	negativ	
3.2. Creditarea;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	negativ concesionar	neutru	negativ	





2023 SDK SOLUTIONS

3.3.	Insolvabilitate;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	neutru	neutru	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ
3.4.	Indisponibilitatea finantarii;	(-) profit concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ concesionar	neutru	negativ
3.5.	Finantare suplimentara necesara;	(-) profit concesionar	neutru	(-) atractivitate concesionar	(-) atractivitate concesionar	negativ concesionar	neutru	negativ
3.6.	Modificari in sistemul de taxe si impozite;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar / utilizatori	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	neutru	neutru	negativ
3.7.	Profituri din refinantare;	(+) profit concesionar	neutru	(+) atractivitate concesionar	(+) atractivitate concesionar	neutru	neutru	pozitiv
4.	Riscuri aferente cererii si veniturilor;							
4.1.	Inrautatarea conditiilor economice generale, suportabilitatea tarifulor minime necesare asigurarii unui profit rezonabil;	(-) profit concesionar / utilizat ori	(+) costuri concesionar / utilizatori	(-) atractivitate concesionar / utilizat ori	(-) atractivitate concesionar / utilizat ori	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ
4.2.	Schimbari competitive, scaderea preturilor chiriilor;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar; (+) atractivitate utilizatori	(-) atractivitate concesionar; (+) atractivitate utilizatori	negativ concesionar	neutru	negativ
4.3.	Concurenta;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	negativ concesionar	neutru	negativ
4.4.	Schimbari demografice;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar / utilizat ori	(-) atractivitate concesionar / utilizat ori	neutru	neutru	negativ
4.5.	Costuri de abordabilitate/ accesibilitate ale publicului consumator, disparitia vadului comercial;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar / utilizat ori	(-) atractivitate concesionar / utilizat ori	neutru	neutru	negativ
4.6.	Schimbari majore ale inflatiei peste media tintei de inflatie;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	(-) atractivitate concesionar	negativ concesionar	neutru	negativ
4.7.	Publicitate adversa;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	neutru	neutru	negativ



7/2023

Handwritten signature



2023 SDK SOLUTIONS

4.8.	Chestuiele de reparatii majore (constructie si/sau echipamente) pentru continuarea activitatii ce depasesc costurile previzionate in acest sens;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ
4.9.	Insolvabilitatea utilizatorilor finali care au incheiate contracte de inchiriere a spatiilor pe termen lung;	(-) profit concesionar	neutru	neutru	neutru	neutru	negativ
5.0.	Riscuri conexe activitatii Concesionarului in	(-) profit	(+) costuri	(-) atractivitate	negativ	neutru	negativ
Riscuri legislative/politice;							
5.1.	Schimbari legislative in domeniul agricol/alimentar cu impact direct asupra activitatii comerciale ale utilizatorilor finali;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ
5.2.	Schimbari legislative in domeniul protectiei si securitatii alimentelor;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ
5.3.	Proces decizional defectuos al Concedentului sau schimbari in politica sa;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	negativ (pierdere redevente)	negativ
Riscuri naturale/forta majora;							
6.1.	Cutremur si alte evenimente naturale;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ
6.2.	Razboi sau situatii conflictuale;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ
6.3.	Terorism;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ
6.4.	Forta majora;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ
6.5.	Pandemie COVID 19	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar/utilizatori	negativ concesionar	negativ (pierdere redevente)	negativ



7/2023



7. Riscurile etapei de pregătire / atribuire a contractului de concesiune									
Pregătirea proiectului;	neutru	neutru	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ (intarziere/sa nctiuni/pierd eea redeventei);	neutru	neutru	neutru
Opozitie publica fata de proiect;	neutru	neutru	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ (intarziere)	neutru	neutru	neutru
Pregătirea necorespunzatoare a documentatiei de atribuire;	neutru	neutru	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ (intarziere/sa nctiuni)	neutru	neutru	neutru
Semnarea contractului de concesiune;	neutru	neutru	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ (intarziere/sa nctiuni)	neutru	neutru	neutru
Riscuri de operare si de intretinere/mentenanta specifice (include si riscuri deja enuntate anterior cu impact asupra operarii obiectivului/riscurile de operare aferente contractului de concesiune);									
Concurenta;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar / utilizatori	negativ concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ concesionar	negativ
Necesitatea schimbarii cerintelor concedentului in afara limitelor agreate prin contract;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	negativ concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ concesionar	negativ
Resurse de intrare/input necesare implementarii contractului de concesiune;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	negativ concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ concesionar	negativ
Solutii tehnice / tehnologice neadecvate;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru	negativ
Risc de disponibilitate;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ (intarziere /sanctiuni/ pierderea redeventei);	neutru	neutru	negativ
Capacitate de management;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru	negativ
Costurile;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru	negativ
Risc de defecte ascunde;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru	negativ
Conditii neprevazute;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru	negativ



2023 SDK SOLUTIONS

8.10.	Intretinere si reparatii;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ
8.11.	Lipsa angajamentului partilor;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ (intarziere /sa nctiuni/ pierderea redeventei);	negativ
8.12.	Risc de asigurare;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ
8.13.	Valoarea reziduala;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	negativ	negativ
8.14.	Variatie excesiva a contractului de concesiune;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ
8.15.	Conditii meteo extreme nefavorabile;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ
8.16.	Insolvabilitatea antreprenorilor / subantreprenorilor sau a furnizorilor;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ
8.17.	Litigi de munca / personal insuficient calificat;	(-) profit concesionar	(+) costuri concesionar	(-) atractivitate concesionar	neutru	neutru	neutru	negativ



Cuantificarea riscurilor din punct de vedere economico - financiar

Cuantificarea riscurilor din punct de vedere economic-financiar a fost realizata pentru cele mai importante dintre riscurilor identificate si analizate anterior, respectiv pentru cele care pot afecta substantial proiectul.

Pentru a calcula impactul financiar al riscurilor, analiza a fost raportata la Costul Comparativ de Referinta (CCR).

Prin Costul Comparativ de Referinta (CCR), se intelege acel cost ipotetic la care se adauga valoarea riscurilor, in cazul in care entitatea contractanta ar realiza acest serviciu cu forte si resurse financiare proprii. In contextul CCR, riscul reflecta potentiale costuri suplimentare peste costul de baza estimat al proiectului (pentru detalii se poate consulta sectiunea "VIII.2. Intocmirea costului comparativ de referinta (CCR)").

Impactul si probabilitatea de producere sunt estimate astfel:

A)	Impact mare >50%	Impact mare > 50%
	Probabilitate mica <50%	Probabilitate mare > 50%
B)	Impact mic <50%	Impact mic <50%
	Probabilitate mica <50%	Probabilitate mare > 50%





Impact / efect financiar cu proiect concesiune / fara proiect concesiune												
Categoria de risc si denumire risc	Raportare la cost / venit baza (EURO)	Valoare impact (%)	Probabilitate producere risc (%)	Valoare estimata risc (EURO) (crestere cost/scadere venit)	Valoare estimata risc (LEI) (crestere cost/scadere venit)	Alocare risc la Concedent / Concesionar Optiunea 1/2 (%)	Alocare risc la Concedent / Concesionar Optiunea 2 (%)	Alocare risc Concesionar Optiunea 2 (EURO)	Alocare risc Concesionar Optiunea 2 (LEI)	Alocare risc Concedent Optiunea 2 (EURO)	Alocare risc Concedent Optiunea 2 (LEI)	Alocare risc Concedent Optiunea 2 (LEI)
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13
Riscuri referitoare la locatie												
Protectia mediului;	142.745.191,74€	5%	10%	713.725,96 €	3.497.257,20 RON	100%	0%	713.725,96 €	3.497.257,20 RON	-	-	-
Riscuri de proiectare si/sau referitoare la constructie - vicii ascunse;												
Solutiile tehnice si functionale existente (echipamente, circuite, facilitati) sa fie inadecvate pentru destinatia prevazuta pentru obiectiv	142.745.191,74€	5%	5%	356.862,98€	1.748.628,60 RON	100%	0%	356.862,98 €	1.748.628,60 RON	-	-	-
Riscuri de finantare a activitatii;												
Finantare suplimentara necesara;	142.745.191,74€	20%	5%	1.427.451,92 €	6.994.514,40RON	100%	0%	1.427.451,92€	6.994.514,40 RON	-	-	-
Riscuri aferente cererii si veniturilor;												
Inrautabirea conditiilor economice generale, suportabilitatea tarifelor minime necesare asigurarii unui profit rezonabil;	157.138.844,30 €	10%	10%	1.571.388,44€	7.699.803,37RON	100%	0%	1.571.388,44€	7.699.803,37RON	-	-	-
Schimbari competitive, scaderea preturilor chiriilor;	157.138.844,30 €	5%	5%	392.847,11€	1.924.950,84RON	100%	0%	392.847,11€	1.924.950,84RON	-	-	-
Schimbari demografice;	157.138.844,30 €	2%	1%	31.427,77€	153.996,07RON	50%	50%	15.713,88€	76.998,03RON	15.713,88€	76.998,03RON	76.998,03RON





2023 SDK SOLUTIONS

	Costuri de abordabilitate / accesibilitate ale publicului consumator, dispariția vadului comercial;	157.138.844,30 €	30%	15%	7.071.247,99€	34.649.115,17RON	100%	0%	7.071.247,99€	34.649.115,17RON		
	Schimbări majore ale inflației peste media țintei de inflație;	157.138.844,30 €	3%	2%	94.283,31€	461.988,20RON	100%	0%	94.283,31€	461.988,20RON		
	Cheltuieli de reparatii majore (construcție și/sau echipamente) pentru continuarea activității ce depășesc costurile previzionate în acest sens;	157.138.844,30 €	10%	3%	471.416,53€	2.309.941,01RON	100%	0%	471.416,53€	2.309.941,01RON		
	Riscuri conexe activității Concesionarului în exploatarea obiectivului;	157.138.844,30 €	10%	3%	471.416,53€	2.309.941,01RON	100%	0%	471.416,53€	2.309.941,01RON		
Riscuri legislative / politice;												
	Schimbări legislative în domeniul agricol/ alimentar cu impact direct asupra activității comerciale ale utilizatorilor finali;	157.138.844,30 €	5%	5%	392.847,11€	1.924.950,84RON	100%	0%	392.847,11€	1.924.950,84RON		
	Schimbări legislative în domeniul protecției și securității alimentelor;	157.138.844,30 €	5%	3%	235.708,27€	1.154.970,51RON	100%	0%	235.708,27€	1.154.970,51RON		
Riscuri naturale/forța majoră;												
	Cutremur și alte evenimente naturale;	142.745.191,74€	10%	1%	142.745,19€	699.451,44RON	70%	30%	99.921,63€	489.616,01RON	42.823,56€	209.835,43RON
	Razboi sau situații conflictuale;	142.745.191,74€	10%	1%	142.745,19€	699.451,44RON	70%	30%	99.921,63€	489.616,01RON	42.823,56€	209.835,43RON
	Terorism;	142.745.191,74€	10%	1%	142.745,19€	699.451,44RON	70%	30%	99.921,63€	489.616,01RON	42.823,56€	209.835,43RON



	142.745.191,74€	10%	1%	142.745,19€	699.451,44RON	70%	30%	99.921,63€	489.616,01RON	42.823,56€	209.865,43RON
Forta majora;	142.745.191,74€	10%	1%	142.745,19€	699.451,44RON	70%	30%	99.921,63€	489.616,01RON	42.823,56€	209.865,43RON
Pandemie COVID 19	142.745.191,74€	5%	0,5%	35.686,30€	174.862,86RON	70%	30%	24.980,41€	122.404,00RON	10.705,89€	52.476,86RON
Riscuri de operare si de intretinere/mentenanta specifice (include si riscuri deja enuntate anterior cu impact asupra operarii obiectivului/riscurile de operare aferente contractului de concesiune):											
Concurenta;	157.138.844,30 €	10%	5%	785.694,22€	3.849.901,69RON	100%	0%	785.694,22€	3.849.901,69RON	-	-
Necesitatea schimbarii cerintelor concedentului in afara limitelor agreeate prin contract;	142.745.191,74€	2%	1%	28.549,04€	139.890,29RON	100%	0%	28.549,04€	139.890,29RON	-	-
Resurse de intrare / input necesare implementarii contractului de concesiune;	142.745.191,74€	10%	2%	285.490,38€	1.398.902,88RON	100%	0%	285.490,38€	1.398.902,88RON	-	-
Solutii tehnice / tehnologice neadecvate;	142.745.191,74€	1%	1%	14.274,52€	69.945,14RON	100%	0%	14.274,52€	69.945,14RON	-	-
Risc de disponibilitate;	142.745.191,74€	10%	2%	285.490,38€	1.398.902,88RON	100%	0%	285.490,38€	1.398.902,88RON	-	-
Capacitate de management;	21.638.430,00€	10%	3%	64.915,29€	318.084,92RON	100%	0%	64.915,29€	318.084,92RON	-	-
Costurile;	142.745.191,74€	10%	2%	285.490,38€	1.398.902,88RON	100%	0%	285.490,38€	1.398.902,88€	-	-
Risc de defecte ascunse;	142.745.191,74€	2%	1%	28.549,04€	139.890,29RON	100%	0%	28.549,04€	139.890,29€	-	-
Conditii neprevazute;	142.745.191,74€	5%	2%	142.745,19€	699.451,44RON	100%	0%	142.745,19€	699.451,44€	-	-



2023 SDK SOLUTIONS

	Intretinere si reparatii;	142.745.191,74€	5%	2%	142.745,19€	699.451,44RON	100%	0%	142.745,19€	699.451,44€	-	-
	Lipsa angajamentului partilor;	142.745.191,74€	1%	1%	14.274,52€	69.945,14RON	50%	50%	7.137,26€	34.972,57€	7.137,26€	34.972,57RON
	Risc de asigurare;	142.745.191,74€	5%	2%	142.745,19€	699.451,44RON	100%	0%	142.745,19€	699.451,44€	-	-RON
	Valoarea reziduala;	142.745.191,74€	2%	1%	28.549,04€	139.890,29RON	100%	0%	28.549,04€	139.890,29€	-	-RON
	Variatie excesiva a contractului de concesiune;	142.745.191,74€	2%	0,50%	14.274,52€	69.945,14RON	50%	50%	7.137,26€	34.972,57€	7.137,26€	34.972,57RON



Pentru evaluarea valorilor impactului, probabilitatea de producere precum si alocarile procentuale au fost considerate la nivel estimativ, existand posibilitatea de a se realiza anumite adaptari ulterioare. Alocarile procentuale depind de natura riscului, de asumarea activitatilor proiectului si de proportia participarii fiecarei parti contractuale.

In urma analizei s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Procent alocare risc crestere cost din perspectiva aplicarii concesiunii %	
Concedent	2,81%
Concesionar	97,19%
Total	100%
Procent alocare risc scadere venit din perspectiva aplicarii concesiunii (%)	
Concedent	100%
Concesionar	0%
Total	100%
Procent alocare risc crestere cost din perspectiva aplicarii achizitiei publice	
Autoritate contractanta	100%
Total	100%
Procent alocare risc scadere venit din perspectiva aplicarii achizitiei publice	
Autoritate contractanta	100%
Total	100%



Alocarea riscurilor- matricea de repartitie

	Categoria de risc si denumire risc	Scenariul concesiunii
1.	Riscuri referitoare la locatie	
1.1.	Amplasarea obiectivului in zona izolata , inactiva (zona II C);	Concesionar
1.2.	Proprietatea obiectivului;	Concesionar
1.3.	Protectia mediului;	Concesionar
2.	Riscuri de proiectare si/sau referitoare la constructie - vicii ascunse;	
2.1.	Vicii ascunse cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a obiectivului;	Concesionar
2.2.	Solutiile tehnice si functionale existente (echipamente, circuite, facilitati) sa nu corespunda destinatiei data prin proiect;	Concesionar
3.	Riscuri de finantare a activitatii;	
3.1.	Evolutia sectorului agricol;	Concesionar
3.2.	Creditarea;	Concesionar
3.3.	Insolvabilitate;	Concesionar
3.4.	Indisponibilitatea fina tarii;	Concesionar
3.5.	Finantare suplimentara necesara;	Concesionar
3.6.	Modificari in sistemul de taxe si impozite;	Concesionar
3.7.	Profituri din refinantare;	Concesionar
4.	Riscuri aferente cererii si veniturilor;	
4.1.	Inrautatirea conditiilor economice generale, suportabilitatea tarifelor minime necesare asigurarii unui profit rezonabil;	Concesionar
4.2.	Schimbari competitive, scaderea preturilor chirilor;	Concesionar
4.3.	Concurenta;	Riscul revine in totalitate Concesionarului
4.4.	Schimbari demografice;	Impartit
4.5.	Costuri de abordabilitate/ accesibilitate ale publicului consumator, disparitia vadului comercial;	Concesionar
4.6.	Schimbari majore ale inflatiei peste media tintei de inflatie;	Concesionar
4.7.	Publicitate adversa;	Concesionar
4.8.	Cheltuieli de reparatii majore (constructie si/sau echipamente) pentru continuarea activitatii ce depasesc costurile previzionate in acest sens;	Concesionar



4.9.	Insolvabilitatea utilizatorilor finali/rezidentilor care au incheiate contracte de inchiriere a spatiilor pe termen lung;	Concesionar
	Riscuri conexe activitatii Concesionarului in exploatarea obiectivului;	Concesionar
5.	Riscuri legislative/politice;	
5.1.	Schimbari legislative in domeniul imobiliar, agrement, alimentatie publica cu impact direct asupra activitatii comerciale ale utilizatorilor finali;	Concesionar
5.2.	Schimbari legislative in domeniul protectiei si securitatii alimentelor;	Concesionar
5.3.	Proces decizional defectuos al Concedentului sau schimbari in politica sa;	Concesionar
6.	Riscuri naturale/forta majora;	
6.1.	Cutremur si alte evenimente naturale;	Impartit
6.2.	Razboi sau situatii conflictuale;	Impartit
6.3.	Terorism;	Impartit
6.4.	Forta majora;	Impartit
6.5.	Pandemie COVID 19	Impartit
7.	Riscuri de operare si de intretinere/mentenanta specifice (include si riscuri deja enuntate anterior cu impact asupra operarii obiectivului/riscurile de operare aferente contractului de concesiune);	
7.1.	Concurenta/riscul de cerere sau de oferta (cererea reala pentru serviciile care fac obiectul concesiunii de servicii nu corespunde ofertei si/sau furnizarea serviciilor nu va corespunde cererii);	Concesionar
7.2.	Necesitatea schimbarii cerintelor concedentului in afara limitelor agreate prin contract;	Concesionar
7.3.	Resurse de intrare/input necesare implementarii contractului de concesiune;	Concesionar
7.4.	Solutii tehnice/tehnologice neadecvate;	Concesionar
7.5.	Risc de disponibilitate/riscul operational legat de disponibilitatea serviciilor;	Concesionar
7.6.	Capacitate de management;	Concesionar
8.	Costurile;	Concesionar
8.1.	Risc de defecte ascunse;	Concesionar
8.2.	Conditii neprevazute;	Concesionar
8.3.	Intretinere si reparatii;	Concesionar
8.4.	Lipsa angajamentului partilor contractuale;	Impartit
8.5.	Risc de asigurare;	Concesionar
8.6.	Valoarea reziduala;	Concesionar



8.7.	Variatie excesiva a contractului de concesiune;	Impartit
8.8.	Conditii meteo extreme nefavorabile	Concesionar
8.9.	Insolvabilitatea antreprenorilor/subantreprenorilor sau a furnizorilor;	Concesionar
8.10	Litigii de munca/personal insuficient calificat	Concesionar



CAPITOLUL 6

NATURA JURIDICA A CONTRACTULUI

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 a fost determinata prin raportare la prevederile Legii nr. 98/2016, respectiv Legii nr. 100/2016, in sensul stabilirii daca contractul este 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 lucrari este definit de Legea nr. 100/2016 art. 5 pct. 7 lit. g) ca fiind "contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, incheiat in scris, prin care una sau mai multe autoritati/entitati contractante incredinteaza executarea de lucrari unuia sau mai multor operatori economici, in care contraprestatia pentru lucrari este reprezentata fie exclusiv de dreptul de a exploata rezultatul lucrarilor care fac obiectul contractului, fie de acest drept insotit de o plata".

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".

Din analiza prezentului studiu rezulta ca contractul de delegare a gestiunii activitatii administrare si exploatare a Complexului Acvatic Parc - Pantelimon este un contract de concesiune, intrucat atribuirea contractului implica transferul unei parti semnificative a riscului de operare catre operatorul economic.

Contractul de delegare de gestiune prin concesiune nu este unul mixt, in sensul ca nu presupune o concesiune de lucrari si o concesiune de servicii. Investitia care trebuie realizata de catre operatorul economic concesionar este una accesorie activitatii de administrare si exploatare a Complexului Acvatic Parc - Pantelimon, necesara pentru operationalizarea serviciilor.

Activitatile de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon sunt activitati componente ale serviciilor de administrare a parcului Pantelimon, servicii care fac parte dintre serviciile de administrare a domeniului public si privat al unitatilor administrativ teritoriale in conformitate cu OG 71/2002.



In temeiul Art. 5 alin. (1) lit. a) coroborat cu Art. 12 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, spatiile de agrement, alimentatie publica si spectacole din cadrul Complexului Acvatic Parc - Pantelimon, reprezinta un activ/bun imobil **accesoriu necesar pentru prestarea serviciilor de gestionare si exploatare** ce vor face obiectul contractului de concesiune.

Totodata, potrivit art. 17 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 „Contractele care au ca obiect atat concesiunea de lucrari, cat si concesiunea de servicii se atribuie in conformitate cu dispozitiile prezentei legi aplicabile pentru tipul de concesiune care caracterizeaza **scopul principal al contractului.**”

Scopul urmarit de autoritatea contractanta prin atribuirea contractului de delegare a gestiunii prin concesiune, vizeaza in principal prestarea serviciilor de gestionare si exploatare a spatiilor ce fac obiectul contractului (adica exploatare/operare si intretinere/mentenanta, asigurare management financiar, operational, de gestiune a resurselor si de valorificare a spatiilor de alimentatie publica) si transferul responsabilitatilor si a riscurilor de operare catre concesionar.

Prin urmare, contractul de delegare de gestiune va fi un contract de concesiune de servicii.

CAPITOLUL 7

DURATA CONTRACTULUI DE DELEGARE DE GESTIUNE PRIN CONCESIUNE SI VALOAREA ESTIMATA A CONTRACTULUI

Valoarea estimata a contractului se va calcula conform art. 13 din legea nr. 100/2016 privind concesiunile de servicii si de lucrari conform caruia:

(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 exploatare a Complexului Acvatic -Parc Pantelimon a fost avuta in vedere si perioada necesara recuperarii investitiilor efectuate de catre operatorul caruia i-a fost incredintat serviciul precum si posibilitatea realizarii unui profit rezonabil (7%). Valoarea estimata a contractului este data de cifra de afaceri prognozata a concesionarului in quantum de 328.219.021 euro fara TVA, compusa din cifra medie de afaceri estimata a concesionarului pe perioada celor 35 de ani de operare la care se adauga cifra de afaceri estimata pentru anul 35 de operare (ultimul an contractual), ce poate fi incasata de catre concesionar atunci cand concedentul isi exercita optiunea de a prelungi contractul pe o perioada de inca un an, in conditiile contractului. Rezulta ca valoarea estimata a contractului de concesiune cu tot cu optiune de prelungire este de 338.314.551 euro fara TVA. In conformitate cu prezentul studiu, durata contractului de delegare de gestiune prin concesiune recomandata este de 35 ani.

CAPITOLUL 8

ASPECTE DE ORDIN SOCIAL SI DE MEDIU

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 activitatii de administrare si exploatare a 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;
- Accesul la servicii de alimentatie publica de calitate, organizate in mod profesionist, in conditii de siguranta si igiena.
- Asigurarea accesului gratuit in complexul acvatic (cu exceptia zonei VIP conform documentatie tehnica) pentru fiecare elev din Sectorul 3 din unitatile de invatamant din subordinea Sectorului 3 timp de 2 ore pe luna care se face fara riscuri din partea autoritatii contractante si fara nicio plata din partea acesteia catre operator.

CAPITOLUL 9

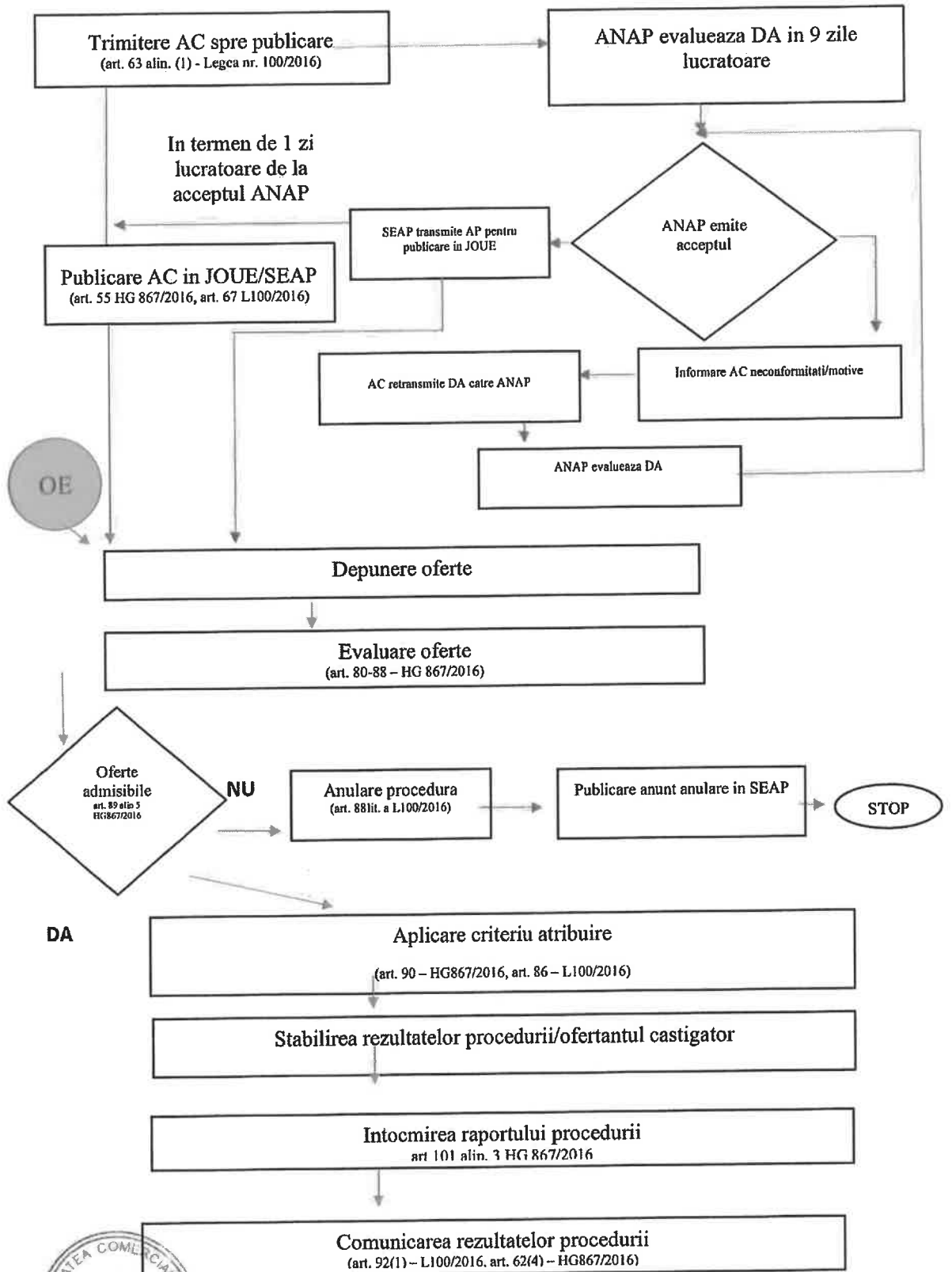
ASPECTE INSTITUTIONALE

Din perspectiva aspectelor analizate reiese ca procedura de atribuire pentru contractul de concesiune recomandata este licitatie deschisa prevazuta de disp. art. 51 din Legea nr. 100/2016.

Trebuie mentionat si ca datorita faptului ca Sectorul 3 al municipiului Bucuresti se incadreaza din punctul de vedere al Legii 100/2016 la categoria de autoritate contractanta si nu entitate contractanta, dispozitiile art. 33 din legea mentionata referitoare la atribuirea directa a contractului de concesiune unei intreprinderi afiliate (in cazul de fata, spre exemplu o societate constituita de catre Consiliul Local Sector 3) conform competentelor conferite prin Codul Administrativ, nu sunt aplicabile. Rezulta ca orice fel de astfel de intreprindere afiliata ar trebui sa participe la procedura de licitatie deschisa si sa indeplineasca conditiile de calificare si selectie prevazute in documentatia de concesiune.



ETAPELE PROCEDURII DE ATRIBUIRE



[Handwritten signature]

CAPITOLUL 10

CONCLUZII

Din analiza realizata in cadrul prezentului studiu rezulta ca proiectul este realizabil, fezabil din punct de vedere tehnic, juridic si economic, delegarea gestiunii activitatii de administrare si exploatare a Complexului Acvatic Parc Pantelimon trebuie realizata 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 gestiunii activitatilor de administrare si exploatare a Complexului Acvatic Parc Pantelimon printr-un contract de concesiune va favoriza o eficientizare a prestarii acestor servicii, dupa cum rezulta din analiza financiara si indicatorii tehnico - economici aferenti fiecarei activitati. In scenariul de concesiune se evita o pierdere potentiala cumulata in valoare de (48.078.458 euro) si se evita suportarea unui risc financiar cumulat in valoare estimata de (25.411.550 euro)

In plus, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti nu trebuie sa mai utilizeze bani de la bugetul local pentru realizarea investitiilor de operationalizare a activitatilor si pentru cheltuielile operationale aferente desfasurarii activitatii, intrucat acestea ar fi in intregime in sarcina operatorului economic delegat. La finalul contractului de delegare de gestiune prin concesiune, concedentul Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti ramane cu investitia realizata de catre operator, cu un complex acvatic functional cu segmentul specific de piata dezvoltat de concesionar pe parcursul contractului.

Important de mentionat este faptul ca pe perioada de derulare a contractului Concesionarul va face doua tipuri de investitii:

- O investitie preliminara in primul an de contract estimata la un minim 1.652.150,00 euro fara TVA
- Investitii preliminare, in cunatum estimat de 1.950.000euro fara TVA in anii 2 si 3 contractuali si si investitii pe durata contractului de 6.873.288 euro fara TVA pentru pastrarea functiunilor la un nivel optim de functionare, aceasta din urma investitie fiind estimata ca va fi realizata la intervale de aproximativ 10 ani, respectiv in anul 2037, 2044 si 2050.

Prin impunerea acestor investitii obligatorii se asigura faptul ca acest Complex acvatic va functiona la standarde normale de calitate la preluarea acestuia de catre Sectorul 3.

Un alt argument important este faptul ca delegarea de gestiune prin concesiune va fi generatoare de venituri la bugetul local nu numai prin redeventa incasata dar si prin taxele si impozitele incasate de la operatorul economic concesionar si de la utilizatorii finali.



Taxele platite catre bugetul local de catre concesionar estimate pentru cei 35 de ani sunt in cuantum de 9.496.144 euro.

La finalul contractului de delegare de gestiune prin concesiune Sectorul 3 va recupera din valoarea totala a investitiei valoarea cumulata a amortizarii cladirii pentru 34 de ani, respectiv 13.733.960 euro din redeventa minima calculata.

Astfel, totalul veniturilor concedentului Sectorul 3 se ridica la 24.496.245 euro care depaseste valoarea constructiei fara TVA.

Cuquantumul redeventei va face obiectul unui factor de evaluare in cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, ofertantii putand oferta un cuantum mai mare pentru punctaj suplimentar.

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 PRIN CONTRACT DE CONCESIUNE este varianta cu cea mai mare eficienta financiara, economica, de mediu si sociala.

Durata contractului de concesiune recomandata este de 35 de ani cu posibilitate de prelungire de 1 an.

Procedura de atribuire este de licitatie deschisa.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corhană Edoard Marian



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDOARD MARIAN
Data _____

Anexa nr.2 la HCL S 3 nr. 435
din 14.09.2023

**Contract de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a
Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune**

Nr. [●] / [●]

1. Părțile

- 1.1. **SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Concedentul”)**, cu sediul în București, Calea Dudești, nr. 191, sector 3, având cod de identificare fiscală 4420465, cont RO66TREZ70321300205XXXXX deschis la Trezoreria Sectorului 3, reprezentat legal prin **Primarul Sectorului 3 București** - dl Robert Sorin Negoită, și
- 1.2. [●] („**Concesionarul**”) cu sediul în cu sediul în București, [●], nr. [●], sector [●], având cod de identificare fiscală [●], cont [●] deschis [●], reprezentat legal prin [●], în calitate de [●], au hotărât încheierea prezentului contract de concesiune de servicii.

Părțile au hotărât încheierea Contractului în condițiile de mai jos.

2. Definiții

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

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

„**Autorizații**” înseamnă toate autorizațiile, licențele, permisele, certificatele, avizele, aprobările etc., emise de o autoritate competentă, în scopul furnizării/prestării și gestiunii Serviciului.

„**Bune Practici Comerciale**” înseamnă toate acțiunile, faptele, metodele și practicile relevante aplicabile în general în vederea administrării și gestionării Complexului care, la un anumit moment dat, în termeni rezonabili și în condițiile legii, pot asigura rezultatul dorit prin prezentul Contract. Pentru scopul realizării activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic, care face obiectul prezentului Contract, Bunele Practici Comerciale includ:

- (a) disponibilitatea necesarului de echipamente, mașini, echipamente, dotări, utilaje, vehicule, materiale, instalații și orice alte resurse adecvate, inclusiv a utilităților necesare astfel încât aceste elemente ante-menționate să funcționeze la capacitate maximă, atât în condiții normale de operare, cât și în condiții



- excepționale de operare ce pot fi prevăzute în limite rezonabile, în vederea îndeplinirii obiectivului Contractului;
- (b) suficient personal de administrare și exploatare cu experiență și instruire adecvată în operarea corectă și eficientă a elementelor menționate la litera (a) de mai sus, ținând cont de specificațiile tehnice și normele de fabricație; totodată, acest personal trebuie să fie capabil să lucreze și în condiții neobișnuite ce pot fi prevăzute în limite rezonabile;
 - (c) operațiile de întreținere și reparații preventive ori de rutină, executate într-un mod care asigură exploatarea și operarea în siguranță și pe termen lung, ținând cont de recomandările fabricantului; de asemenea, operațiunile de întreținere și reparații ante-menționate vor fi executate de personal instruit și cu experiență, care deține know-how-ul, tehnica, uneltele și echipamentele adecvate;
 - (d) verificări și controale inopinate și adecvate pentru a asigura funcționarea la parametri optimi a echipamentelor și utilajelor folosite în gestiunea și administrarea Complexului acavtic, atât în condiții normale, cât și în condiții neobișnuite (ce pot fi prevăzute în limite rezonabile); și
 - (e) operarea echipamentelor și utilajelor folosite în administrarea și exploatarea Complexului acavtic în condiții de siguranță deplină pentru personalul manevrant, alți angajați, utilizatori, populație, mediul înconjurător.

"Bunurile de retur" - accesorii ale serviciului care au făcut obiectul concesiunii (de drept aparțin Concedentului la începutul contractului cuprinzând toate bunurile puse la dispoziție de Concedent la începutul contractului de delegare de gestiune a serviciului, respectiv Complexul acvatic Parc Pantelimon cu echipamentele, dotări și instalațiile aferente, conform proiect tehnic inclusiv activele create/executate de Concedentul (dacă va fi cazul), în timpul derulării contractului, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse Concesionarului prin contract și care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului, la încetarea Contractului;

"Bunurile de preluare"- sunt bunurile ce au aparținut Concesionarului/finanțate în integralitate de acesta fără aprobarea/avizarea Concedentului în perioada de derulare a contractului, care nu au făcut obiectul caietului de sarcini și ofertei dar s-au dovedit a fi necesare pentru realizarea obiectivelor contractului, cu excepția celor rezultate din investițiile obligatorii conform Contractului, și au fost finanțate și utilizate de către concesionar pe durata concesiunii și care, la încetarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului (drept de preemțiune la cumpărare acordat Concedentului de către Concesionar), parțial sau total, în măsura în care acesta din urmă își manifesta intenția de a



prelua bunurile respective in schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

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

"Complexul acvatic" -obiectivul de investiții "Modernizare și reamenajare parc existent (Parc Pantelimon) și înființare parc pentru activități de agrement", denumit Complexul acvatic - Parc Pantelimon aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local Sector 3, format din Clădirea c1 – centru acvatic, Clădirea c2 – clădire pompe, Bazine exterioare, Amenajări exterioare compuse din parcare, drumuri de halaj, drumuri de acces pietonal, drumuri de acces- ocazional pietonal, spații verzi, mobilier urban, stâlpi de iluminat, dușuri exterioare, locuri de joacă pentru copii gonflabile, spații permeabile pentru plaja amenajate cu deck și nisip și spații înverzite, împrejmuire edificat în baza autorizațiilor de construire nr. 257/19.04.2019, nr. 306/23.03.2020, 903/17.12.2020).

"Contract" - prezentul contract de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon prin concesiune împreună cu toate documentele prevăzute în art. 3

"Concedent"

sau **"Delegatar"**- entitatea contractantă, Sectorul 3 al municipiului București, care încheie contractul de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon prin concesiune

"Data de Începere" data prevăzută la art. 6.2 din prezentul Contract

"Data de Începere

Integrală a Serviciilor" data prevăzută la art. 11.3 din prezentul Contract

"Data Expirării" data prevăzută la art. 5.5 din prezentul Contract

"Data Încetării" data prevăzută la art. 17 din prezentul Contract

"Delegarea de gestiune

prin concesiune" - acțiunea prin care Sectorul 3 al Municipiului București atribuie unui operator, în condițiile prevederilor OG. nr. 71/2002, prestarea în mod exclusiv a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic a cărui răspundere o are. Delegarea gestiunii activității implică operarea propriu-zisă a Activității, punerea la dispoziție a infrastructurii tehnico edilitare aferente Complexului acvatic, precum și dreptul și obligația operatorului concesionar de a administra și exploata Complexul acvatic;

"Infrastructura edilitar-urbană



afereată Complexului acvatic

– **Parc Pantelimon**”- totalitatea bunurilor mobile și imobile ce compun obiectivul de investiții *”Modernizare și reamenajare parc existent (Parc Pantelimon) și înființare parc pentru activități de agrement”* aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local Sector 3, format din Clădirea c1 – centru acvatic, Clădirea c2 – clădire pompe, Bazine exterioare, Amenajări exterioare compuse din parcare, drumuri de halaj, drumuri de acces pietonal, drumuri de acces- ocazional pietonal, spații verzi, mobilier urban, stâlpi de iluminat, dușuri exterioare, locuri de joacă pentru copii gonflabile, spații permeabile pentru plaja amenajate cu deck și nisip și spații înverzite, împrejmuire edificat în baza autorizațiilor de construire nr. 257/19.04.2019, nr. 306/23.03.2020, 903/17.12.2020), situat în intravilanul Municipiului București, în Parcul Pantelimon, parc ce are suprafața de 66.801 mp din acte (66.798 mp din măsurătorile cadastrale), având număr cadastral 200018, reprezentate de clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării activității de administrare și exploatare a Complexului situat în intravilanul Municipiului București, în Parcul Pantelimon, parc ce are suprafața de 66.801 mp din acte (66.798 mp din măsurătorile cadastrale), având număr cadastral 200018.

”Investițiile preliminare”

investițiile care trebuie realizate de către Concesionar la debutul Contractului conform prevederilor de la art. 11.1 și art. 11.2

”Investițiile pe

Durata Contractului”- investițiile care trebuie realizate de către Concesionar pe parcursul derulării Contractului conform prevederilor de la art. 11.5

”Lege”

toate actele normative în vigoare care emană de la orice organ competent potrivit Constituției să elaboreze acte normative;

”Operator/Concesionar” - operatorul economic declarat câștigător al procedurii de licitație pentru atribuirea contractului de delegare a gestiunii prin concesiunea activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon care dobândește prin încheierea contractului dreptul exclusiv de a administra și exploata serviciul de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon pe durata contractului

”Procesul verbal de Finalizare

a Investițiilor Preliminare”- Documentul emis în conformitate cu art. 11.10

”Regulamentul serviciului” Regulamentul activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon

”Activitatea” sau ”Serviciul” în sensul prezentului Contract este activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic ce cuprinde



totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigura administrarea, gestionarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbană aferentă Complexului acvatic;

"Subcontractant" orice operator economic care nu este parte a prezentului Contract și care execută anumite părți ori elemente ale investițiilor/serviciilor, răspunzând în fața Concesionarului de organizarea și derularea tuturor etapelor necesare în acest scop. Punerea la dispoziție a unui utilaj sau furnizarea de materiale/bunuri în cadrul Contractului nu este considerată subcontractare în sensul prezentului Contract;

"Utilizator" persoane fizice sau juridice care beneficiază, direct sau indirect de Activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon, în condițiile legii, a Regulamentului Activității și al prezentului Contract;

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

3. Documentele Contractului

3.2 Documentele care alcătuiesc Contractul vor fi considerate ca documente care se explicitează reciproc:

- a. caietul de sarcini;
- b. regulamentul serviciului;
- c. oferta Concesionarului
- d. angajamentul ferm al fiecărui terț susținător (dacă este cazul),
- e. acordul de asociere (în cazul în care Concesionarul constituie o asociere, un consorțiu sau o altă grupare de două sau mai multe persoane),
- f. subcontractul încheiat cu fiecare subcontractant (dacă este cazul)
- g. orice alte documente care fac parte din Contract.
- h. Inventarul bunurilor aferente Activității delegate
- i. procesele-verbale de predare-preluare a bunurilor de retur/preluare
- j. actele adiționale

4. Obiectul Contractului

4.1 Obiectul prezentului Contract îl constituie delegarea de către Concedent către Concesionar în mod exclusiv a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic precum și a oricăror alte activități, servicii sau lucrări conexe necesare pentru administrarea și exploatarea Complexului acvatic de către Concesionar, care se realizează pe riscul Concesionarului și în conformitate cu Bunele Practici Comerciale.



4.2 Fără a aduce atingere obligațiilor Concesionarului din prezentul Contract, și beneficiind de dreptul de concesiune, Concesionarul declara și confirmă că va suporta integral riscul de cerere pentru Activitatea care face obiectul delegării de gestiune prin concesiunii de servicii și că nu va solicita Concedentului nicio plată sau despăgubire pentru suportarea de către acesta a oricăror pierderi de venit ce ar putea surveni ca urmare a acestui fapt.

4.3 În cadrul Complexului acvatic se vor putea desfășura activități sportive, de agrement și recreative, de alimentație publică, evenimente socio culturale și spectacole precum și alte activități de interes public care sunt strâns legate de prestarea a Activității, stabilite cu acordul Concedentului.

4.4 Gestionarea și exploatarea Complexului acvatic cuprinde următoarele acțiuni, enumerate nelimitativ:

- a) proiectarea, construirea, finalizarea, punerea în funcțiune și testarea lucrărilor și echipamentelor care constituie Investițiile Preliminare;
- b) administrarea, operarea, gestionarea și întreținerea Complexului acvatic în conformitate cu Legea, Regulamentul Activității și Bunele Practici Comerciale;
- c) administrarea și exploatarea a activităților de alimentație publică și de organizare evenimente;
- d) administrarea activităților de agrement și sportive;
- e) realizarea investițiilor, amenajarea corespunzătoare a spațiilor și asigurarea existenței mobilierului specific/dotărilor destinației acestora;
- f) întocmirea unui Regulament propriu pentru organizarea, administrarea, întreținerea și exploatarea spațiilor ce compun Complexul acvatic;
- g) plata redevenței către Concedent;
- h) asigurarea și menținerea, pazii, curățeniei, evacuarea periodică a deșeurilor, realizarea dezinsecției, dezinfectiei și deratizării spațiilor;
- i) efectuarea de reparații curente și capitale (cu excepția celor datorate viciilor ascunse ale spațiilor predate, pentru asigurarea parametrilor optimi de funcționare);
- j) obținerea tuturor autorizațiilor necesare desfășurării activităților specifice de administrare și exploatarea a Complexului acvatic;
- k) încasarea a tarifelor de intrare, a prețurilor pentru servicii suplimentare și alte activități comerciale;
- l) realizarea Investițiilor pe Durata Contractului prevăzute în caietul de sarcini precum și orice alte investiții necesare pentru administrarea și exploatarea complexului acvatic;

5. Durata Contractului

5.1 Durata Contractului începe la Data Contractului, care este data semnării Contractului și se încheie la una din datele următoare, care survine prima: Data Expirării sau Data încetării.

5.2 Perioada pentru Îndeplinirea Condițiilor Precedente începe la Data Contractului și se încheie la una din datele următoare, care survine prima: Data de începere sau Data încetării.



5.3 Durata Investițiilor Preliminare începe la Data de Începere și se încheie la una din datele următoare, care survine prima: Data Finalizării Investițiilor Preliminare sau Data Încetării.

5.4 Durata Serviciilor începe la Data Începerii Integrale a Serviciilor și se încheie la una din datele următoare, care survine prima: Data Expirării sau Data Încetării.

5.5 Contractul se încheie pe o durată de 35 de ani, la împlinirea căreia se consideră Data Expirării.

5.6 Durata contractului se poate prelungi cu o perioadă de maxim 1 An contractual, în cazul în care la Data Expirării există demarată o procedură nouă de atribuire pentru delegarea gestiunii Activității în curs și aceasta nu a fost finalizată prin atribuirea unui nou contract.

6. Condiții precedente

6.1 Perioada pentru îndeplinirea condițiilor precedente constă într-o perioadă de timp în care Părțile vor întreprinde următoarele măsuri și vor îndeplini următoarele obligații în scopul realizării Datei de Începere:

- a) Concesionarul va semna Contractul;
- b) Concesionarul va transmite Concedentului Garanția de Bună Execuție conform cu cerințele prezentului Contract
- c) Concesionarul va demonstra că are disponibile fondurile necesare pentru realizarea Investițiilor Preliminare;
- d) Concedentul va preda Complexul acvatic Concesionarului pe bază de proces verbal;
- e) Concedentul va preda Concesionarului documentele existente, aferente Complexului acvatic;

6.2 Data de Începere a Contractului va surveni sub rezerva îndeplinirii următoarelor condiții:

- a) îndeplinirea obligațiilor de la art. 6.1 de mai sus;
- b) Concedentul a primit Garanția de Bună Execuție care este în vigoare și produce efecte depline.

6.3 Dacă până la o dată care survine la împlinirea unui termen de 3 luni de la Data Contractului, condițiile prevăzute la art. 6.1 și 6.2 inclusiv nu au fost îndeplinite sau nu s-a renunțat la ele, Părțile convin să se întâlnească imediat pentru a analiza cu bună credință orice măsuri care pot fi luate în mod rezonabil inclusiv, după caz, orice modificare cu privire la Data de Începere în conformitate cu prevederile legale pentru a permite îndeplinirea și pentru a evita încetarea prezentului Contract.

6.4 În cazul în care Părțile nu ajung la un acord cu privire la măsurile stabilite în art. 6.3 în termen de 30 de zile de la data la care una din Părți a solicitat celeilalte Părți convocarea



unei întâlniri, fiecare Parte va avea dreptul de a rezilia unilateral prezentul Contract printr-o notificare transmisă celeilalte Părți cu minim 15 zile înainte iar prezentul Contract va înceta de drept la data menționată în respectiva notificare de încetare, urmând ca partea în culpă să achite celeilalte părți eventualele daune produse celeilalte Părți, conform prezentului Contract.

6.5 În cazul în care condițiile precedente sunt îndeplinite cel mai târziu în termen de 3 luni de la Data Contractului sau până la o altă dată ulterioară convenită de către Părți, acestea se vor întâlni imediat și vor semna un Proces verbal de îndeplinire a Condițiilor precedente.

7. Tarifele, ajustarea și modificarea tarifelor

7.1 Concesionarul are dreptul exclusiv de a percepe tarife pentru accesul în Complexul acvatic, respectiv tarife acces basic, tarife acces servicii VIP, tarif patinoar precum și orice alte preturi pentru servicii suplimentare, în conformitate cu Regulamentul Activității, tarifele fiind prevazute în oferta financiară, anexa 1 la prezentul Contract., la care se adaugă TVA.

7.2 Tarifele se vor ajusta, la un interval de minimum 6 luni, pe baza cererilor de ajustare primite de la Concesionar, în baza creșterii/scăderii parametrilor de ajustare cu + 5% față de nivelul existent la data precedentei aprobări.

Parametrii de ajustare sunt:

- a) indicele prețurilor de consum;
- b) evoluția cursului de schimb leu/euro;
- c) evoluția costului forței de muncă.

7.3 Nivelul tarifelor se determină pe baza analizei situației economico-financiare a operatorului Concesionar, precum și a influențelor reale primite în costuri, determinate de evoluția prețurilor și tarifelor pe economie.

7.4 În Hotărârea de aprobare a tarifelor ajustate adoptată de Consiliul local al Sectorului 3 al municipiului București vor fi menționate tarifele ajustate ale Activității și nivelul parametrilor existenți la data ajustării, determinat pentru intervalul de timp scurs de la data stabilirii sau ajustării precedente, față de care se va determina nivelul ulterior al parametrilor de ajustare.

7.5 Propunerea de ajustare a prețurilor/tarifele se fundamentează de către operator, potrivit Fișei de fundamentare a cheltuielilor pentru ajustarea Tarifului anexă la Regulamentul Activității.

7.6 Ajustarea tarifelor se face potrivit formulei :

$$T_{k,ajustat} = T_k + \Delta T_k$$

unde:



T_{k,ajustat} este tariful ajustat pentru tipul de activitate k încasat în mod direct de la beneficiari prin bilete/tichete;

T_k - tariful actual pentru tipul de activitate k

ΔT_k - creșterea tarifului pentru tipul activitate k, determinată de influențele reale primite în costuri.

Creșterea tarifului pentru tipul de activitate k, ΔT_k, urmare a influențelor reale primite în costuri, se determină cu formula următoare:

$$\Delta T_k = \frac{\Delta C_k + \Delta C_k \times r\% + \Delta C_k \times d\%}{Q_k}$$

unde:

ΔC_k este creșterea cheltuielilor totale determinate de influențele primite în costuri;

r% - cota de profit rezonabil al operatorului;

d% - cota de dezvoltare;

Q_k - număr estimat de beneficiari la nivelul anului pentru care se face propunerea de ajustare pentru activitatea k luat în calcul la determinarea tarifului actual pentru tipul de activitate k care nu diferă de numărul estimat de beneficiari luat în calcul la determinarea tarifului în vigoare;

7.7 Ajustarea tarifului se determină avându-se în vedere următoarele criterii:

(a) pentru cheltuielile cu apa brută, energia electrică, materii prime și materialele, cu pondere semnificativă în costuri, se ia în calcul modificarea prețurilor de aprovizionare față de precedentă ajustare;

(b) consumurile specifice de energie și materiale vor fi luate în calcul cel mult la nivelul celor avute în vedere la ajustarea precedentă;

(c) cheltuielile cu personalul se fundamentează în funcție de legislația în vigoare, corelată cu principiul eficienței economice;

(d) cheltuielile cu amortizarea și/sau redevența se iau în calcul, respectându-se reglementările legale în vigoare;

(e) numărul de beneficiari pentru activitatea k se va lua în calcul la nivelul avut în vedere la avizarea anterioară;

(f) cota de profit se menține la nivelul avizat anterior

7.8 Modificarea tarifelor se face potrivit formulei:

$$T_{k,\text{modificat}} = T_k + \Delta T_k$$

unde:

T_{k,modificat} este tariful modificat pentru tipul de activitate k;

T_k – tariful actual pentru tipul de activitate k;

ΔT_k - creșterea tarifului pentru tipul de activitate k.



Creșterea tarifului pentru tipul activitate k se determină cu formula următoare:

$$\Delta T_k = \frac{\Delta C_{k,v} + \Delta C_{k,f} \times (1 + r\% + d\%)}{Q_k}$$

unde:

$\Delta C_{k,v}$ este creșterea cheltuielilor variabile ca urmare a influențelor primite în costuri;

$\Delta C_{k,f}$ - creșterea cheltuielilor fixe ca urmare a influențelor primite în costuri;

r% - cota de profit a operatorului concesionar;

d% - cota de dezvoltare;

Q_k - numărul estimat de beneficiari pentru activitate k programată la nivelul anului în care se face propunerea (care este diferită de cea considerată la stabilirea tarifului inițial).

7.9 Modificarea tarifelor se face cu respectarea următoarelor criterii:

(a) pentru cheltuielile cu apa brută, energia electrică, materii prime și materialele, cu pondere semnificativă în costuri, se ia în calcul modificarea prețurilor de aprovizionare față de precedentă avizare, în limita prețurilor de piață;

(b) consumurile specifice de energie, combustibil, materii prime și materiale vor fi luate în calcul la nivelul celor avute în vedere la avizarea precedentă sau la nivelul rezultat ca urmare a intrării în exploatare a unor instalații și utilaje pentru îmbunătățirea calitativă a Serviciului;

(c) cheltuielile cu personalul se fundamentează în funcție de legislația în vigoare, corelată cu principiul eficienței economice;

(d) cheltuielile cu amortizarea și/sau redevența, după caz, se iau în calcul, respectându-se reglementările legale în vigoare;

(e) cheltuielile pentru protecția mediului se vor lua în calcul la nivelul prevăzut de legislația în vigoare;

8. Redevența

8.1. Concesionarul se obliga sa efectueze plata redevenței la care se adauga TVA, in cuantumul prevazut in oferta, respectiv in cuantum de (*****) Euro la care se adauga TVA in cuantum de (*****) euro in termen de 15 zile de la data primirii facturii. Plata se va face in doua transe anuale, odata in luna iunie si odata in luna decembrie, in lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii.

8.2. Concesionarul datorează redevența numai după finalizarea Investițiilor Preliminare din primul an contractual pentru operaționalizarea Complexului acvatic și încheierii Procesului verbal de Finalizare a acestora, de la Data Începerii Serviciilor.

9. Obligațiile Părților

9.1. Drepturile Concedentului



9.1.1 Autoritățile administrației publice locale ale sectorului 3 vor urmări, prin exercitarea atribuțiilor, competențelor și drepturilor ce le revin, conform legii, ca efectuarea activităților de exploatare a întregii infrastructuri edilitar urbane aferente Complexului acvatic, să se realizeze în condiții igienico-sanitare, de siguranță, calitate și confort și în concordanță cu interesul general al comunității locale a Sectorului 3 al municipiului București, în condițiile legii.

9.1.2 Autoritățile administrației publice locale a Sectorului 3 al Municipiului București păstrează prerogativele privind adoptarea politicilor și strategiilor de dezvoltare a Serviciului, respectiv a programelor de dezvoltare a infrastructurii edilitar-urbane aferente Complexului acvatic, precum și dreptul și obligația de a monitoriza și de a controla:

- a) modul de respectare și de îndeplinire de către Concesionarul a obligațiilor contractuale asumate;
- b) calitatea, cantitatea și eficiența serviciilor furnizate/prestate;
- c) respectarea indicatorilor de performanță stabiliți în contractul de delegare a gestiunii prin concesiune și în Regulamentul Activității;
- d) respectarea procedurii de fundamentare, avizare și aprobare a prețurilor și tarifelor pentru activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic;
- e) modul de administrare, exploatare, întreținere și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a infrastructurii edilitar-urbane aferente Complexului acvatic încredințate prin prezentul Contract.

9.1.3 Concedentul are, în raport cu Concesionarul următoarele drepturi:

- a) Să solicite informații cu privire la nivelul și calitatea serviciului prestat;
- b) Să inspecteze bunurile care sunt afectate exploatării Serviciului, precum și toate activitățile componente ale Serviciului;
- c) Să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la serviciul prestat și să ia măsurile necesare în cazul în care Concesionarul nu asigură indicatorii de performanță, criteriile de calitate și continuitatea serviciilor pentru care s-a obligat;
- d) Să supravegheze și să controleze modul de desfășurare a Activității cu privire la: respectarea și îndeplinirea obligațiilor contractuale asumate de către Concesionar, modul de administrare, exploatare și menținere în funcțiune a Complexului acvatic; calitatea serviciului prestat; indicatorii de performanță ai Activității;
- e) Să verifice stadiul de realizare a Investițiilor precum și modul în care este satisfăcut interesul public;
- f) Să verifice și să aprobe structura, nivelurile și ajustările și modificările tarifelor propuse de Concesionar;



- g) Să sancționeze Concesionarul în cazul în care acesta nu respectă indicatorii de performanță și parametri de eficiență la care s-a angajat prin contract și/sau obligațiile contractuale cu excepția situațiilor care nu se datorează Concesionarului, vreunui act sau acțiuni ale acestuia sau în legătură cu acesta;
- h) Să rezilieze unilateral Contractul și să organizeze o nouă procedură pentru delegarea gestiunii Activității dacă constată încălcarea repetată de către Concesionar a obligațiilor contractuale, în cazurile și condițiile prevăzute în prezentul Contract;
- i) Să încaseze redevența datorată;
- j) să acorde sprijin Concesionarului pentru efectuarea oricăror demersuri pentru a obține întreaga documentație aferentă Investițiilor (respectiv avize, certificat de urbanism, autorizație de construcție, autorizații, permise și procesul-verbal de recepție aferent investițiilor etc.), toate cheltuielile aferente fiind în sarcina Concesionarului.
- k) De a modifica în mod unilateral partea reglementară a Contractului, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;
- l) De a-și manifesta intenția de a dobândi Bunurile de preluare și de a solicita Concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri;

9.2 Obligațiile Concedentului

9.2.1 Concedentul are față de Concesionar următoarele obligații:

- a) Să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în prezentul Contract față de operatorul prestator al Activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic;
- b) Să păstreze confidențialitatea, în condițiile legii, a informațiilor cu privire la activitatea Concesionarului, altele decât cele publice;
- c) Să predea Concesionarului toate bunurile mobile și imobile parte componentă a infrastructurii tehnico edilitare aferente Complexului acvatic pe baza de inventar pe baza unui proces verbal de predare primire, și să preia Bunurile de retur și, după caz, Bunurile de preluare, la încetarea Contractului;
- d) Să nu tulbure prin acțiunile sau inacțiunile sale Activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic;
- e) Să furnizeze și să pună la dispoziția Concesionarului toate informațiile și documentele necesare pentru desfășurarea în condiții de calitate și siguranță a Activității delegate;
- f) Să procedeze la ajustarea și modificarea tarifelor în condițiile legii și ale prezentului Contract.



9.3. Obligațiile Concesionarului față de Concedent

9.3.1 Concesionarul are următoarele obligații față de Concedent:

- a) Să realizeze plata redevenței în conformitate cu prevederile Contractului;
- b) Să furnizeze Concedentului informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării Serviciului, în conformitate cu clauzele prezentului Contract și cu prevederile legale în vigoare;
- c) Să pună în aplicare metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare;
- d) Să presteze Activitatea în conformitate cu (i) legislația română și europeană aplicabilă executării activităților specifice prezentului Contract, (ii) Documentația de concesionare în baza căreia i s-a încredințat serviciul, (iii) Programul de funcționare a Complexului acvatic, (iv) Programul inspecțiilor tehnice periodice/ reviziilor tehnice periodice; (v) Programul lucrărilor de întreținere și revizie tehnică curentă, (vi) Reclamațiilor întemeiate și dovedite ale utilizatorilor, (vii) Documentele de cercetare administrativă, precum și notele informative/notificările transmise de către Concedent în conformitate cu prezentul Contract;
- e) Să asigure pentru personalul angajat:
 - legitimațiile de serviciu valabile, din care să reiasă că este angajat al operatorului concesionarului și funcția pe care o ocupă.
 - actele prin care se dovedește dreptul de muncă în România, în cazul personalului angajat străin;
 - toate documentele care atestă menținerea condițiilor inițiale care au stat la baza autorizării instalațiilor/echipamentelor;
- f) Concesionarul nu are dreptul de schimba structural și arhitectural spațiile puse la dispoziție, decât cu acordul prealabil al Concedentului și doar în măsura necesară pentru executarea contractului și respectarea indicatorilor de performanță;
- g) Concesionarul nu are dreptul de a construi spații noi de agrement în afara celor deja prevăzute în documentația de concesionare decât cu acordul prealabil al Concedentului și doar în măsura necesară pentru executarea Contractului și respectarea indicatorilor de performanță;
- h) Concesionarul va realiza exploatarea spațiilor, instalațiilor și echipamentelor și va organiza, administra și explota Complexul acvatic cu respectarea următoarelor obligații: (i) să asigure afișarea programului, tarifelor și a regulamentului intern în mod vizibil în incintă și on-line; (ii) să asigure informarea anticipată a utilizatorilor serviciilor în legătură cu modificarea/suspendarea programului de funcționare, (iii) să asigure afișarea instrucțiunilor privind modul de desfășurare a activităților, a obligațiilor publicului utilizator și a altor informații de utilitate publică stabilite prin reglementările în vigoare; (iv) să asigure vânzarea biletelor/legitimațiilor/abonamentelor atât on-line cât și prin case de marcat electronice fiscale; (v) să emită bilete/abonamente cu respectarea reglementărilor în vigoare; (vi) să asigure accesul liber și nediscriminatoriu în incinta Complexului acvatic, în baza unor reguli stricte de conduită; (vii) să supravegheze modul de exploatare a instalațiilor/echipamentelor/dotărilor de către utilizatori; (viii) să verifice și să interzică introducerea în incinta Complexului acvatic a obiectelor cu potențial periculos sau cauzatoare de disconfort pentru utilizatori; (ix) să asigure, zilnic și ori de câte ori este nevoie, salubritatea, spălarea și dezinfectarea dotărilor; (x) să asigure curățenia a întregii infrastructuri edilitar urbane;



- i) Concesionarul va asigura integritatea și întreținerea infrastructurii tehnico-edilitare aferentă Complexului acvatic pe toată durata Activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic și reparația imediată a porțiunilor deteriorate;
- j) Să realizeze Investițiile în cuantumul și în intervalul de timp prevăzut în prezentul Contract și în ofertă;
- k) Să restituie Bunurile de retur pe baza de proces verbal de predare primire precum și Bunurile de preluare în timpul concesiunii cu toată documentația tehnică aferentă în termen de 30 de zile de la Data Expirării, sau după caz, de la Data Încetării, iar în caz de refuz de predare a bunurilor ce fac obiectul prezentului contract sau de întârziere, în sarcina Concesionarului se vor aplica penalități în cuantum de 0,1%/zi de întârziere, calculate la valoarea bunurilor nerestituite până la îndeplinirea obligației de predare;
- l) Să asigure materiale de prim ajutor pe toată durata funcționării Complexului acvatic;
- m) Să asigure paza și protecția obiectivului, curățenia și respectarea normelor privind protecția mediului, sănătatea și securitatea în muncă, securitatea la incendiu;
- n) Să efectueze pe cheltuiala sa toate reviziile necesare instalațiilor și dotărilor din cadrul Complexului acvatic;
- o) Să facă toate reparațiile curente sau întâmplătoare la toate elementele infrastructurii edilitar urbane aferente serviciului;
- p) Să asigure, pe cheltuiala sa promovarea și publicitatea serviciilor disponibile în Complexul acvatic;
- q) În cazul unor organizării unor festivități, evenimente culturale, sportive, sau de altă natură, Concesionarul trebuie să asigure în colaborare cu Concedentul, accesul participanților la Complexul acvatic și eventuale gratuități stabilite de comun acord;
- r) Să plătească energia electrică și toate consumurile cu utilitățile, cu piesele de schimb, combustibili, lubrifianți, materiale de curățenie, consumabile, pentru întreaga infrastructură edilitar urbană aferentă Activității;
- s) Concesionarul Activității trebuie să asigure personalul necesar exploatării întregii infrastructuri edilitar urbane aferente Activității, cum ar fi dar fără a se limita la personalul specializat pentru supravegherea activităților desfășurate în cadrul Complexului acvatic, pentru întreținere, reparații, salvare, prim ajutor, pază, salubritate, pentru încasarea tarifelor de utilizare precum și pentru orice alte activități desfășurate în Complexul acvatic;
- t) Să plătească toate taxele locale cu privire la clădirile și terenurile aferente domeniului public, pe care le exploatează, conform Codului fiscal;
- u) Să nu subconcesioneze/subdelege prezentul Contract;
- v) Să restituie bunurile de retur, Concedent, în mod gratuit și libere de sarcini, la încetarea Contractului în stare de funcționare și să semneze procesul verbal de predare primire;
- w) Să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activității și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității activității.;
- x) În cazul în care Concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va



notifica de îndată acest fapt Concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității serviciului public;

y) Să permită accesul gratuit în Complexul acvatic, timp de 2 ore lunar pentru fiecare elev din unitățile de învățământ din sectorul 3 aflate în administrarea Sectorului 3, în mod organizat cu școala și să realizeze un program care să acomodeze acest acces în condiții de siguranță și calitate;

z) Să predea la încetarea Contractului toată documentația tehnico-economică referitoare la serviciul gestionat;

aa) În cazul în care Concesionarul constituie o asocieră, consorțiu sau altă grupare formată din două sau mai multe persoane, toate aceste persoane vor fi responsabile individual și în solidar față de Concedent pentru executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor contractuale, inclusiv în privința oricărei sume recuperabile. Aceste persoane vor notifica Concedentul cu privire la liderul lor, persoană desemnată de asocieră să acționeze în numele său în cadrul acestui Contract și care va fi autorizată să angajeze asocieră. Componența (inclusiv identitatea liderului) și statutul asocierii nu vor fi modificate fără acordul prealabil al Concedentului. În cazul în care asocieră își modifică statutul sau componența fără acordul prealabil al Concedentului, Concedentul poate aplica sancțiunea pentru încălcarea Contractului prevăzută la art. 10 Penalități și/sau art 17 Rezilierea de către Concedent.

9.4 Drepturile Concesionarului față de Concedent

Concesionarul are următoarele drepturi față de Concedent:

a) Să solicite ajustarea periodică a tarifelor, și după caz, modificarea tarifelor în condițiile Regulamentului Activității și ale prezentului Contract;

b) Se bucură de independență a managementului financiar;

c) Are dreptul să decidă în funcție de necesități și circumstanțe modificarea programului de funcționare și regulamentul de acces pentru Complexului acvatic, cu respectarea Regulamentului Activității și a dispozițiilor legale în vigoare;

d) Are dreptul să decidă prețuri pentru servicii conexe/suplimentare precum și să propună noi tipuri de tarife;

e) Are dreptul exclusiv de a presta serviciul și de a exploata, în mod direct conform riscurilor și răspunderilor asumate, bunurile, activitățile și serviciile ce fac obiectul Contractului;

f) De a încasa tarifele pentru contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora precum și prețurile pentru servicii suplimentare și activități desfășurate în pentru exploatarea Complexului acvatic;

g) De a initia de comun acord modificarea și/sau completarea Contractului, în cazul modificării reglementărilor și/sau a condițiilor tehnico--economice care au stat la baza încheierii acestuia, prin acte adiționale, fără a presupune o realocare a riscurilor Contractului, în condițiile legii și ale prezentului Contract;



- e) De a i se asigura echilibrul contractual pe durata Contractului;

9.5 Drepturile Concesionarului în raport cu utilizatorii

Concesionarul Activității are următoarele drepturi:

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate corespunzător cantității și calității acestora, respectiv a tarifelor și prețurilor de la utilizatori;
- b) să refuze prestarea serviciilor către utilizatorii care nu și-au achitat contravaloarea tarifelor și să interzică accesul utilizatorilor care nu respectă prevederile Regulamentului Activității, al Regulamentului intern al operatorului precum și orice norme legale aplicabile prestării Serviciului;

9.6 Obligațiile Concesionarului în raport cu Utilizatorii

Concesionarul Activității are față de utilizatori următoarele obligații:

- a) să presteze servicii utilizatorilor cu care a încheiat contracte de prestare a serviciului/care au achitat contravaloarea tarifului de intrare, în conformitate cu clauzele prevăzute în contractul dintre operator și utilizatori;
- b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire, în condițiile prevăzute în Regulamentul Activității, în limita locurilor disponibile , în condiții de igienă și siguranță;
- c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți în Regulamentul Activității;
- d) să încaseze contravaloarea tarifelor stabilite prin Contract;

10. Penalități

10.1 Neexecutarea la timp sau neexecutarea corespunzătoare de către Concesionar a obligațiilor, nerespectarea indicatorilor de performanță, ale condițiilor de execuție/prestare a serviciilor, a termenelor pentru predarea unor rapoarte solicitate de către Concedent, într-un termen rezonabil, al termenelor de plată etc., asumate se penalizează astfel:

- a) Pentru întârzierea în realizarea Investițiilor Preliminare din cauze imputabile Concesionarului , se plătește o penalitate de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere din valoarea Investițiilor Preliminare nerealizată, pana la îndeplinirea efectiva a obligației de către Concesionar;
- b) Pentru nerealizarea Investițiilor pe Durata Contractului conform caietului de sarcini, Concesionarul plătește o penalitate de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din valoarea Investițiilor nerealizate, pana la îndeplinirea efectiva a obligațiilor de către Concesionar;
- c) Pentru întârzierea la plata redevenței se datorează penalități in cuantum de 0,1% pe zi de întârziere din plata restantă până la îndeplinirea efectiva a obligațiilor.
- d) Refuzul de restituire sau întârzierea în restituirea bunurilor de retur și a bunurilor de preluare pentru care Concedentul și-a exprimat voința de a le prelua, împreună cu toată documentația tehnică aferentă în termen de 30 de zile de la Data Expirării, atrage în sarcina



Concesionarului penalități în cuantum de 0,1%/zi de întârziere, calculate la valoarea bunurilor nerestituite până la îndeplinirea obligației de predare;

e) În cazul în care Concesionarul nu poate realiza Începerea Integrală a Serviciilor întrucât din culpa sa nu finalizează Investițiile Preliminare din primul an contractual prevăzute la art.11.1., în termenul de execuție prevăzut în ofertă, Concesionarul va achita Concedentului penalități, în cuantum de 0,03% din valoarea Investițiilor Preliminare, pentru fiecare zi de întârziere, începând de la data la care trebuiau finalizate investițiile Preliminare până la Data începerii Integrale a Serviciilor. Cuantumul daunelor moratorii este limitat în acest caz la cinci la sută (5%) din valoarea Investițiilor Preliminare.

f) În cazul în care Concesionarul nu finalizează Investițiile Preliminare aferente anilor 2 și 3 contractuali prevăzute la art.11.2 până la finalul anului 3 contractual, Concesionarul va achita Concedentului daune interese moratorii, în cuantum de 0,03% din valoarea Investițiilor Preliminare nerealizate, pentru fiecare zi de întârziere, începând de la data la care trebuiau finalizate aceste Investiții Preliminare. Cuantumul daunelor moratorii este limitat în acest caz la cinci la sută (5%) din valoarea Investițiilor Preliminare prevăzute la art. 11.2 din prezentul Contract.

10.2 Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 10.1, nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul Contract care trebuie îndeplinite într-un anumit termen sau în conformitate cu Legea, Concedentul are dreptul de a aplica penalități Concesionarului în cuantum de 100 euro pe zi de întârziere (în echivalent lei la cursul BNR).

10.3 Penalitățile datorate pentru nerespectarea indicatorilor de performanță sunt după cum urmează:

Nr. crt.	Indicatori de performanta	UM	Nivel acceptat		Penalități aplicabile pentru depășirea nivelului acceptat
			Lunar	Anual	
1	Numărul situațiilor de indisponibilitate a Serviciului, în care operatorul a suspendat sau a întârziat deschiderea Complexului acvatic față de programul de funcționare, , exclusiv din vina acestuia, pe o perioadă însumată mai mică de 5 de ore per situație	număr	2	24	Echivalentul în lei la cursul BNR a 500 euro per situație
2	Numărul de situații în care operatorul nu a deschis Complexul acvatic, serviciului fiind indisponibil pe o perioadă mai mare de	număr	0	0	Echivalentul în lei la cursul BNR a 12.000 euro per situație



	24 de ore/situație, exclusiv din vina operatorului				
3	Numărul de utilizatori afectați de situațiile prevăzute la pct. 1 și 2;	număr	50	600	Echivalentul în lei la cursul BNR a 15 euro per/utilizator afectat
4	Numărul de reclamații la care utilizatorii nu au primit răspuns în termen de 15 zile	număr	0	0	Echivalentul în lei la cursul BNR a 15 euro per/reclamație nesoluționată în termen
5	Amenzi aplicate operatorului pentru nerespectarea condițiilor de calitate igienico-sanitare, securitate și de mediu privind desfășurarea activității, rămase definitive sau necontestate	număr	0	0	Echivalentul în lei la cursul BNR a 1000 euro per sancțiune contravențională rămasă definitivă
6	Numărul abaterilor constatate și sancționate de personalul împuternicit al concedentului privind nerespectarea prevederilor contractului de delegare	număr	0	0	Echivalentul în lei a 1000 euro la cursul BNR per abatere, cu excepția situațiilor în care sunt prevăzute penalități pentru întârziere în prezentul contract
7	Numărul de accidente produse din vina personalului propriu sau a operatorului	număr	0	0	Echivalentul în lei la cursul BNR a 15.000 euro per accident

10.4. Plățile se vor considera efectuate prioritar în contul penalităților (pana la plata integrala a acestora) si numai după aceea în contul sumelor restante;

10.5 Sumele datorate de Concesionar vor putea fi deduse de Concedent din oricare alte sume pe care Concedentul le-ar datora Concesionarului in baza prezentului contract, fără ca Concesionarul sa poată invoca vreo excepție sau alt drept de prioritate cu privire la sumele respective.

11. Investițiile necesar a fi realizate de către Concesionar, Verificări, Procesul Verbal de Finalizare a Investițiilor



11.1 Concesionarul se obligă să realizeze Investițiile Preliminare din primul an contractual pentru operaționalizarea Complexului acvatic respectiv pentru operaționalizarea Complexului acvatic în cuantum de (*****) în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și ofertei, în termenul prevăzut în oferta anexa la prezentul Contract.

11.2 Concesionarul se obligă să realizeze Investițiile Preliminare aferente anului 2 și 3 contractuali în conformitate cu oferta, în cuantum de minim 1.950.000 Euro fără TVA (calculați la cursul BNR comunicat la 1 ianuarie al anului 3 contractual) și să înainteze dovezi justificative către Concedent în termen de 5 zile lucrătoare de la finalizarea acestora, până la maxim expirarea anului 3 contractual.

11.3 Concesionarul va începe lucrările pentru Investițiile Preliminare imediat după Data Începerii și, ulterior, le va continua în mod diligent pentru a se asigura că acestea sunt finalizate cât mai curând posibil la standardele necesare pentru emiterea unui Proces verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare din primul an contractual, și pentru a permite Începerea Integrală a Serviciilor cel mai târziu la expirarea duratei de execuție prevăzute în ofertă, care va fi Data de Începere Integrală a Serviciilor.

11.4 Dacă în orice moment și ca urmare a oricărui eveniment, Concesionarul ia cunoștință de faptul că există posibilitatea să se întârzie finalizarea de către Concesionar a acelor obligații care trebuie finalizate până la Data de Începere Integrală a Serviciilor, Concesionarul va notifica în acest sens Concedentul, menționând:

- a) motivul întârzierii sau al posibilei întârzieri;
- b) o estimare a efectului posibil al întârzierii față de Data de Începere Integrală a Serviciilor (ținând cont de orice măsuri propuse de Concesionar pentru a fi adoptate în vederea atenuării consecințelor întârzierii).

11.5 Urmare a comunicării unei notificări de către Concesionar către Concedent conform art. 11.4, Concesionarul va furniza în mod prompt către Concedent, orice informații ulterioare privind întârzierea, care:

- a) sunt primite de Concesionar; sau
- b) sunt solicitate în mod rezonabil de Concedent (cu condiția ca Concesionarul să aibă în mod rezonabil posibilitatea de a obține aceste informații).

11.6 Concesionarul va întreprinde toate măsurile rezonabile pentru atenuarea consecințelor oricărei întârzieri care face obiectul unei notificări transmise conform art. 11.4

11.7 În cazul în care Concesionarul notifică Concedentului faptul că anticipează că nu va îndeplini toate obligațiile sale menționate în notificarea sa până la Data de Începere Integrală a Serviciilor, iar acest fapt este în mod rezonabil, în opinia Concesionarului, ca urmare a unui caz de exonerare de răspundere sau de forță majoră.



11.8 În cazul în care Concesionarul nu poate realiza Începerea Integrală a Serviciilor întrucât din culpa sa nu finalizează Investițiile Preliminare din primul an contractual în termenul de execuție prevăzut în ofertă, Concesionarul va achita Concedentului daune interese moratorii, în cuantum de 0,03% din valoarea Investițiilor Preliminare, pentru fiecare zi de întârziere, începând de la data la care trebuiau finalizate investițiile Preliminare până la Data începerii Integrale a Serviciilor. Cuantumul daunelor moratorii este limitat în acest caz la cinci la sută (5%) din valoarea Investițiilor Preliminare prevăzute la art.11.1. In cazul in care se atinge plafonul stabilit de cinci la sută (5%) Concedentul poate rezilia contractul in baza prevederilor din prezentul Contract.

11.9 Nu mai devreme de 10 zile lucrătoare (dar cu cel puțin 2 zile Lucrătoare) înainte de data la care Concesionarul preconizează că lucrările vor fi finalizate sau parțial (dar substanțial) finalizate într-o astfel de măsură încât Complexul acvatic să fie adecvat și potrivit pentru utilizarea în siguranță de către public fără restricții de trafic, Concesionarul va transmite către Concedent, o notificare în acest sens.

11.10 La confirmarea finalizării de către Concesionar potrivit celor menționate mai sus, Concedentul, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea respectivei confirmări, va începe o inspecție a respectivelor Investiții Preliminare și, în termen de 10 zile lucrătoare de la începutul acestei inspecții:

- (a) fie va emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare și-l va transmite Concesionarului;
- (b) fie va emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare cu precizarea defectelor minore și îl va transmite Concesionarului, împreună cu lista acestor defecte; sau
- (c) fie va notifica Concesionarul în scris, cu privire la decizia sa de a nu emite Procesul verbal de Finalizare a a Investițiilor Preliminare, precizând motivele pentru această decizie.

11.11 Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare, nu reprezintă recepția la terminarea Lucrărilor așa cum este prevăzut de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare. Organizarea, efectuarea oricăror diligente în sensul recepției la terminarea lucrărilor este obligația Concesionarului.

11.12 În cazul în care Concedentul emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare în care sunt menționate defecte, Concesionarul va rectifica fiecare defect în termen de 30 de zile sau o altă perioadă considerată rezonabilă de concedent în momentul emiterii Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare.

11.13 În cazul comunicării unei notificări de către Concedent în sensul celor de mai sus și după finalizarea de către Concesionar a lucrărilor suplimentare sau a altor măsuri necesare sau corespunzătoare pentru remedierea sau eliminarea motivului care a determinat refuzul de a emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare, Concesionarul poate notifica Concedentul, că respectivele lucrări suplimentare au fost finalizate sau că măsurile au fost întreprinse, iar Concedentul va inspecta aceste lucrări suplimentare sau măsuri în



termen de 2 zile lucrătoare de la respectiva notificare, iar prevederile art. 11.9 se vor aplica în continuare.

11.14 În cazul în care Concesionarul nu finalizează Investițiile Preliminare aferente anilor 2 și 3 contractuali prevăzute la art.11.2 până la finalul anului 3 contractual, Concesionarul va achita Concedentului daune interese moratorii, în cuantum de 0,03% din valoarea Investițiilor Preliminare nerealizate, pentru fiecare zi de întârziere, începând de la data la care trebuiau finalizate aceste Investiții Preliminare. Cuantumul daunelor moratorii este limitat în acest caz la cinci la sută (5%) din valoarea Investițiilor Preliminare prevăzute la art. 11.2 din prezentul Contract. În cazul în care se atinge plafonul stabilit de cinci la sută (5%) Concedentul poate rezilia contractul în baza prevederilor din prezentul Contract. Articolele 11.9, 11.10, 11.11, 11.12 și 11.13 sunt aplicabile în mod corespunzător.

11.15 Concesionarul se obligă să realizeze investiții pentru funcțiuni pentru zona de agrement pe parcursul operării Complexului acvatic de minim 6.873.287 euro fara TVA (calculati la cursul BNR valabil pentru ziua efectuării achizițiilor respective) în conformitate cu prevederile caietului de sarcini, de natura mijloacelor fixe și obiectelor de inventar, (cum ar fi dar fără a se limita la elemente de mobilier, aparatură, echipamente de orice natură) și pentru reînnoirea funcțiunilor, care asigură buna funcționare a Complexului acvatic, astfel încât acestea să fie predate în stare funcțională la expirarea duratei contractului, respectiv a celor 35 de ani, denumite Investiții pe Durata Contractului.

11.13 Concesionarul are obligația de a anunța Concedentul începerea/realizarea Investițiilor pe Durata Contractului, finalizarea acestora trebuind să fie nu mai târziu de 8 luni înainte de Data Expirării.

11.14 Prevederile prezentului articol referitoare la întocmirea și semnarea Procesului verbal de Finalizare a Investițiilor se vor aplica în mod corespunzător.

12. Asigurări și despăgubiri

12.1. Concesionarul se obligă să încheie următoarele tipuri de asigurări, începând cu Data de Începerii Integrale a Serviciilor, pe care le va reînnoi anual:

- a) asigurare împotriva pagubelor materiale,
- b) asigurare împotriva întreruperii activității comerciale pentru pierderea veniturilor anticipate cel puțin pe perioada minimă a despăgubirii în urma unei întreruperi sau interveniri în funcționarea Complexului acvatic în urma pierderii sau pagubei acoperite de asigurarea pentru pagube materiale,
- c) asigurare de răspundere publică față de terți și pentru produse, în legătură cu toate sumele pe care Concedentul poate avea obligația să le plătească conform legii (inclusiv costurile și cheltuielile solicitantului) sub formă de daune în legătură cu unul dintre următoarele evenimente survenite: accidente, deces, sau vătămare corporală, afecțiuni fizică, deces, boală contractată de orice persoană, pierderea sau pagube provocate



societății, încălcări în legătură cu proprietatea sau orice servitute de lumină, apă sau de trecere sau beneficiul ori folosința acestora prin obstrucție, încălcarea dreptului de proprietate, neplăcere, pierderea beneficiilor, sau din orice cauză similară, evenimente care survin pe perioada asigurării și rezultă din sau în legătură cu prestarea Activității delegate conform prezentului Contract.

12.2 Concesionarul va fi responsabil pentru, va elibera și va despăgubi Concedentul, la cerere, împotriva tuturor formelor de răspundere pentru:

- (a) decese sau vătămări corporale;
- (b) pierderi sau deteriorări ale proprietăților (inclusiv ale proprietăților aparținând sau în administrare Concedentului sau controlate de Concedent și aflate în Complexul acvatic;
- (c) acțiuni, pretenții, cereri, costuri, taxe și cheltuieli ale unor terți împotriva Concedentului (inclusiv cheltuieli de judecată acordate prin hotărâre judecătorească), care pot apărea din sau ca urmare a realizării Investițiilor, operării sau întreținerii Complexului acvatic sau a executării ori neexecutării de către Concesionar a obligațiilor sale asumate prin prezentul Contract

12.3 Concesionarul va fi responsabil pentru, va elibera și va despăgubi Concedentul, la cerere, împotriva tuturor formelor de răspundere pentru pierderile rezultate din acțiuni, pretenții sau cereri ale terților la art. 12.2 lit. (c) de mai sus împotriva Concedentului pentru încălcarea oricărei obligații legale care poate apărea din sau ca o consecință a încălcării de către Concesionar a obligațiilor ce îi revin în baza prezentului Contract, în măsura în care nu există alte remedii disponibile Concedentului în baza prezentului Contract.

12.4 Concesionarul nu va fi răspunzător sau obligat să despăgubească Concedentul pentru situațiile prevăzute la art. 12.2. și 12.3 care apar ca rezultat direct al acțiunilor Concesionarului întreprinse ca urmare și conform instrucțiunilor Concedentului sau pentru orice daune, pierderi, prejudicii, costuri și cheltuieli provocate prin neglijența sau fapta intenționată a Concedentului sau a oricărei entități subordonate Concedentului (decât în măsura în care neglijența sau fapta intenționată nu ar fi survenit dacă nu ar fi existat încălcarea de către Concesionar a obligațiilor ce îi revin în baza prezentului Contract) sau prin încălcarea de către Concedent a obligațiilor sale asumate prin prezentul Contract.

13. Verificări și rapoarte lunare

13.1 În scopul verificării îndeplinirii obligațiilor din prezentul Contract, Concesionarul este obligat să transmită un Raport lunar Concedentului, în termen de 15 zile calculat de la finalul lunii pentru care se face raportarea, care să conțină cele puțin următoarele informații:

- a) modul de respectare al fiecărui indicator de performanță;
- b) situația executării Investițiilor Preliminare și Investițiilor pe durata Contractului
- c) numărul de utilizatori lunar;
- d) Regulamentul propriu pentru organizarea, administrarea, întreținerea și exploatarea spațiilor ce fac obiectul Contractului, și ulterior, orice modificare a acestuia;



- f) date referitoare la orarul de funcționare și numărul de utilizatori pe intervale orare de funcționare;
- g) Reguliile de utilizare a facilităților în Complexul acvatic și ulterior, orice modificare a acestora;
- h) Rezultatele buletinelor de analiza a apei
- i) Informații despre Substanțe dezinfectante folosite și concentrațiile acestora, modalitatea și periodicitatea dezinfecției bazinelor, concluziile inspecțiilor și controalelor de specialitate, sancțiuni contravenționale aplicate, programul de revizii și reparații, probleme în funcționare, etc;
- j) Numărul de utilizatori elevi din instituțiile de învățământ subordonate Sectorului 3 al municipiului București care au beneficiat de cele 2 ore gratuite lunar pentru accesul în Complexul acvatic, modul în care s-a realizat accesul acestora, probleme întâmpinate, propuneri de îmbunătățire a organizării,
- e) alte observații sau aspecte în derularea contractului

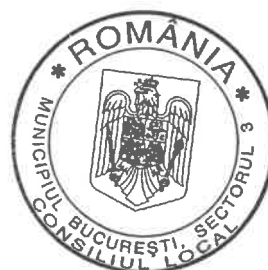
13.2 Concedentul are dreptul să solicite oricând documente justificative care confirmă îndeplinirea obligațiilor de către Concesionar și informațiile cuprinse în raportul lunar și să efectueze periodic verificări în locația Complexului acvatic, prin reprezentanții săi desemnați în acest sens și cu o notificare prealabilă pentru a nu perturba activitatea Concesionarului.

13.3 Concedentul are obligația de a verifica periodic următoarele:

- a) nivelurile de calitate al Serviciului și aplicarea penalităților prevăzute în Contract pentru neîndeplinirea acestora;
- b) menținerea echilibrului contractual rezultat prin licitație conform prezentului Contract;
- c) asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între Concesionar și utilizatori;
- e) respectarea clauzelor de administrare, exploatare, întreținere și predare a Complexului acvatic;
- g) independența managerială a Concesionarului față de orice ingerințe ale autorităților și instituțiilor publice;
- h) responsabilitatea Concedentului pentru nerespectarea obligațiilor sale contractuale.

14. Subdelegarea, Subconcesionarea Subcontractarea sau transmiterea oricăror drepturi izvorâte din prezentul Contract

14.1 Subdelegarea/subconcesionarea prezentului contract este interzisă.



14.2 Prin prezentul contract Concesionarul cesează drepturile sale izvorâte din angajamentele de susținere ale terților susținători, parte din prezentul Contract, cu titlu de garanție, pentru orice pretenție la daune pe care Concesionarul ar putea să o aibă împotriva terțului/terților susținător/susținători pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin angajamentul de susținere ferm.

14.3 Concesionarul are dreptul de a implica noi subcontractanți, pe durata executării Contractului, cu condiția ca Concesionarul să transmită Concedentului informații referitoare la numele, datele de contact și reprezentanții legali ai subcontractanților săi implicați și să obțină acordul acestuia privind eventuale noi subcontractanți implicați ulterior în executarea contractului.

14.4 Concesionarul are obligația de a notifica Concedentului orice modificări ale informațiilor prevăzute la art. 14.3 pe durata Contractului.

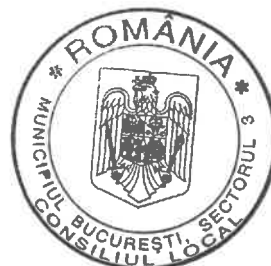
15. Riscul contractului- repartitia riscurilor

Nr. crt.	Categoria de risc si denumire risc	Alocare risc la Concesionar (%)	Alocare risc la Concedent (%)
Riscuri referitoare la locație			
1.3.	Protecția mediului;	100%	0%
Riscuri de proiectare si/sau referitoare la construcție – vicii ascunse;			
2.2.	Soluțiile tehnice si funcționale existente (echipamente, circuite, facilități) să fie inadecvate pentru destinația prevăzută pentru obiectiv	100%	0%
Riscuri de finanțare a activității			
3.5.	Finanțare suplimentara necesară;	100%	0%
Riscuri aferente cererii si veniturilor;			
4.1.	Înrăutățirea condițiilor economice generale, suportabilitatea tarifelor minime necesare asigurării unui profit rezonabil;	100%	0%
4.2.	Schimbări competitive, scăderea preturilor chiriilor;	100%	0%
4.4.	Schimbări demografice;	50%	50%
4.5.	Costuri de abordabilitate / accesibilitate ale publicului consumator, dispariția vadului comercial;	100%	0%
4.6.	Schimbări majore ale inflației peste media țintei de inflație;	100%	0%



[Handwritten signature]

4.8.	Cheltuieli de reparații majore (construcție și/sau echipamente) pentru continuarea activității ce depășesc costurile previzionate în acest sens;	100%	0%
4.10.	Riscuri conexe activității Concesionarului în exploatarea obiectivului;	100%	0%
Riscuri legislative / politice			
5.1.	Schimbări legislative în domeniul agricol/alimentar cu impact direct asupra activității comerciale ale utilizatorilor finali;	100%	0%
5.2.	Schimbări legislative în domeniul protecției și securității alimentelor;	100%	0%
Riscuri naturale/forța majoră;			
6.1.	Cutremur și alte evenimente naturale;	70%	30%
6.2.	Război sau situații conflictuale;	70%	30%
6.3.	Terorism;	70%	30%
6.4.	Forță majoră;	70%	30%
6.5.	Pandemie COVID 19	70%	30%
Riscuri de operare și de întreținere/mentenanță specifice (include și riscuri deja enunțate anterior cu impact asupra operării obiectivului/riscurile de operare aferente contractului de concesiune);			
8.1.	Concurența;	100%	0%
8.2.	Necesitatea schimbării cerințelor concedentului în afara limitelor agreeate prin contract;	100%	0%
8.3.	Resurse de intrare/input necesare implementării contractului de concesiune;	100%	0%
8.4.	Soluții tehnice/tehnologice neadecvate;	100%	0%
8.5.	Risc de disponibilitate;	100%	0%
8.6.	Capacitate de management;	100%	0%
8.7.	Costurile;	100%	0%
8.8.	Risc de defecte ascunse;	100%	0%
8.9.	Condiții neprevăzute;	100%	0%
8.10.	Întreținere și reparații;	100%	0%
8.11.	Lipsa angajamentului părților;	50%	50%
8.12.	Risc de asigurare;	100%	0%



[Handwritten signature]

8.13.	Valoarea reziduala;	100%	0%
8.14.	Variație excesiva a contractului de concesiune;	50%	50%

16. Insolvență și faliment

16.1 În cazul în care s-a deschis o procedură generală de insolvență împotriva Concesionarului, inclusiv orice membru (inclusiv liderul) în cazul unei asocieri, unui consorțiu sau altei grupări formate din două sau mai multe persoane, sau împotriva unui terț susținător, Concesionarul, în termen de 30 de zile de la notificarea Concedentului în acest sens va prezenta Concedentului o analiză detaliată a impactului acestui eveniment asupra executării Contractului și îndeplinirii obligațiilor, cu un plan de măsuri pe care Concesionarul le va lua pentru a preveni orice impact negativ.

16.2 În cazul în care Concesionarul constituie o asocierie, consorțiu sau altă grupare formată din două sau mai multe persoane, planul de măsuri va include prezentarea modului concret în care se va exercita responsabilitatea individuală și în solidar a fiecărui membru potrivit prevederilor art. 8.3. În acest caz, Concesionarul poate proceda la unele modificări sau realocări de responsabilități în cadrul acordului de asocierie (fără a schimba membrii sau statutul asocierii), inclusiv, cu excepție de la prevederile art. 9.3, schimbarea liderului asocierii, fără ca acordul prealabil al Concesionarului să fie necesar și fără ca aceste modificări sau realocări să fie considerate Modificări în sensul art. 18.

16.3 În cazul în care Concesionarul constituie o asocierie, consorțiu sau altă grupare formată din două sau mai multe persoane și dacă Concesionarul (inclusiv liderul sau orice alt membru) devine falit, intră în proces de lichidare sau dacă se întâmplă orice alt eveniment care (conform prevederilor Legii în vigoare) are un efect similar cu cel al oricărei astfel de situații sau evenimente, Concesionarul, în termen de 30 de zile de la notificarea Concedentului în acest sens va prezenta Concedentului o analiză detaliată a impactului acestui eveniment asupra executării Contractului și îndeplinirii obligațiilor, cu un plan de măsuri pe care Concedentul le va lua pentru a preveni orice impact negativ. Prezentele prevederi nu vor prejudicia niciun drept al Concedentului, inclusiv cel de a rezilia Contractul.

16.4 Planul de măsuri va include prezentarea modului concret în care se va exercita responsabilitatea individuală și în solidar a fiecărui membru. În acest caz, Concesionarul poate proceda la unele modificări sau realocări de responsabilități în cadrul acordului de asocierie (fără a schimba membrii care nu au devenit faliti sau similar sau statutul asocierii), inclusiv, prin excepție de la prevederile art. 9.3, eliminarea din componența asocierii a membrului falit sau similar și/sau schimbarea liderului asocierii, fără ca acordul prealabil al Concedentului să fie necesar și fără ca aceste modificări sau realocări să fie considerate Modificări în sensul art. 18.

17. Încetarea contractului



17.1 Contractul încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei Contractului conform prezentelor clauze contractuale, denumită Data Expirării;
- b) în cazul constatării unor abateri grave ale Concesionarului de la îndeplinirea obligațiilor contractuale, prin rezilierea unilaterală de către Concedent și cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- c) în cazul constatării unor abateri grave ale Concedentului de la îndeplinirea obligațiilor contractuale, prin rezilierea unilaterală de către Concesionar și cu plata unei despăgubiri în sarcina Concedentului;

17.2 Rezilierea Contractului de către Concedent

17.2.1 În cazul unei culpe a Concesionarului care a survenit după Data de începere, dacă Concedentul dorește să rezilieze unilateral Contractul, atunci acesta este obligat să transmită Concesionarului o notificare prealabilă de reziliere în termen de 30 de zile de la data la care a luat cunoștință de culpa Concesionarului.

17.2.2 Notificarea prealabilă de reziliere trebuie să precizeze natura și detaliile cu privire la culpa Concesionarului, care îndreptățesc Concedentul să rezilieze unilateral Contractul, precum și faptul că va fi emisă o notificare de reziliere de către Concedentul în baza căreia prezentul Contract va înceta de drept la data menționată în respectiva notificare de reziliere, cu excepția situației în care Concesionarul remediază sau rectifică culpa Concesionarului în termen de 30 de zile de la data primirii notificării prelabile de reziliere.

17.2.3 În cazul în care culpa Concesionarului relevantă nu a fost remediată sau rectificată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării prelabile de reziliere, Concedentul poate transmite Concesionarului o notificare de reziliere prin care să precizeze că prezentul Contract va înceta de drept la data indicată în respectiva notificare de reziliere dar nu înainte de expirarea unui termen de 15 zile de la data la care Concesionarul primește notificarea de reziliere, rezilierea urmând să se producă fără intervenția instanțelor de judecată.

17.3 Culpa Concesionarului

17.3.1 Se prezumă că reprezintă un caz de culpă a Concesionarului conform prezentului Contract ce poate atrage rezilierea unilaterală a Contractului de către Concedent oricare din următoarele evenimente:

- (a) încălcarea de către Concesionar a oricăreia dintre garanțiile sau obligațiile sale conform Contractului care afectează semnificativ și în mod negativ furnizarea Serviciului;
- (b) apariția unei încălcări de durată prezentului Contract, în sensul art 17.3.2 din prezentul Contract;



- (c) Data începerii Integrale a Serviciilor nu survine până la data limită prevăzută în Contract;
- (d) o instanță pronunță o hotărâre executorie de dizolvare și lichidare a Concesionarului sau este adoptată o hotărâre de dizolvare și lichidare voluntară a Concesionarului;
- (e) se efectuează o procedură voluntară de concordat cu privire la datorii sau o schemă similară este aprobată conform legii;
- (f) încălcarea de către Concesionar a obligațiilor sale referitoare la subcontractare;
- (g) încălcarea de către Concesionar a obligațiilor sale referitoare la interdicția cesiunii/subconcesionării;
- (h) Concesionarul abandonează lucrările pentru realizarea Investițiilor Preliminare sau Investițiilor pe Durata Contractului în orice moment;
- (j) aplicarea unor penalități în cuantum de cel puțin 25% din redevența calculată pe un an în orice an de servicii;
- (k) acumularea a două notificări de avertisment în orice perioadă de doi ani de servicii consecutive;
- (l) încălcarea de către Concesionar a obligației de a contracta și menține în vigoare asigurările prevăzute în prezentul Contract;
- (m) neplata redevenței pentru o perioadă de 3 luni consecutive.

17.3.2 În sensul prezentului Contract reprezintă o încălcare de durată a Contractului, atunci când o anumită încălcare a obligațiilor ce revin Concesionarului conform Contractului a continuat pentru mai mult de 60 zile sau a intervenit de mai mult de 5 ori într-o perioadă de 12 luni.

17.3.3 Atunci când are loc o încălcare de durată de către Concesionar, Concedentul poate transmite o notificare de avertisment Concesionarului descriind încălcarea și prevăzând că în cazul în care încălcarea continuă sau dacă este repetată în mod frecvent acest lucru va conduce la rezilierea Contractului

17.3.4 Dacă, după transmiterea unei asemenea notificări de avertisment, încălcarea precizată a continuat pentru mai mult de 30 de zile sau a survenit din nou în 2 sau mai multe luni într-un interval de 6 luni de la data notificării, atunci Concedentul poate rezilia unilateral Contractul.

17.4 În cazul rezilierii unilaterale a Contractului de către Concedent, concedentul are dreptul să pretindă valoarea oricărei pierderi sau daune suferite de către Concedent ca urmare a nerespectării obligațiilor din prezentul Contract, acestea nelimitându-se la penalități și reținerea garanției de bună execuție.



17.5 Rezilierea Contractului de către Concesionar

17.5.1 În cazul unei Culpe a Concedentului care a survenit după Data de Începere, dacă Concesionarul dorește să rezilieze unilateral Contractul, atunci acesta este obligat să transmită Concedentului o notificare prealabilă de reziliere în termen de 30 de zile de la data la care a luat cunoștință de culpa Concedentului.

17.5.2 Notificarea prealabilă de reziliere trebuie să precizeze natura și detaliile cu privire la culpa Concedentului, care îndreptățesc Concesionarul să rezilieze unilateral Contractul, precum și faptul că va fi emisă o notificare de reziliere de către Concesionar în baza căreia prezentul Contract va înceta de drept la data menționată în respectiva notificare de reziliere, cu excepția situației în care Concedentul remediază sau rectifică culpa respectivă în termen de 30 de zile de la data primirii notificării prealabile de reziliere.

17.5.3 în cazul în care Culpa Concedentului relevantă nu a fost remediată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării prealabile de reziliere, Concesionarul poate transmite Concedentului o notificare de reziliere prin care să precizeze că prezentul Contract va înceta de drept la data indicată în respectiva notificare de reziliere dar nu înainte de expirarea unui termen de 15 zile de la data la care Concedentul primește notificarea de reziliere.

17.6 Denunțarea unilaterală

Contractul poate fi denunțat unilateral dacă apare una din următoarele situații:

- (a) Contractul a făcut sau face obiectul unei modificări nepermise de prezentul Contract, care este substanțială și care în conformitate cu prevederile Legii, necesită o nouă procedură de atribuire,
- (b) Contractul nu ar fi trebuit să fie atribuit Concesionarului, având în vedere o încălcare gravă a obligațiilor care rezultă din tratate și din directive europene în materie de concesiune de servicii sau lucrări, declarată de Curtea de Justiție a Uniunii Europene printr-o procedură în temeiul articolului 258 din Tratatul privind Funcționarea Uniunii Europene, sau
- (c) se produc evenimente sau circumstanțe care nu pot fi controlate de către Părți (incluzând forța majoră, dar nelimitându-se la aceasta), care fac imposibilă sau ilegală, pentru una dintre Părți sau pentru ambele Părți, îndeplinirea obligațiilor lor contractuale sau care, potrivit prevederilor Legii, îndreptățesc Părțile de a fi scutite de executarea ulterioară a Contractului,
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia;
- e) În cazuri de forță majoră sau caz fortuit, când Concesionarul se află în imposibilitatea de a continua contractul, prin renunțare fără plata unei despăgubiri.

18. Modificarea contractului



18.1 În scopul interpretării Contractului, aplicarea directă a prevederilor Contractului, stabilite de la semnarea Contractului, nu reprezintă o Modificare.

18.2 Orice Modificare va fi aprobată printr-un act adițional la Contract.

18.3 Contractul poate fi modificat, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, în condițiile Legii.

18.4 Contractul de concesiune poate fi modificat, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când un nou concesionar îl înlocuiește pe cel căruia Concedentul i-a atribuit inițial concesiunea de servicii, în una dintre următoarele situații:

a) în cazul în care Concesionarul întâmpină dificultăți în implementare, terțul susținător, introdus în ofertă și nominalizat în contract, va prelua îndeplinirea obligațiilor contractuale, conform celor asumate la nivelul angajamentului ferm anexă la contract, fără ca prin aceasta să se reducă, extindă sau să se elimine obligațiile și responsabilitățile stipulate în prezentul Contract și fără a fi afectat caracterul general al acestuia

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

c) încetarea anticipată a contractului de concesiune și a cesiunii contractelor încheiate cu subcontractanții de către concesionarul principal al autorității/entității contractante, ca urmare a unei clauze de revizuire sau a unei opțiuni stabilite de autoritatea/entitatea contractantă potrivit art. 101 din legea 100/2016

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

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

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

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



- c) modificarea extinde în mod considerabil domeniul de aplicare al al concesiunii de servicii;
- d) un nou concesionar înlocuiește concesionarul inițial, în alte cazuri decât cele prevăzute în prezentul Contract

18.7 Modificarea contractului de concesiune potrivit prevederilor subclauzei 18.9 nu poate aduce atingere caracterului general al concesiunii de servicii.

18.8 Reprezintă o aplicare automată a clauzelor contractuale:

- Ajustarea și modificarea tarifelor, aplicarea de penalități sau alte daune interese conform prezentului Contract
- Prolungirea contractului de delegare a serviciilor o singura data, astfel ca durata contractului de concesiune a serviciilor este de 35 de ani cu posibilitatea de prelungire inca un an.

18.9 Niciuna din Părți nu are dreptul de a respinge o modificare a Serviciului și activităților sale componente care este necesară pentru conformarea cu o modificare legislativă.

18.9.1 În cazul în care o modificare legislativă, survine și necesită modificări la Serviciul prestat, atunci oricare Parte are dreptul de a solicita implementarea respectivelor modificări și nu se va considera că există nicio încălcare a prevederilor prezentului Contract în legătură cu și în măsura în care desfășurarea operațiunilor conform celor prevăzute în prezentul Contract contravine respectivei modificări legislative. Părțile vor implementa imediat toate modificările necesare care pot fi impuse cu privire la prevederile prezentului Contract pentru a duce la îndeplinire respectiva modificare legislativă.

18.10 Contractul de concesiune poate fi modificat, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, atunci când modificările, indiferent de valoarea lor, rezultă din adaptarea Contractului în conformitate cu prevederile art. 22 precum și în cazul în care durata contractului se prelungeste în condițiile art. 5.6 din prezentul contract.

19. Garanții de bună execuție

19.1 Anterior Datei de Începere, în 15 zile de la data semnării Contractului, Concesionarul va furniza, în favoarea Concedentului, Garanția de Bună Execuție cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- a. Garanția de bună execuție se constituie în lei (pe cheltuiala Concesionarului) prin virament bancar, printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, care nu se află în situații speciale privind autorizarea ori supravegherea, în condițiile legii, în favoarea Concedentului, care va fi prezentată de Concesionar în original și care va deveni document al Contractului. Garanția de bună execuție trebuie să fie irevocabilă.;
- b. în situația în care Garanția de Buna Execuție este emisă de o societate de asigurări, aceasta:



- (i) nu trebuie sa fie condiționată de emiterea unei polițe de asigurare care să fie opozabilă Concedentului prin alte documente, respectiv condiții generale de asigurare, condiții speciale de asigurare, clauza de garantare, etc.;
- (ii) va trebui prezentată Concedentului însoțită de o adresă din partea societății de asigurări prin care aceasta confirmă faptul ca garanția de bună execuție este valabilă și în vigoare indiferent de prevederile unei polițe de asigurare și că angajamentul societății de asigurare față de Concedent va fi exclusiv în baza Garanției de Buna Execuție emisă;
- c. nerespectarea condițiilor de emiterie a garanției de bună execuție va pune Concedentul în situația de a nu accepta Garanția de Bună Execuție emisă de către o societate de asigurări și, de a avea dreptul să decidă rezilierea Contractului;
- d. Pentru primul an de contract, Concesionarul va constitui o garantie de buna executie in cuantum de 5% din valoarea investitiei preliminare din primul an din contract astfel cum a fost ofertata de catre Concesionar plus TVA in planul de afaceri din oferta financiara. (se va constitui in lei la cursul BNR din ziua constituirii)
- e. Pentru anul 2 și 3 din contract Concesionarul va constitui o garantie de buna executie in cuantum de 5% din valoarea investitiei minime prevazute in sarcina sa pentru anul 2 si 3 din contract , respectiv 5 % din suma de 1.950.000 Euro plus TVA. (se va constitui in lei la cursul BNR din ziua constituirii)
- f. Începand din anul 4 de contract Concesionarul va constitui anual o garantie de buna executie in cuantum de 5% din venitul mediu anual estimat in planul de afaceri cuprins in oferta.
- g. Garanția de Bună Execuție va fi constituită cu o valabilitate de cel puțin un an de zile de la data emiterii, cu obligația extinderii valabilității acesteia anual, ori de câte ori este nevoie astfel încât în orice moment, până la Data Expirării, Garanția de Bună Execuție să fie valabilă;
- h. Concesionarul va furniza Concedentului cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării Garanției de Bună Execuție, dovada prelungirii valabilității Garanției de Bună Execuție cu cel puțin un an de zile de la data expirării acesteia;
- i. Concesionarul se va asigura ca a furnizat Concedentului Garanția de Bună Execuție valabilă și constituită în condițiile prezentului Contract;
- j. Garanția de Bună Execuție va fi eliberată în orice moment ulterior Datei Expirării, sau, dacă prezentul Contract este încetat anterior acestei date Garanția de Bună Execuție și Concedentul nu emite pretenții asupra acesteia, garanția va fi eliberată la o dată care survine după 45 de zile de la Data încetării;
- k. dacă Garanția de Bună Execuție nu a fost eliberată conform lit. j) de mai sus, Concedentul va putea să execute Garanția de Bună Execuție pentru penalități, pentru nefinalizarea în termenul ofertat a Investițiilor Preliminare sau pentru neplata



[Handwritten signature]

Redevenței pentru o perioadă de 3 luni consecutive și/sau pentru neîndeplinirea obligațiilor Concesionarului.

- l. Garanția de Bună Execuție a unei asocieri sau a unul consorțiu va fi emisă în numele asocierii sau a consorțiului.
- m. pe durata derulării Contractului, dacă instituția de credit/societatea de asigurări emitentă a Garanției de Bună Execuție pierde autorizarea să emită asemenea garanții, se va considera că Garanția de Bună Execuție își pierde valabilitatea și Concesionarul va avea obligația de a constitui o nouă Garanție de Bună Execuție (pe cheltuiala sa), în conformitate cu prevederile prezentului articol. Concesionarul va prezenta Concedentului această nouă Garanție de Bună Execuție în termen de maxim 30 zile lucrătoare de la data notificării acestuia de către Concedent, și/sau de la data notificării evenimentului anterior enunțat de către Garant către Concesionar.
- n. în cazul în care Concesionarul nu prezintă noua Garanție de Bună Execuție, în termenul menționat anterior, în forma, cuantumul și conform prezentelor prevederi contractuale, Concedentul este îndreptățit să rezilieze contractul fără îndeplinirea niciunei formalități, nefiind necesară nicio notificare, înștiințare sau altă măsură în vederea înștiințării rezilierii Contractului pentru motivul menționat anterior, nefiind necesară, de asemenea, nicio încuviințare sau intervenție în fața vreunei instanțe judecătorești, sau de altă natură.
- o. în cazul în care, pe parcursul perioadei de implementare a Contractului, Concesionarul își modifică denumirea, acesta are obligația de a prezenta în maxim 10 zile de la semnarea actului adițional la Contract în care este consemnată modificarea denumirii Concesionarului, amendamentul aferent Garanției de Bună Execuție a Contractului. În cazul în care Concesionarul nu-și îndeplinește această obligație Concedentul are dreptul, fără nicio notificare prealabilă sau demers suplimentar, de a executa Garanția de Bună Execuție, garanție pentru care Concesionarul nu a prezentat amendamentul necesar și totodată, de a rezilia Contractul fără necesitatea notificării prealabile a Concesionarului.

20. Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor

20.1 Contractul este guvernat de legea română și are caracter de act administrativ.

20.2. Concedentul și Concesionarul sunt obligați să depună toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului.

20.3 În situația în care Părțile nu soluționează pe cale amiabilă neînțelegerile ivite din prezentul Contract, orice divergențe sau neînțelegeri apărute în legătură cu prezentul Contract sau referitoare la încheierea, interpretarea, executarea sau încetarea acestuia sau la încălcarea sau nulitatea oricărei prevederi a acestui contract vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.



21. Forța majoră

21.1 Niciuna dintre Părți nu va fi considerată în culpă și nu se va considera că și-a încălcat obligațiile ce îi revin prin Contract dacă îndeplinirea acestor obligații este împiedicată de orice circumstanțe de forță majoră ce apar după data semnării Contractului.

21.2 Noțiunea de forță majoră, în sensul Contractului, include orice evenimente cu caracter excepțional, imprevizibile, care nu pot fi controlate de nicio Parte și pe care nicio Parte, exercitând toată diligență necesară, nu le poate depăși cum ar fi cazuri fortuite, greve, blocaje sau alte tulburări industriale, acte ale inamicului public, războaie declarate sau nu, blocaje, insurecții, revolte, epidemii, alunecări de teren, cutremure, furtuni, trăsnet, inundații, erodări locale, tulburări civile, explozii.

21.3 Forța majoră este constatată printr-un certificat emis de către Camera de Comerț și Industrie a României sau altă instituție abilitată de Lege să emită un astfel de certificat de a cărui solicitare și obținere revine Părții care o invocă și constituie o cauză de exonerare de răspundere care scutește Partea care o invocă de îndeplinirea acelor obligații pe care cazul de forță majoră le împiedică

21.4 Concesionarul nu va fi ținut responsabil prin executarea Garanției de Bună Execuție, penalități de întârziere sau rezilierea Contractului din culpa Concesionarului dacă, și în măsura în care, întârzierea executării Investițiilor sau altă neîndeplinire a obligațiilor prevăzute în Contract este rezultatul unui caz de forță majoră.

21.5 Similar, Concedentul nu va fi responsabil dacă, și în măsura în care, întârzierea Concedentului sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.

21.6 Dacă Partea care invocă cazul de forță majoră fusese deja pusă în întârziere cu privire la o obligație înaintea apariției cazului de forță majoră atunci aceasta nu va fi liberată de îndeplinirea obligației respective.

21.7 Dacă o Parte consideră că un caz de forță majoră ce s-a produs poate afecta îndeplinirea obligațiilor sale, va notifica imediat cealaltă Parte, comunicând datele cu privire la natura, durata probabilă și efectul circumstanțelor, dar nu mai târziu de 10 zile de la data apariției cazului de Forță majoră. Concesionarul va continua să își îndeplinească obligațiile prevăzute în Contract în măsura rezonabil posibilă și va căuta toate mijloacele rezonabile alternative pentru îndeplinirea obligațiilor care nu sunt împiedicate de cazul de forță majoră. Concesionarul nu va implementa aceste mijloace alternative decât cu acceptul Concedentului.

21.8 În cazul în care Concesionarul suportă costuri suplimentare pentru respectarea instrucțiunilor Concedentului, Concesionarul, cu condiția transmiterii unei notificări prealabile către Concedent, va fi îndreptățit la plata costurilor suplimentare.

21.9 Dacă circumstanțe de forță majoră s-au produs și continuă timp de 180 de zile, împiedicând prestarea unei părți importante a serviciilor sau efectuarea plății redevenței,



atunci, fără a ține seama de orice prelungire a duratei de prestare acordate Concesionarului, fiecare Parte are dreptul să rezilieze Contractul printr-o notificare de reziliere motivată și primită de cealaltă Parte cu 30 de zile înainte de data rezilierii. Dacă, la expirarea perioadei de 30 de zile, forța majoră persistă, Contractul va înceta de plin drept, fără somație, punere în întârziere, hotărâre judecătorească, sau orice alte formalități și Părțile vor fi eliberate de executarea ulterioară a Contractului, fără a prejudicia drepturile fiecărei Părți în legătură cu orice încălcare anterioară a Contractului.

21.10 În cazul încetării Contractului potrivit prevederilor prezentului Contract referitoare la restituirea Bunurilor de retur, și după caz, al celor de preluare, se vor aplica în mod corespunzător.

21.11 Încetarea nu va afecta alte drepturi ale Concedentului sau Concesionarului sau remedii la dispoziția acestora, potrivit prevederilor Contractului sau ale Legii. Încetarea Contractului nu va afecta:

- a) drepturile și obligațiile în temeiul Contractului dobândite sau scadente până la data încetării;
- b) drepturile și obligațiile Concesionarului și ale Concedentului care supraviețuiesc în temeiul oricărei clauze a prezentului Contract în care se menționează că supraviețuiește încetării Contractului sau care este necesară pentru a da efect încetării sau consecințelor încetării Contractului.

22. Menținerea echilibrului contractual. Adaptarea contractului

22.1. În situația în care, independent de Concesionar și de voința sa, de prevederi legale noi, constrângeri tehnice de orice natură sau, în general, evenimente grave și neprevăzute, datorate sau nu Concedentului, afectează în mod negativ și semnificativ situația economică generală a Concesionarului/ alterează echilibrul economico-financiar al prestării Activității și dacă dezechilibrul rezultat nu poate fi remediat prin modificările/ajustările de tarife, Părțile convin să adapteze termenii și condițiile Contractului, în urma notificării scrise provenind de la oricare dintre Părți, în scopul revenirii la echilibrul economico-financiar al prestării Activității care fac obiectul prezentului Contract.

22.2 În cazul în care intervine un eveniment din cele prevăzute la art. 22.1. Concesionarul va avea dreptul la o exonerare din partea Concedentului care să-l repună pe Concesionar în situația economică generală în care s-ar fi aflat dacă nu ar fi survenit respectiva situație.

22.2 În acest caz, Părțile se angajează să depună toate diligențele pentru a ajunge la o înțelegere privind modificarea termenilor prezentului Contract în termen de 3 (trei) luni de la data notificării prevăzute în alineatul precedent. Acest termen poate fi prelungit cu încă atât o singură dată, la cererea oricăreia dintre Părți.

22.3 Dacă survine sau urmează să survină în curând un eveniment dintre cele menționate la art. 22.1, oricare dintre Părți se poate adresa celeilalte în scris, pentru a-și exprima opinia cu privire la efectele ei probabile, furnizând detalii cu privire la opinia sa referitoare la:



- a) orice modificare necesară a lucrărilor de Investiții și/sau Serviciului;
- b) dacă sunt necesare orice modificări ale prevederilor Contractului ca urmare a evenimentului;
- c) dacă este necesară acordarea unei exonerări de obligații, inclusiv în ceea ce privește obligația Concesionarului de a realiza de Începere Integrală a Serviciului și/sau de a îndeplini cerințele privind Serviciul pe durata implementării oricărei modificări legislative noi;
- d) orice câștig sau pierdere de venit care va rezulta din producerea evenimentului menționat la art. 22.1;
- e) orice modificare estimată a costurilor prestării Serviciului care rezultă în mod direct din producerea evenimentului;
- f) orice cheltuieli de capital care sunt sau nu mai sunt necesare ca urmare a apariției unui eveniment în sensul art. 22.1 ce produce efecte înainte sau după Data începerii Integrale a Serviciilor, în fiecare caz dând detalii complete cu privire la procedura de implementare a modificării Serviciului.

22.4 Imediat ce este posibil după primirea oricărei notificări de la oricare dintre Părți conform art. 22.3 de mai sus, Părțile vor discuta și agreea problemele menționate în notificare și orice modalități în care Concesionarul poate atenua efectul evenimentului respectiv.

22.5 În cazul în care, ca efect al unui eveniment dintre cele menționate la art. 22.1 care survine după Data de începere, Concesionarul suportă cheltuieli de capital sau alte tipuri de cheltuieli care schimbă echilibrul economic general al Contractului, Părțile vor negocia și agreea ajustarea cotei redevenței (dacă este cazul), dar numai cu condiția ca respectiva ajustare să aibă în vedere măsura, dacă e cazul, în care modificarea costurilor determinată de evenimentul respectiv este redusă.

23. Comunicări

23.1 Orice comunicare scrisă dintre Concedent și Concesionar, va indica denumirea Contractului și numărul de identificare și se va trimite prin poștă, fax, e-mail cu semnătură digitală sau se va livra personal, la adresa corespunzătoare indicată de Părți în acest scop în prezentul Contract.

23.2 Dacă expeditorul solicită confirmare de primire, va include această solicitare în comunicare. Expeditorul va cere confirmare de primire de fiecare dată când există un termen-limită pentru primirea comunicării. În orice caz, expeditorul va lua toate măsurile necesare pentru a asigura primirea la termen a comunicării.

23.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute la alineatele precedente.



23.5 Când Contractul prevede transmiterea sau emiterea unei notificări, consimțământ, aprobare, acord, notificarea, consimțământul, aprobarea, acordul, vor fi, dacă nu se prevede altfel, în scris, iar cuvintele "a notifica", "a consimți", "a aproba", "a accepta", vor fi interpretate corespunzător. Orice astfel de consimțământ, aprobare, acceptare, nu vor fi refuzate sau amânate în mod nejustificat.

23.4 Părțile sunt obligate să își comunice reciproc, orice modificare a datelor de identificare, adreselor de comunicare sau a reprezentanților în termen de 15 zile de la data apariției unei astfel de modificări.

24. Protecția datelor cu caracter personal

24.1 În legătură cu toate datele cu caracter personal, Concesionarul în calitate de operator de date va respecta întotdeauna RGDP, inclusiv va menține o nota de informare conform RGDP pentru prelucrarea de date personale care va fi efectuată în legătură cu Serviciile.

24.2 Concesionarul și orice subcontractant vor efectua prelucrări de date cu caracter personal doar în măsura în care este necesar în mod rezonabil în legătură cu prestarea Serviciului și nu va transfera nicio dată cu caracter personal către orice țară sau teritoriu în afara Zonei Economice Europene cu excepția cazului în care sunt îndeplinite cerințele prevăzute în RGDP.

24.3 Concesionarul și subcontractanții săi vor pune în aplicare și vor menține toate măsurile tehnice și organizatorice pentru prevenirea prelucrării neautorizate sau ilegale a datelor cu caracter personal, precum și a pierderii sau distrugerii accidentale sau deteriorării datelor cu caracter personal, inclusiv dar fără a se limita la întreprinderea demersurilor rezonabile pentru a asigura că personalul cu acces la datele cu caracter personal este demn de încredere.

Art. 25 Regimul Bunurilor

25.1 Bunurile de retur împreună cu documentația tehnică aferentă se predau Concesionarului la debutul Contractului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, conform art. 6.1 lit. d) și e) din prezentul Contract.

25.2 La încetarea din orice motiv a Contractului, bunurile de retur vor fi predate Concedentului în termen de 30 de zile de la data încetării, sub sancțiunea plății de penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/zi de întârziere, calculate la valoarea bunurilor nerestituite, până la îndeplinirea obligației de predare, conform art. 9.3.1 lit. k) și art. 10.1 lit. d) din prezentul Contract.

25.3 La încetarea din orice motiv a Contractului, bunurile de preluare pot reveni Concedentului, parțial sau total, sens în care Concesionarul va notifica Concedentul în termen de 5 zile de la data încetării să își manifeste opțiunea de a prelua aceste bunuri. Concesionarul va înainta o listă cu valoarea contabilă actualizată a bunurilor de preluare, iar în termen de 15 de zile de la data notificării Concedentul își va exprima dreptul de preemțiune la cumpărare a bunurilor, preluarea acestora urmând să se realizeze prin



Încheierea unui contract de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, conform art. 9.1.3 lit. l) din prezentul Contract.

25.4 În cazul întârzierii în predarea bunurilor de preluare pentru care Concedentul și-a exprimat voința de a le prelua, în termen de 30 de zile de la data încetării Contractului, Concesionarul va datora penalități în cuantum de 0,1%/zi de întârziere, calculate la valoarea bunurilor nerestituite până la îndeplinirea obligației de predare, conform art. 9.3.1 lit. k) și art. 10.1 lit. d) din prezentul Contract.

25.5 Bunurile proprii vor rămâne în proprietatea Concesionarului la încetarea din orice motiv a Contractului, acesta putând dispune de ele în orice modalitate.

Concedent

Concesionar

(Reprezentanti ai Sector 3 al Municipiului Bucuresti)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corhană Eduard Marian



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

A

ANEXA nr. 3 la HCL 3 nr. 435/14.09.2023

HCL nr. - / _____

CAIET DE SARCINI

al gestionării activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune

CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART. 1 Prezentul caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a actiunilor specifice activitatii de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon din punct de vedere tehnic si administrativ, organizat in vederea exploatarii Complexului acvatic, stabilind nivelurile de calitate si conditiile tehnice necesare functionarii activitatii in conditii de eficienta si siguranta.

ART. 2 Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat spre a servi drept documentatie tehnica si de referinta in vederea stabilirii conditiilor de desfasurare a actiunilor si operatiunilor specifice Activitatii de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon.

ART.3 (1) Prezentul caiet de sarcini contine specificatiile tehnice care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic si de performanta, sigurata in exploatare, precum si sisteme de asigurare a calitatii, terminologia, conditiile pentru certificarea conformitatii cu standardele relevante din domeniul de agrement, alimentatie publica si activitati socio-culturale in cadrul Complexului acvatic – Parc Pantelimon.

(2) Specificatiile tehnice se refera, de asemenea, la algoritmul executarii activitatilor, la verificarea, inspectia si conditiile de receptie a lucrarilor, precum si la alte conditii ce deriva din actele normative si reglementarile in legatura cu desfasurarea activităților sportive, de agrement și recreative, de alimentație publică, evenimente socio-culturale și spectacole precum și alte activități de interes public.

(3) Reglementarile obligatorii in vigoare, referitoare la protectia muncii, la prevenirea si stingerea incendiilor, la protectia mediului trebuie respectate permanent de catre operator pe parcursul derularii activităților sportive, de agrement și recreative, de alimentație publică, evenimente socio-culturale și spectacole precum și alte activități de interes public.

ART. 4 Termenii, expresiile si abrevierile utilizate sunt cele prevazute in Regulamentul activitatii de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon.

CAPITOLUL II OBIECTIVELE CONTRACTULUI DE DELEGARE A GESTIUNII ACTIVITĂȚII DE ADMINISTRARE ȘI EXPLOATARE A COMPLEXULUI ACVATIC – PARC PANTELIMON PRIN CONCESIUNE

ART. 5 Context

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti a decis prin Hotararea Consiliului Local nr. 332/22.12.2021 ca activitatea de administrare si exploatare a Complexului acvatic-Parc Pantelimon sa se realizeze prin gestiune delegata, intrucat acest scenariu este oportun din punct de vedere tehnic-economic.



Activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon se organizează pentru a satisface nevoia de mobilitate a populației în scop sportiv și de agrement, pentru exploatarea autorizată a complexului acvatic și a dotărilor și instalațiilor aferente, a patinoarului artificial, precum și pentru efectuarea activităților conexe necesare și contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al municipiului, grupând activități și acțiuni de utilitate și interes public, în conformitate cu prevederile art.3, lit.I din OUG nr.71/2002, privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local.

Etapă de gestionare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon cuprinde, dar fără a se limita la, următoarele activități:

- a) proiectarea, construirea, finalizarea, punerea în funcțiune și testarea lucrărilor și echipamentelor care constituie Investițiile Preliminare;
- b) administrarea, operarea, gestionarea și întreținerea Complexului acvatic în conformitatea cu Legea, Regulamentul Activității și Bunele Practici Comerciale;
- c) administrarea și exploatarea activităților de alimentație publică și de organizare evenimente;
- d) administrarea activităților de agrement și sportive;
- e) realizarea investițiilor, amenajarea corespunzătoare a spațiilor și asigurarea existenței mobilierului specific/dotărilor destinației acestora;
- f) întocmirea unui Regulament propriu pentru organizarea, administrarea, întreținerea și exploatarea spațiilor ce compun Complexul acvatic;
- g) plata redevenței către Concedent;
- h) asigurarea și menținerea, pazii, curățeniei, evacuarea periodică a deșeurilor, realizarea dezinsecției, dezinfecției și deratizării spațiilor;
- i) efectuarea de reparații curente și capitale (cu excepția celor datorate viciilor ascunse ale spațiilor predate, pentru asigurarea parametrilor optimi de funcționare);
- j) obținerea tuturor autorizațiilor necesare desfășurării activităților specifice de administrare și exploatare a Complexului acvatic ;
- k) încasarea a tarifelor de intrare, a prețurilor pentru servicii suplimentare și alte activități comerciale;
- l) realizarea Investițiilor pe Durata Contractului prevăzute în caietul de sarcini precum și orice alte investiții necesare pentru administrarea și exploatarea complexului acvatic;

ART. 6 Cadrul legal

1. Lege nr. 100/2016 din 19 mai 2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
2. HG nr. 867/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
4. Legea nr. 101/2016 privind remediile și caile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestărilor;
5. Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune;



6. Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
7. Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale;
8. Codul administrativ
9. Ordonanta nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local;
10. Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului;
11. Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele incheiate intre profesionisti si consumatori;
12. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
13. Legea nr. 10 /1995 privind calitatea in constructii
14. Legea nr 50/1991 privind autorizarea constructiilor

ART. 7 Infrastructura edilitar -urbana

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.

Complexul acvatic Pantelimon in integralitatea sa este in stare foarte buna fiind o constructie noua in curs de receptie. Starea bunurilor de retur de tipul echipamentelor, instalatiilor, dotarilor specifice este una foarte buna, toate echipamentele si dotarile fiind noi.

Utilitatile accesorii disponibile si necesare operarii obiectivului se regasesc detaliate in proiectul tehnic.

Activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon se realizează pentru umătoarea infrastructura edilitar-urbană:

- a) **CLĂDIREA C1** – centru acvatic (2S+P+Mezanin+2E+Terasa Circulabila), cu aria construită de 3.131 mp, aria construită desfașurată - suprateran: Scd = 17.407,80 mp. (21.095,30 mp incluzand terasa circulabila și scările 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.

Funcțiuni: parc pentru activitati de agrement;

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

Funcțiuni pe niveluri :

- la subsol 2 : rezervor ape incendiu, grup pompare, camera pompe, bazine de compensare piscine, gospodarie ape menajere, holuri acces si coridoare.
- la subsol 1 : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, camere tehnice (camera server, camera detectie, camera tablou electric general) camera acces S2, camera trolu lifturi, sasuri evacuare, holuri, cabinet medical si prim ajutor.
- la parter : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, camera tehnica server,



- oficiu de curatenie, holuri de acces si de trecere, sas evacuare.
- la mezanin : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice
- la etaj 1: Agrement – activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice, administrativ
- la etaj 2: Alimentatie publica, administrativ
- Terasa: Agrement - patinoar, spatii tehnice pentru echipamente C.T., C.T.A.
Patinoarul functioneaza pe timpul iernii iar in anotimpul estival se amenajeaza ca terasa agrement;

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.

Plansele 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 siguranță din metal sau sticla laminata- securizata si cu montanti metalici.

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(rezistent 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.

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 se amenajeaza ca terasa circulabila;
- 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

Circulatii verticale

Alcatuirea scarilor interioare si exterioare, a parapetelor si balustradelor vor respecta STAS 6131 Inaltimi de siguranta si alcatuirea parapetelor, STAS 2965 Scari prescriptii generale de proiectare, CE I Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de siguranta 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.

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.

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.

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, efracție, control acces si TVCI

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, vor fi 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, mobilier si alte echipamente raman in grija operatorului, in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

b) CLĂDIRIA C2 – cladire pompe (3s+p+2e), având Aria construita: 150 mp, Aria construita desfasurata: 554,60mp (1004,60m² inclusiv subsolurile), H max. propus = 8.80 m

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

Constructia proiectata se incadreaza in:

- Gradul de rezistenta la foc: II, conform P118-99;
- Numar de compartimente de incendiu: 1;
- Risc mic de incendiu;
- Categoria de importanta „C”- IMPORTANTA NORMALA (conform HGR nr.766/1997)

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

Zonificare:

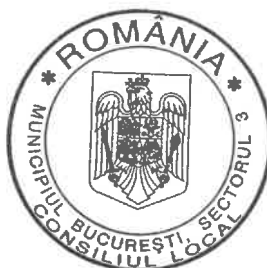
- Terasa 1 - Terasa circulabila acoperita (150 m² - Suprafata utila)
- Terasa 2 - Terasa circulabila acoperita (150 m² - Suprafata utila)
- Terasa 3 - Terasa circulabila neacoperita (150 m² - Suprafata utila)
- Subsol 1 (Vestiar Barbatii, zona intrare, G.S Brbati, Dus) – 126.67 m²
- Subsol 2 (Vestiar Femei, zona intrare, Oficiu, Oficiu C.S, G.S Femei, Dus) – 91.30 m²
- Subsol 3 (2 x Camera pompe) – 175.20 m²

Sistem constructiv

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

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 de executie 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.

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 portelante 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.

Circulatii verticale

Alcatuirea scarilor interioare si exterioare, a parapetelor si balustradelor vor respecta STAS 6131 Inaltimi de siguranta si alcatuirea parapetelor, STAS 2965 Scari prescriptii generale de proiectare, CE I Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de siguranta 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.

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.

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 vacuumic de colectare a apelor pluviale din terasa.

c) BAZINE EXTERIOARE

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

- 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 este realizata din otel special E360D, de mare rezistenta, galvanizat la cald Z750, cu grosime (160/100). Structura metalica este montata 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 este facuta 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, este realizata 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 nr 994 din 09 aug 2018 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.

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.

- d) **AMENAJĂRI EXTERIOARE** compuse din parcare, drumuri de halaj, drumuri de acces pietonal, drumuri de acces- ocazional pietonal, spații verzi, mobilier urban, stâlpi de iluminat, dușuri exterioare, locuri de joacă pentru copii gonflabile, spatii permeabile pentru plaja amenajate cu deck și nisip și spatii înverzite.

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

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

Complexul acvatic se va preda catre operator dotat cu mobilier urban modern, stalpi de iluminat, dusuri exterioare, spatii permeabile pentru plaja amenajate cu deck si nisip si spatii inverzite

- e) **Împrejmuire.** Terenul este imprejmuit pe limitele laterale cu gard din plasa metalica pe structura metalica (existent atat la limita parcului), cu inaltimea de 2,00 m.

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 2,00 m.

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

Complexul acvatic – Parc Pantelimon este realizat in prezent in proportie de 75 %, urmand ca receptia la terminarea lucrarilor sa fie realizata la 31.12.2023.

ART. 8 Valoare bunurilor puse la dispozitie de catre concedent

Curs leu/euro = 5 lei/euro

Valoare investitie	C + M	Funcțiuni	Total
investiție finala cu TVA lei	120.172.050,44	40.677.773,04	160.849.823,48
investiție finala cu TVA euro	24.034.410,088	8.135.554,608	32.169.964,696
investiție finala fără TVA lei	100.984.916,34	34.366.434,94	135.351.351,28
investiție finala fără TVA euro	20.196.983,268	6.873.286,988	27.070.270,256

ART. 9 Activitatile de administrare si exploatare complex acvatic Parc Pantelimon Administrarea si exploatarea complexului acvatic parc Pantelimon presupun:



- Gestionarea complexului acvatic din punct de vedere tehnic si administrativ
- Exploatarea complexului acvatic prin perceperea unui tarif de intrare pentru acces la piscine, saune, prestarea de servicii suplimentare cum ar fi masaj, activitati de antrenorat/indrumare sportiva, exploatare activitate pationar, asigurarea personalului necesar exploatarii, administrarii si intretinerii complexului acvatic
- Realizarea de investitii pentru asigurarea functiunilor pe durata exploatarii (investitie initiala preliminara si investitiile pe parcursul contractului)
- Administrarea /operarea tuturor activitatilor din incinta complexului (agreement, activitati sportive, 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/echipamentele specifice activitatii;
- Achizitionarea utilajelor/echipamentelor/dotarilor necesare desfasurarii activitatilor specifice de agreement, alimentatie publica, organizare evenimente,
- Asigurarea personalului necesar specializat pentru exploatarea complexului acvatic Parc Pantelimon in integralitatea sa;
- Obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare prestarii activitatilor;
- Amenajarea spatiilor specifice pentru desfasurarea evenimentelor social-culturale;
- Organizarea de evenimente social-culturale.
- Gestionarea si administrarea spatiilor, asigurarea pazei, curateniei, reparatiilor, promovarea complexului acvatic
- Asigurarea accesului gratuit in complexul acvatic (cu exceptia zonei VIP conform documentatie tehnica) pentru fiecare elev din Sectorul 3 din unitățile de învățământ din subordinea Sectorului 3 timp de 2 ore pe luna (in anul 2021 era inregistrati 43.651 elevi in unitatile de invatamant din subordinea Sectoruli 3), in grupuri organizate cu scoala, de luni până vineri (interval in care poate fi acomodat un numar de 545 elevi in 4 intervale de cate 2 ore = 2.180 elevi/zi) In anul 2022 au fost inregistrati 43.244 elevi in unitatile de invatamant din subordinea Sectorului 3. Ofertantii vor lua in calcul la proiectiile proprii numarul de elevi din anul 2021

Art. 10 Concluzia fezabilitatii economico-financiare – din perspectiva implementarii in regim de concesionare a contractului de delegare a gestiunii

Din perspectiva fezabilitatii economice a implementarii proiectului in regim de concesionare a activitatilor de administrare si exploatare a complexului acvatic Pantelimon conform estimarilor si analizei in conditiile in care atribuirea contractului de concesiune implica transferul unei parti semnificative a riscului de operare catre operatorul economic:

- 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. Investitiile prevazute in contractul de concesiune raman in totalitate concedentului la finalul contractului



- Redevanta¹ care se plateste de catre operator economic va cuprinde: uzura fizica si morala a investitiei pusa la dispozitie la care se adauga o suma anuala ofertata de operator. Nivelul minim al redeventei este de 403.939,66 euro fara TVA .
- Operatorul economic realizeaza investitii din fonduri proprii atat in primul an de contract cat si pe parcursul contractului

Art 11. Durata contractului

Durata contractului de concesiune 35 de ani.

Prelungirea contractului de delegare a serviciilor este prevazuta a se realiza o singura data, astfel ca durata contractului de concesiune a serviciilor este de 35 de ani cu posibilitatea de prelungire inca un an, doar in masura in care la data expirarii duratei contractuale nu s-a finalizat procedura de atribuire pentru delegarea gestiunii administrarii si exploatarei Complexului acvatic.

Art 12. Valoarea estimata a contractului

Valoarea estimata a contractului este data de cifra de afaceri prognozata a concesionarului in cuantum de 1.641.095.105 lei fara TVA, compusa din cifra medie de afaceri estimata a concesionarului pe perioada celor 35 de ani de operare la care se adauga cifra de afaceri estimata pentru anul 35 de operare (ultimul an contractual), ce poate fi incasata de catre concesionar atunci cand concedentul isi exercita optiunea de a prelungi contractul pe o perioada de inca un an, in conditiile contractului. Rezulta ca valoarea estimata a contractului de concesiune cu tot cu optiune de prelungire este de 1.691.572.755 lei fara TVA.

ART.13 Obligatiile si raspunderea operatorului concesionar

Obligatiile si raspunderea operatorului concesionar sunt cuprinse in Regulamentul activitatii de administrare si exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon si implica:

- Administrarea manageriala a Complexului acvatic - Parc Pantelimon
- Administrarea si exploatarea Bazinelor
- Administrarea si exploatarea spatiilor de alimentatie publica
- Administrarea, operarea si exploatarea Plajei amenjate cu deck si nisip si spatiilor exterioare, inclusiv spatii alimentatie publica exterioare
- Administrarea organizarii spectacolelor socio-culturale/evenimente

¹ "Redevanta 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;
- 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."



- Administrarea, operarea și exploatarea Patinoarului artificial
- Administrarea, operarea și exploatarea drumurilor de acces/spații exterioare

Operatorul are obligatia sa realizeze 2 tipuri de investitii: a) investitii preliminare in primul an contractual, in valoare de minim 1.652.150,00 euro fără TVA si pentru anul 2 și 3 de exploatare – investitii minime in valoare de 1.950.000,00 euro fără TVA si b) investitii pe durata contractului pentru restul anilor de exploatare in valoare minima de 6.873.288 euro fara TVA.

Operatorul concesionar se obligă să realizeze Investițiile Preliminare pentru primul an contractual pentru operaționalizarea Complexului acvatic respectiv pentru funcționalizarea următoarelor zone, în cuantum minim de 1.652.150,00 euro fără TVA într-un termen care nu poate fi mai mic de 6 luni si care nu poate depasi 12 luni.

Tip investitie si Zona amenajata
Etaj 2 - zona food court sau restaurant standard
Etaj 2 - bucatarii restaurante și spații conexe acestora
Etaj 2 - Zona restaurant VIP
Etaj 2 - bucatarii restaurante și spații conexe acestora
Etaj 2 mobiliersala restaurant - autoservire
Etaj 2 - mobilier sala a la carte
Etaj 2 Birouri
Etaj 2 _ Birou / congelator
Etaj 2 camera pubele
Etaj 2 Terasa 1 - logie
Etaj 2 Terasa 2
Terasă vedere lac (mobilier de vara/ banci/ etc)
Amenajare activitate organizare spectacole/evenimente culturale

Tipurile de Investiții Preliminare necesare pentru funcționalizarea Complexului acvatic sunt descrise mai jos, orientativ, cu precizarea că ofertanții au libertatea să decidă numărul și modelul/marca de mobilier și echipamente menționate mai jos și să propună și alte dotări/aparatură/echipamente pe care le vor realiza în primul an contractual, necesare pentru deschiderea și funcționarea Complexului acvatic.

Ofertanții vor cuprinde în descrierea Investițiilor Preliminare cel puțin următoarele categorii de dotări/echipamente:

Nr. Crt	NIVEL CLADIRE	Dotari - si echipamente din cladire C1
	ETAJ 2	MOBILIER SI DOTARI ECHIPAMENTE
		TOATE ECHIPAMENTELE SI DOTARILE DIN BUCATARII



1		mobilier inox pentru Bucatarie
2		mobilier linie de autoservire
3		vitrine linie de autorservire
4		Usi duble - speciale batante dublu sens cu geamuri, pentru oficii
5		Mobilier in terasa descoperita E2-22 - mese terasa
6		Mobilier in terasa descoperita E2-22- canapele la mese
7		Mobilier Restaurante Standard și VIP
TERASE		
1		Masina de refacut gheata
2		Mobilier in spatiu pentru container pentru inchiriat patine
3		Echipamente spectacole
4		Mobilier

Disponibilitati banesti

Ofertantul va face dovada disponibilitatii banesti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 euro fără TVA

In cazul în care mai multi operatori economici participa în comun la procedura de atribuire, indeplinirea cerintei privind disponibilitatile banesti se demonstreaza prin luarea în considerare a resurselor tuturor membrilor grupului.

Documentele justificative prin care se demonstreaza indeplinirea tuturor cerintei disponibilitatilor banesti sunt:

- Declaratie (Scrisoare) bancara din care sa rezulte ca ofertantul detine acces la finantare pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 euro fără TVA
- Extrase bancare corespunzatoare, din care sa rezulte ca ofertantul detine acces la finantare pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 euro fără TVA

Daca Operatorul economic nu este în măsură să prezinte documentele mai sus mentionate, acesta este autorizat să facă dovada indeplinirii cerintei prin orice alt document pe care entitatea contractantă îl consideră adecvat.

Operatorul Concesionar va începe lucrările pentru investițiile Preliminare imediat după Data începerii și, ulterior, le va continua în mod diligent pentru a se asigura că acestea sunt finalizate cât mai curând posibil la standardele necesare pentru emiterea unui Proces verbal de finalizare a Investițiilor Preliminare, și pentru a permite începerea Integrală a Serviciilor cel mai târziu la expirarea duratei de execuție prevăzute în ofertă, care va fi Data de începere Integrală a Serviciilor.

În cazul în care Concesionarul nu poate realiza Începerea Integrală a Serviciilor întrucât din culpa sa nu finalizează Investițiile Preliminare din primul an contractual prevazute la art.11.1., în termenul de execuție prevăzut în ofertă, Concesionarul va achita Concedentului penalități, în cuantum de 0,03% din valoarea Investițiilor Preliminare, pentru fiecare zi de întârziere, începând de la data la care trebuiau finalizate investițiile Preliminare până la Data începerii Integrale a Serviciilor.



Cuantumul daunelor moratorii este limitat în acest caz la cinci la sută (5%) din valoarea Investițiilor Preliminare.

În cazul în care Concesionarul nu finalizează Investițiile Preliminare aferente anilor 2 și 3 contractuali prevăzute la art.11.2 până la finalul anului 3 contractual, Concesionarul va achita Concedentului daune interese moratorii, în cuantum de 0,03% din valoarea Investițiilor Preliminare nerealizate, pentru fiecare zi de întârziere, începând de la data la care trebuiau finalizate aceste Investiții Preliminare. Cuantumul daunelor moratorii este limitat în acest caz la cinci la sută (5%) din valoarea Investițiilor Preliminare prevăzute la art. 11.2 din prezentul Contract.

Nu mai devreme de 10 zile lucrătoare (dar cu cel puțin 2 zile Lucrătoare) înainte de data la care Concesionarul preconizează că lucrările vor fi finalizate sau parțial (dar substanțial) finalizate într-astfel de măsură încât Complexul acvatic să fie adecvat și potrivit pentru utilizarea în siguranță de către public fără restricții de trafic, Concesionarul va transmite către Concedent, o notificare în acest sens.

La confirmarea finalizării de către Concesionar potrivit celor menționate mai sus, Concedentul, în termen de 5 zile Lucrătoare de la primirea respectivei confirmări, va începe o inspecție a respectivelor Investiții preliminare și, în termen de 10 zile lucrătoare de la începutul acestei inspecții:

- (a) fie va emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare și-l va transmite Concesionarului;

- (b) fie va emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare cu precizarea defectelor minore și îl va transmite Concesionarului, împreună cu lista acestor defecte; sau

- (c) fie va notifica Concesionarul în scris, cu privire la decizia sa de a nu emite Procesul verbal de Finalizare a a Investițiilor Preliminare, precizând motivele pentru această decizie.

Procesul verbal de Finalizare a a Investițiilor Preliminare, nu reprezintă recepția la terminarea Lucrărilor așa cum este prevăzut de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare. Organizarea, efectuarea oricăror diligențe în sensul recepției la terminarea lucrărilor este obligația Concesionarului.

În cazul în care Concedentul emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare în care sunt menționate defecte, Concesionarul va rectifica fiecare defect în termen de 30 de zile sau o altă perioadă considerată rezonabilă de concedent în momentul emiterii Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare.

În cazul comunicării unei notificări de către Concedent în sensul celor de mai sus și după finalizarea de către Concesionar a lucrărilor suplimentare sau a altor măsuri necesare sau corespunzătoare pentru remedierea sau eliminarea motivului care a determinat refuzul de a emite Procesul verbal de Finalizare a Investițiilor Preliminare, Concesionarul poate notifica Concedentul, că respectivele lucrări suplimentare au fost finalizate sau că măsurile au fost întreprinse, iar Concedentul va inspecta aceste lucrări suplimentare sau măsuri în termen de 2 zile lucrătoare de la respectiva notificare

Operatorul concesionar se obligă să realizeze investiții în funcțiuni pentru zona de agrement pe parcursul operării Complexului acvatic, de natura unor spații pentru alimentație publică de tip construcții provizorii (terase acoperite și anexe, spații depozitare și preparare, grupuri sanitare) pentru vizitatorii din zona exterioară cu piscine ai complexului în suprafață totală de aproximativ 3000 mp (1500 mp pentru zone restaurant și 1500 mp bucatării și toalete) în anul 2 și 3 de contract, denumite investiții preliminare pentru anul 2 și 3 de contract. Suprafețele exacte și configurația acestora vor fi propuse de către operatorul economic declarat câștigător și aprobată de către beneficiarul Sector 3 la debutul contractului, pentru asigurarea confortului vizitatorilor Complexului. Aceste investiții preliminare sunt estimate pentru anul 2 și 3 de exploatare – și vor fi în valoare



minimă de 1.950.000,00 euro fără TVA . Operatorii economici pot propune finalizarea acestora mai devreme si le vor include in planul de afaceri.

Pentru restul anilor de exploatare operatorul economic castigator va realiza investitii in valoare minima de 6.873.287 euro fara TVA. de natura mijloacelor fixe și obiectelor de inventar, (cum ar fi dar fără a se limita la elemente de mobilier, aparatură, echipamente de orice natură) care asigură buna funcționare a Complexului acvatic, și pentru reinnoirea functiunilor pe toata perioada de exploatare a investitiei , astfel încât Complexul acvatic Parc Pantelimon să fie predat în stare funcțională la expirarea duratei contractului, respectiv a celor 35 de ani. Aceste Investiții sunt denumite Investiții pe Durata Contractului. Totalul investitiilor minime pe care trebuie sa le realizeze operatorul declarat castigator pe durata totala a Contractului vor fi in cuantum de minim 10.475.437,00 fara TVA.

Operatorul va asigura din surse proprii realizarea oricaror reparatii, investitii, precum si a altor cheltuieli in scopul functionarii corespunzatoare a activităților specifice serviciului de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon.

Activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon se realizează prin intermediul unei infrastructuri edilitar-urbane specifice, centru acvatic (cladirea C1, cladirea C2 – pompe, bazine exterioare), instalații tehnologice, echipamente functionale, dotari specifice si mobilier urban, patinoar, sisteme de siguranța si protecție, drumuri de acces, parcare, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării activității de administrare și exploatare a Complexului.

Infrastructura edilitar-urbana este ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești; Infrastructura edilitar-urbana face parte din domeniul public al Municipiului București este în administrarea Consiliului Local Sector 3 și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii.

Activitățile conexe serviciului de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon sunt legate de scopul in care se desfasoara acesta: **domeniul de agrement, sportiv, alimentatie publica si evenimente.**

Pentru a se putea practica sporturile acvatice si sporturile de iarna in Complexul acvatic – Parc Pantelimon, este nevoie de întreținerea si exploatarea parcului acvatic si a instalatiilor si echipamentelor specifice toboganelor acvatice, a patinoarului si a instalațiilor aferente, a clădirilor, a spatiilor exterioare, atat pe timp de vara, cat mai ales pe timp de iarna.

Potrivit legislației în vigoare și pentru exploatarea bazinelor de înot în condiții de siguranță este necesar ținerea unei evidențe clare în ceea ce privește calitatea apei de îmbăiere prin completarea registrului de evidență a datelor în care vor fi înscrise toate activitățile de golire, umplere, reîmprospătare a apei, curățare, spălare a filtrelor, reglaje ale aparatului de dozare a dezinfectantului, adăugarea de substanțe de tratare (antialge, anticalcar etc), cantitățile utilizate, în general toate activitățile de întreținere și reparații.

Calitatea apei să se încadreze în valorile maxime admise prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 546/2008 privind gestionarea calității apei de îmbăiere, cu modificările și completările ulterioare

- efectuarea de reparatii curente si capitale (cu exceptia celor datorate viciilor ascunse ale spatiilor predate, pentru asigurarea parametrilor optimi de functionare;



- realizarea investițiilor, amenajarea corespunzătoare a spațiilor și asigurarea existenței mobilierului specific destinației acestora;
- asigurarea și mentinerea, pazei, curateniei, evacuarea periodică a deșeurilor prin contractarea serviciilor specifice de salubritate cu operatori autorizați;
- servicii de curățenie și întreținere a vestiarelor, dușurilor, locurilor de joacă și spațiilor aferente Complexului acvatic – Parc Pantelimon;
- realizarea dezinsectiei, dezinfectiei și deratizării spațiilor;
- întreținerea patinoarului și producerea gheții artificiale;
- întreținerea instalațiilor de producere a gheții artificiale și a mașinii de nivelat gheața;
- întreținerea clădirilor anexe, a drumurilor de acces, a parcarilor și a tuturor spațiilor și terenurilor aparținând Complexului acvatic – Parc Pantelimon, ce face obiectul concesiunii de servicii;
- încasarea tarifelor de intrare, a prețurilor pentru servicii suplimentare, a chiriei pentru centre de închiriere material sportiv (după caz), a drepturilor din publicitate și alte activități comerciale ce respectă destinația Complexului acvatic;
- Activități sportive, recreative și distractive;
- prestarea serviciilor de alimentație publică tip restaurant și bar

Igiena spațiilor și instalațiilor, igiena instrumentelor și uneltelor de lucru, igiena în manipularea reziduurilor, precum și cerințele specifice privind transportul, recepția și depozitarea materiilor prime, prepararea și servirea meselor vor fi îndeplinite conform normelor de funcționare a unităților de alimentație publică cuprinse în Directivele Consiliului Europei privind implementarea Sistemului HACCP, a Legii nr. 150/2004 privind siguranța alimentelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

ART.14 Veniturile proiectului vor proveni din:

- tarife pentru acces Complex acvatic, repartizate astfel:

ZON A	BASIC									VIP		
CAT	ADULT			ELEV/STUDENT /PENSIONAR			COPII 3-7 ANI			ADULT		
timp	3h	4.5h	ALL DAY	3h	4.5h	ALL DAY	3 h	4.5h	ALL DAY	3h	4.5h	ALL DAY
V-D												
L-J												
Dupa 18.00												

- Tarif acces basic
- Tarifi acces VIP
- Servicii Extra - masaj, tratamente, diverse, prosoape, halate, activitati infrumusetare, cursuri inot etc
- Spatiu alimentatie publica/Rest. Standard: activitati curente
- Restaurant VIP: activitati curente si activitati organizare evenimente
- Spatii alimentatie publica exterioare si organizare evenimente
-



ART 15 Vizitarea complexului

In perioada de pregatirea a ofertelor Entitatea Contractanta organizeaza o vizita in amplasamentul Complex Acvatic – Parc Pantelimon cu operatorii economici interesati.

Solicitarea pentru participare in cadrul vizitei se transmite prin SEAP prin intermediul unei solicitari de clarificari

Solicitarile pentru participare in cadrul vizitei in amplasament de catre operatorii economici interesati se transmit incepand cu a 10-a zi de la aparitia anuntului de concesiune, timp de 3 zile.

Entitatea Contractanta va inregistra solicitarile primite, va fixa data exacta a vizitei si o va anunta prin raspuns la solicitarile operatorilor economici cu 20 zile înainte de termenul limita de depunere a ofertelor. Raspunsul Entitatii Contractante va cuprinde detalii privitoare la adresa si locul in care reprezentantii operatorii economici interesati sunt asteptat pentru demararea vizitei.

Deplasarea la amplasament se realizeaza in mod independent prin grija fiecarui operator economic.

Vizita se deruleaza in grup organizat compact. Nu este permisa reprezentantilor operatorilor economici vizita pe cont propriu (in mod independent) in interiorul Complexului Acvatic – Parc Pantelimon

In cadrul vizitei in amplasament, reprezentantii Entitatii Contractante prezinta infrastructura edilitar-urbana pusa la dispozitie pentru delegarea activității. Este permis filmatul si fotografatul in timpul vizitei.

La finalul vizitei sa incheie proces verbal al vizitei in amplasament in care se vor consemna data si ora vizitei, infrastructura urban edilitarea vizitata, semnaturi ale participantilor, fara dezvaluirea identitatii acestora. Orice solicitari de clarificari in legatura cu amplasamentul in urma vizitei organizata de catre autoritatea contractanta se vor transmite de catre operatorii economici interesati prin intermediul SEAP iar autoritatea contractanta va raspunde la aceste solicitari in termenul prevazut in Instructiunile pentru ofertanti.

ART 16 Matricea riscurilor

La analiza riscurilor au fost identificate urmatoarele categorii de riscuri :

- Riscuri referitoare la spatiile de agrement, alimentatie publica si activitati de spectacole socio-culturale din Complexul acvatic Pantelimon;
- Riscuri de proiectare si/sau referitoare la constructie – vicii ascunse;
- Riscuri de finantare a activitatii de administrare si exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon;
- Riscuri aferente cererii si veniturilor;
- Riscuri legislative/politice;
- Riscuri naturale/forta majora;
- Riscurile etapei de pregatire/atribuire a contractului de concesiune;
- Riscuri specifice de gestionare, exploatare, mentenanta;

Modul de alocare al riscurilor intre Concesionar si concedent:

Nr. crt.	Categoria de risc si denumire risc	Alocare risc la Concesionar (%)	Alocare risc la Concedent (%)
----------	------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------



Riscuri referitoare la locație			
1.3.	Protecția mediului;	100%	0%
Riscuri de proiectare si/sau referitoare la construcție – vicii ascunse;			
2.2.	Soluțiile tehnice si funcționale existente (echipamente, circuite, facilități) să fie inadecvate pentru destinația prevăzută pentru obiectiv	100%	0%
Riscuri de finanțare a activității			
3.5.	Finanțare suplimentara necesară;	100%	0%
Riscuri aferente cererii si veniturilor;			
4.1.	Înrăutățirea condițiilor economice generale, suportabilitatea tarifelor minime necesare asigurării unui profit rezonabil;	100%	0%
4.2.	Schimbări competitive, scăderea preturilor chiriilor;	100%	0%
4.4.	Schimbări demografice;	50%	50%
4.5.	Costuri de abordabilitate / accesibilitate ale publicului consumator, dispariția vadului comercial;	100%	0%
4.6.	Schimbări majore ale inflației peste media țintei de inflație;	100%	0%
4.8.	Cheltuieli de reparații majore (construcție si/sau echipamente) pentru continuarea activității ce depășesc costurile previzionate in acest sens;	100%	0%
4. 10.	Riscuri conexe activității Concesionarului in exploatarea obiectivului;	100%	0%
Riscuri legislative / politice			
5.1.	Schimbări legislative in domeniul agricol/alimentar cu impact direct asupra activității comerciale ale utilizatorilor finali;	100%	0%
5.2.	Schimbări legislative în domeniul protecției si securității alimentelor;	100%	0%
Riscuri naturale/forța majoră;			
6.1.	Cutremur si alte evenimente naturale;	70%	30%
6.2.	Război sau situații conflictuale;	70%	30%



[Handwritten signature]

6.3.	Terorism;	70%	30%
6.4.	Forță majora;	70%	30%
6.5.	Pandemie COVID 19	70%	30%
Riscuri de operare si de întreținere/mentenanță specifice (include si riscuri deja enunțate anterior cu impact asupra operării obiectivului/riscurile de operare aferente contractului de concesiune);			
8.1.	Concurența;	100%	0%
8.2.	Necesitatea schimbării cerințelor concedentului în afara limitelor agreeate prin contract;	100%	0%
8.3.	Resurse de intrare/input necesare implementării contractului de concesiune;	100%	0%
8.4.	Soluții tehnice/tehnologice neadecvate;	100%	0%
8.5.	Risc de disponibilitate;	100%	0%
8.6.	Capacitate de management;	100%	0%
8.7.	Costurile;	100%	0%
8.8.	Risc de defecte ascunse;	100%	0%
8.9.	Condiții neprevăzute;	100%	0%
8.10.	Întreținere și reparații;	100%	0%
8.11.	Lipsa angajamentului părților;	50%	50%
8.12.	Risc de asigurare;	100%	0%
8.13.	Valoarea reziduala;	100%	0%
8.14.	Variație excesiva a contractului de concesiune;	50%	50%

ART 17 Asigurări și garanții

Concesionarul se obligă să încheie următoarele tipuri de **asigurări**, începând cu Data de Începere integrala a Serviciilor, pe care le va reînnoi anual:

- a) asigurare împotriva pagubelor materiale,
- b) asigurare împotriva întreruperii activității comerciale pentru pierderea veniturilor anticipate cel puțin pe perioada minimă a despăgubirii în urma unei întreruperi sau interveniri în funcționarea Complexului acavtic în urma pierderii sau pagubei acoperite de asigurarea pentru pagube materiale,
- c) Asigurare de răspundere publică față de terți și pentru produse, în legătură cu toate sumele pe care Concedentul poate avea obligația să le plătească conform legii (inclusiv costurile și cheltuielile solicitantului) sub formă de daune în legătură cu unul dintre următoarele evenimente survenite: accidente, deces, sau vătămare corporală, afecțiune fizică, deces, boală contractată de



orice persoană, pierderea sau pagube provocate societății, încălcări în legătură cu proprietatea sau orice servitute de lumină, apă sau de trecere sau beneficiul ori folosința acestora prin obstrucție, încălcarea dreptului de proprietate, neplăcere, pierderea beneficiilor, sau din orice cauză similară, evenimente care survin pe perioada asigurării și rezultă din sau în legătură cu prestarea activității delegate conform prezentului Contract.

Concesionarul are obligația ca, în termen de 15 zile de la data semnării contractului, să constituie garanția de buna executie

Garantia de buna executie se va constitui anual, cu obligatia continuitatii pe toata durata contractului. Contractul prevede urmatoarele garantii de buna executie:

Pentru primul an de contract, operatorul economic va constitui o garantie de buna executie in cuantum de 5% din valoarea investitiei preliminare din primul an din contract astfel cum a fost ofertata de catre operatorul economic plus TVA. (se va constitui in lei la cursul BNR din ziua constituirii)

Pentru anul 2 și 3 din contract operatorul economic va constitui o garantie de buna executie in cuantum de 5% din valoarea investitiei minime prevazute in sarcina sa pentru anul 2 si 3 din contract , respectiv 5 % din suma de 1.950.000 Euro plus TVA. (se va constitui in lei la cursul BNR din ziua constituirii)

Începand din anul 4 de contract operatorul economic va constitui anual o garantie de buna executie in cuantum de 5% din venitul mediu anual estimat in planul de afaceri cuprins in oferta. Garantia de buna executie indica gradul de preluare a riscului de operare de către concesionar. Garantia de buna executie va fi constituita in lei la cursul BNR din ziua constituirii. Operatorul economic va avea obligația de prelungire a valabilității acesteia anual, înainte de data expirării.

Garanția trebuie să fie irevocabilă.

Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanției de bună executie se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei juridice garantate.

ART 18 Verificări și rapoarte lunare

În scopul verificării îndeplinirii obligațiilor din contract, Concesionarul este obligat să transmită un Raport lunar Concedentului, în termen de 15 zile calculat de la finalul lunii pentru care se face raportarea, care să conțină cele puțin următoarele informații:

- a) modul de respectare al fiecărui indicator de performanță;
- b) situația executării Investițiilor Preliminare și Investițiilor pe durata Contractului
- c) numărul de utilizatori lunar;
- d) Regulamentul propriu pentru organizarea, administrarea, întreținerea și exploatarea spațiilor ce fac obiectul Contractului, și ulterior, orice modificare a acestuia;
- f) date referitoare la orarul de funcționare și numărul de utilizatori pe intervale orare de funcționare;
- g) Regulile de utilizare a facilităților în Complexul acvatic și ulterior, orice modificare a acestora;



h) Rezultatele buletinelor de analiza a apei

i) Informații despre Substanțe dezinfectante folosite și concentrațiile acestora, modalitatea și periodicitatea dezinfecției bazinelor, concluziile inspecțiilor și controalelor de specialitate, sancțiuni contravenționale aplicate, programul de revizii și reparații, probleme în funcționare, etc;

j) Numărul de utilizatori elevi din instituțiile de învățământ subordonate Sectorului 3 al municipiului București care au beneficiat de cele 2 ore gratuite lunar pentru accesul în Complexul acvatic, modul în care s-a realizat accesul acestora, probleme întâmpinate, propuneri de îmbunătățire a organizării,

e) alte observații sau aspecte în derularea contractului

Concedentul are dreptul să solicite oricând documente justificative care confirmă îndeplinirea obligațiilor de către Concesionar și informațiile cuprinse în raportul lunar și să efectueze periodic verificări în locația Complexului acvatic, prin reprezentanții săi desemnați în acest sens și cu o notificare prealabilă pentru a nu perturba activitatea Concesionarului.

Concedentul are obligația de a verifica periodic următoarele:

a) nivelurile de calitate al Serviciului și aplicarea penalităților prevăzute în Contract pentru neîndeplinirea acestora;

b) menținerea echilibrului contractual rezultat prin licitație conform prezentului Contract;

c) asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între Concesionar și utilizatori;

e) respectarea clauzelor de administrare, exploatare, întreținere și predare a Complexului acvatic;

g) independența managerială a Concesionarului față de orice ingerințe ale autorităților și instituțiilor publice;

h) responsabilitatea Concedentului pentru nerespectarea obligațiilor sale contractuale.

CAPITOLUL III Modul de prezentare a oferte tehnice

Redactarea propunerii tehnice, se va realiza cu respectarea următoarelor cerinte:

Continutul propunerii tehnice trebuie descris în mod clar și cu un nivel suficient de detaliu, în mod structurat și sistematic, raportat la aspectele calitative avute în vedere de ofertanti.

Redactarea propunerii tehnice, se va realiza cu respectarea următoarelor cerinte:

1. Prezentarea concretă a modului de organizare a serviciului de administrare și exploatare a complexului acvatic – parc Pantelimon

Ofertantul va detalia modalitatea în care va administra și exploata Complexul acvatic - Parc Pantelimon, va prezenta investițiile pe care le va face și în ce quantum, cum esalonează investițiile

Potrivit cerintelor din Caietul de sarcini, Operatorul are obligația să realizeze 2 tipuri de investiții: unele preliminare în primul an contractual, și unele pe parcursul contractului. Termenul de realizare a investițiilor în primul an de contract face obiectul factorului de evaluare A. Termenul de realizare a Investițiilor preliminare.



2. Modul de asigurare a activitatilor de administrare manageriala a Complexului acvatic Parc Pantelimon
3. Propunere tip personal necesar pentru adminstrare manageriala si exploatare
4. Metoda de organizare si planificare pentru asigurarea accesului gratuit in complexul acvatic pentru fiecare elev din Sectorul 3 timp de 2 ore pe luna (43.651 elevi)

Metoda de organizare si planificare va contine Planificarea, precum si pachetul de masuri si reguli proprii ale ofertantilor pentru accesul elevilor la servicii si infrastructura edilitar-urbana aferenta Complexului acvatic – Parc Pantelimon, va contine minim urmatoarele detalii:

- Planficarea intrarilor pe o durata lunara de 30 de zile
 - Modul in care fiecare ofertant propune relationarea cu delegatarul concedent si institutiile de invatamant in privinta planificarii accesului elevilor in Complexul acvativ – Parc Pantelimon
 - Regulile de acces in Complexul acvativ – Parc Pantelimon pentru elevi eligibili pentru obtinerea gratuitatii de acces in Complex
 - Modalitatea de gestionare a numarului ore de gratuitate acordat
 - Masurile de securitate a sanatatii pentru elevi, angajate de ofertant incepand de la sosirea elevilor pana la plecare acestora, incluzand modul in care se acorda supravegherea si asistenta medicala in incinta Complex acvatic – Parc Pantelimon
5. Declaratie privind respectarea obligatiilor referitoare la condițiile de muncă și de protecție a muncii.
 6. Declaratie privind respectarea obligatiilor legale cu privire la respectarea condițiilor de mediu, social si al relațiilor de muncă.
 7. Prezentarea modului in care se vor realiza Investitiile Preliminare si descrierea acestora, cuantumul valoric suplimentar oferat pentru Investitiile Preliminare din primul an contractual (peste valoarea minima de 1.652.150,00 euro fara TVA) si termenul de executie oferat pentru finalizarea Investitiilor Preliminare. Suma suplimentara peste cuantumul minim de 1.500.000 euro fara TVA va face obiectul factorului de evaluare D. Valoarea investitiei preliminare suplimentare.
Disponibilitati banesti

Ofertantul va face dovada in cadrul ofertei tehnice ca detine disponibilitatii banesti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de minim 1.652.150,00 € fara TVA. In cazul in care ofertantul prezinta in oferta tehnica sume aditionale peste suma de 1.652.150,00 Euro fara TVA pe care doresc sa le includa in Investitiile preliminare dovada disponibilitatilor banesti se va face pentru suma ofertata.

Documentele justificative prin care se demonstreaza detinerea disponibilitatilor banesti sunt:

- Declaratie (Scrisoare) bancara din care sa rezulte ca ofertantul detine acces la finantare pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 Euro fara TVA sau suma ofertata
- Extrase bancare corespunzatoare, din care sa rezulte ca ofertantul detine acces la finantare pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 Euro fara TVA sau suma ofertata

Daca Operatorul economic nu este în măsură să prezinte documentele mai sus mentionate, acesta este autorizat să facă dovada indeplinirii cerintei prin orice alt document pe care entitatea contractantă îl consideră adecvat.

Nota:

1. Documentele emise in alta limba vor fi insotite de traducere autorizata in limba romana.
2. Pentru conversia in LEI, daca valorile incluse in documentele justificative sunt in alta moneda, se va lua in considerare cursul mediu de referinta publicat de BNR pentru anul respectiv in care s-a intocmit documentul. Se vor preciza măsurile de management de mediu pe care operatorul economic le va putea aplica pe parcursul executării contractului de concesiune.



In cazul unei asocieri, declaratia privind respectarea reglementărilor nationale de mediu, respectarea reglementărilor din domeniul social si al relatiilor de munca va fi asumata de toti membri asocierii.

Informatii suplimentare pot fi obtinute pe site-ul <http://www.mmuncii.ro/j33/index.php/ro/> si de la Agentia Nationala pentru Protectia Mediului sau de pe site-ul: <http://www.anpm.ro/web/quest/legislatie>).

Aceasta declaratie va fi prezentata si de catre subcontractanti.

8. Indicarea motivata a informatiilor din propunerea tehnica care sunt confidentiale, clasificate sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuala, in baza legislatiei aplicabile.

Partea din propunerea tehnica considerata confidentiala va fi prezentata intr-un document separat, denumit CONFIDENTIALITATEA INFORMAȚIILOR PREZENTATE ÎN PROPUNEREA TEHNICĂ SI/SAU FINANCIARA din sectiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP. In cazul in care aceste informatii nu sunt prezentate, propunerea tehnica va fi astfel considerata ca document public in sensul legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public. Caracterul confidential trebuie demonstrat prin orice mijloace de proba.

9. Declaratie privind acceptarea clauzelor contractuale.

Obligatoriu, propunerea tehnica va fi numerotata si insotita de un opis.

Se va prezenta CONFIRMAREA ACCEPTĂRII DE CĂTRE OFERTANT A CLAUZELOR CONTRACTUALE din sectiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP.

Propunerea tehnica va tine cont de toate prevederile referitoare la cerintele care reies din informatiile precizate in fisa de date si din modelul de contract, inclusiv de cele privind prezentarea documentelor de calificare ce se refera la aspecte tehnice, dupa caz.

Propunerea tehnica se va prezenta sub antetul, semnatura si stampila ofertantului.

Propunerea tehnica trebuie sa tina cont de eventualele modificari ale documentatiei de atribuire, ca urmare a raspunsurilor la cererile de clarificari.

Ofertantii straini vor putea prezenta rapoarte echivalente din care sa rezulte aceleasi informatii de interes in verificarea corespondentei cu cerintele caietului de sarcini si documentatiei tehnice anexate

Propunerea tehnica trebuie sa indeplineasca conditiile standard de asigurare a calitatii, de protectia a mediului, stabilite prin normative ale Uniunii Europene.

Propunerea tehnica se va intocmi astfel incat sa rezulte ca sunt indeplinite si asumate in totalitate cerintele documentatiei de atribuire.

Propunerea tehnica trebuie sa indeplineasca in mod corespunzator cerintele Autoritatii Contractante exprimate prin Caietul de sarcini al serviciului, Regulamentul serviciului si documentatia de atribuire, tinand cont de legislatia specifica activitatii principale, parc acvatic de agrement.

Simpla copiere a cerintelor din caietul de sarcini sau din regulamentul serviciului în cuprinsul propunerii tehnice, fara descrierea concreta a metodologiei de indeplinire a tuturor serviciilor, activităților si actiunilor necesare funcționării parcului acvatic, a patinoarului si parării, poate conduce la declararea neconformității ofertei.

Propunerea tehnica se va prezenta in plic separat, in cadrul ofertei.

Lipsa propunerii tehnice din cadrul ofertei prezentate, duce la respingerea ofertei ca neconforma

CAPITOLUL IV Modul de prezentare al ofertei financiare

Propunerea financiara va contine in mod obligatoriu Formularul de oferta din sectiunea Modele de formulare, parte a documentatiei de atribuire, publicata in SEAP, ce contine:



- Redevanta anuala ofertata, exprimata in euro, fara TVA;
 - Propunere tarif mediu acces Basic, si propunere tarif mediu acces VIP prezentate conform Anexei 1. Fisa de fundamentare a cheltuielilor pentru stabilirea Tarifului la Regulamentul activitatii), exprimate in lei fara TVA (pentru aplicarea factorului de evaluare D Tarifele medii de acces basic Complex acvatic, tarif acces VIP)
 - Tarifele pentru acces Complex acvatic, prezentate conform tabelului de la art. 14 din caietul de sarcini, exprimate in lei fara TVA
 - Prezentarea unui plan propriu de afaceri pentru administrarea si exploatarea Complexului acvatic din care sa reiasa cuantumul redeventei ofertate si modul de fundamentare a tarifelor acces basic, tarif acces VIP, (planul de afaceri se va prezenta in lei fara TVA, iar pentru sumele exprimate in Euro cum ar fi redeventa, se va utiliza un curs mediu leu/ Euro de 4,9 lei=1 Euro)
 - La fundamentarea fiecarui tarif (tarif mediu si tarife conform art 14 din caietul de sarcini) operatorii vor utiliza Anexa 1. Fisa de fundamentare a cheltuielilor pentru stabilirea Tarifului la Regulamentul activitatii
- Tarifele se vor prezenta in lei, fara TVA.

Lipsa propunerii financiare din oferta prezentata, duce la respingerea ofertei datorita neconformitatii acesteia

CAPITOLUL V Criteriul de atribuire

Oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic

Denumire factor evaluare	Descriere	Pondere
A. Termenul de realizare a Investițiilor Preliminare	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit. d) din Legea 100/2016.	35% Punctaj maxim factor: 35 puncte
<p>Factorul de evaluare A se refera la termenul de realizare a investitiilor in primul an de contract in vederea functionarii Complexului Acvatic – Parc Pantelimon, acestea fiind considerate investitii preliminare.</p> <p>Realizarea investițiilor preliminare se va realiza intr-un termen care nu poate fi mai mic de 6 luni si care nu poate depasi 12 luni. Pentru termenul mai mic de 6 luni, nu se acorda punctaj suplimentar. Pentru termen mai mare de 12 luni oferta va fi respinsa</p> <p>Algoritm de calcul:</p> <p>a) Pentru un termen de realizarea a investitiilor de 6 luni, se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare, 35 puncte.</p> <p>b) Pentru un termen de realizarea a investitiilor de 12 luni nu se acorda punctaj</p> <p>c) Pentru oricare alt termen de realizarea a investitiilor, altul decât cel prevazut la literele a) si b) se acorda punctajul pentru oferta „n”, astfel:</p> <p>Punctaj T (n) = 35 x (termenul de realizarea a investitiilor minim ofertat/termenul de realizarea a investitiilor ofertat(n))</p> <p>Punctajul se calculeaza cu 2 zecimale rotunjite la a doua zecimala</p>		



(Handwritten signature)

B.Nivelul Redeventei	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit. g) din Legea 100/2016.	30% Punctaj maxim factor: 30 puncte
----------------------	--	--

Redevența anuală garantată este Factorul de evaluare B, avand o pondere de 30% din totalul punctajul acordat.

Redevența anuală (RA) reprezinta plata facuta de concesionar, catre concedent, in schimbul dreptului de a exploata serviciul de administrare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon, impreuna cu infrastructura edilitar urbană aferentă acestuia.

Valoarea redeventei anuale va fi exprimata in euro, dar platita in lei la cursul BNR din ziua efectuării platii.

Punctajul maxim acordat la acest factor este de 30 puncte din totalul de 100 puncte.

Algoritm de calcul:

a) Pentru cea mai mare dintre redeventele anuale ofertate in cadrul procedurii, se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare, 30 puncte.

b) Pentru oricare alta redeventa anuala, alta decât cea prevazuta la litera a) se acorda punctajul pentru oferta „n”, astfel:

$$\text{Punctaj RA}(n) = 30 \times (\text{redeventa anuala ofertata}(n) / \text{redeventa anuala maxima ofertata})$$

Punctajul se calculeaza cu 2 zecimale.

Redeventele anuale ofertate care se compara în vederea acordarii punctajului sunt exprimate in Euro.

Redevența minimă anuală garantată este de 403.939,66 euro fără TVA. Pentru redeventa minima ofertata se acorda punctaj 0.

Daca Redevența anuala garantata ofertata este mai mica de 403.939,66 euro fara TVA, oferta va fi respinsă.

C. Valoarea investiției preliminare suplimentare	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit. d) din Legea 100/2016.	25 % Punctaj maxim factor: 25 puncte
--	--	---

Punctajul maxim acordat la acest factor C. Valoarea investiției preliminare suplimentare este de 25 puncte din totalul de 100 puncte.

Algoritm de calcul:

a) Pentru cea mai mare suma ofertata suplimentar peste valoarea minimă de 1.652.150,00 euro fara TVA a investiției preliminare solicitată in cadrul procedurii, se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare, 25 puncte.

b) Pentru oricare alta suma ofertata suplimentar peste valoarea minimă de 1.652.150,00 euro fara TVA a investiției preliminare solicitată in cadrul procedurii, alta decât cea prevazuta la litera a) se acorda punctajul pentru oferta „n”, astfel:

$$\text{Punctaj IA}(n) = 25 \times (\text{investitia preliminară suplimentară ofertată}(n) / \text{investitia preliminară suplimentară maximă ofertată})$$



[Handwritten signature]

Punctajul se calculeaza cu 2 zecimale.

Sumele oferate suplimentar peste valoarea minimă de 1.652.150,00 euro fara TVA a investiției preliminare solicitată in cadrul procedurii care se compara în vederea acordarii punctajului sunt exprimate in Euro.

Pentru valoarea Investitiei Preliminare minima oferata se acorda punctaj 0.

Daca valoarea Investitiei Preliminare oferate este mai mica 1.652.150,00 euro fara TVA, oferta va fi respinsa.

D. Tarifele medii de acces basic Complex acvatic, tarif acces VIP :	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit.c) din Legea 100/2016.	10 % Punctaj maxim factor: 10 puncte
---	---	---

Propunerile de tarif mediu pentru acces basic Complex Acvatic si acces VIP reies din completarea Fișelor de fundamentare a cheltuielilor pentru stabilirea Tarifului, anexa la Caietul de sarcini

Ofertantii vor prezenta obligatoriu 2 propuneri de tarif:

- **Tariful mediu acces servicii basic Complex Acvatic**
- **Tariful mediu acces servicii VIP**

Fiecare propunere de tarif mediu (respectiv media tipurilor de tarif basic și media tipurilor de tarif VIP) exprimate in lei fara TVA va obtine fiecare un punctaj maxim de 5 puncte.

Cele 2 tarife oferate nu pot fi zero, caz in care oferta va fi respinsa.

Algoritm de calcul:

Cel mai mic tarif oferat obtine punctaj maxim in cadrul acestui factor. Tariful nu poate fi zero, caz in care oferta va fi respinsa.

Stabilirea punctajului total in cadrul acestui factor se realizeza prin aplicarea urmatoarelor formule:

- Tarif mediu acces basic Complex acvatic = $5 \times (\text{tarif minim oferat}/\text{tarif oferta (n)})$
- Tarif mediu acces VIP = $5 \times (\text{tarif minim oferat}/\text{tarif oferta (n)})$
- Prin insumarea punctajelor obtinute pentru fiecare tip de tarif rezulta punctajul total in cadrul acestui factor de evaluare.

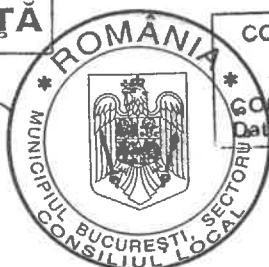
Punctajul se calculeaza cu 2 zecimale rotunjite la a doua zecimala.

Punctaj maxim total (Punctaj A + Punctaj B + Punctaj C + Punctaj D= 100)

SEMNATURI,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ceapdrion



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data

27

[Handwritten mark]

Anexa nr.4. la AELS 3 nr. 435 din
14.09.2023

INSTRUCȚIUNILE PENTRU OFERTANȚI pentru participarea la procedura de atribuire a contractului de delegare a gestiunii activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon prin concesiune (informațiile din aceste Instrucțiuni se vor prelua în Fișa de date și în anunțul de concesiune generate de SEAP)

SECȚIUNEA I: ENTITATEA CONTRACTANTĂ

I.1) Denumire și adrese

Denumire oficială: SECTOR 3 (PRIMARIA SECTOR 3 BUCUREȘTI)		
Cod de identificare fiscală: 4420465		
Adresa: Calea Dudești, nr. 191, Sector: 3		
Județ și localitate: București, Judetul București	Cod postal: 031084	Tara: Romania
Codul NUTS: RO321 București		
Persoana de contact: *****	Telefon: +40 213180339	
E-mail: *****	Fax: +40 213180336	
Adresa web a sediului principal al autoritatii contractante: <u>www.primarie3.ro</u>		
Adresa web a profilului cumparatorului: <u>www.e-licitatie.ro</u>		

I.2) Achiziție comună

Contractul implica o achiziție comună: **Nu**

Contractul este atribuit de un organism central de achiziție: **Nu**

I.3) Comunicare

Documentele de achiziții publice sunt disponibile pentru acces direct, nerestricționat, complet și gratuit la (Website): **www.e-licitatie.ro**

Număr zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor/ candidaturilor: **20.**

Informații suplimentare pot fi obținute de la: **adresa menționată mai sus**

Ofertele, candidaturile sau cererile de participare trebuie depuse la: **adresa menționată mai sus**

I.4) Tipul autorității contractante

Autoritatea regională sau locală

I.5) Activitate principală

Servicii generale ale administrațiilor publice

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) Obiectul achiziției

II.1.1) Titlu:

Contract de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului Acvatic – Parc Pantelimon prin concesiune.

Număr de referință atribuit dosarului de autoritatea contractantă: *********

II.1.2) Cod CPV principal:

79993000-1 Servicii de gestionare de imobile și instalații (Rev.2)



II.1.3) Tip de contract:

Servicii
Servicii in afara anexe 3/Legea 100/2016

II.1.4) Descrierea succintă a contractului sau a achiziției/achizițiilor:

Obiectul contractului îl constituie prestarea activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon municipiul București prin delegarea gestiunii, prin contract de concesiune publică de servicii în baza Ordonanței Guvernului nr.71/2002, actualizată.

Din punct de vedere tehnic și administrativ, desfășurarea activităților specifice serviciului de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon, presupune:

- Administrarea managerială a Complexului acvatic - Parc Pantelimon
- Administrarea și exploatarea Bazinelor
- Administrarea și exploatarea spațiilor de alimentație publică
- Administrarea, operarea și exploatarea Plajei amenajate cu deck și nisip
- Administrarea organizării spectacolelor socio-culturale/evenimente
- Administrarea, operarea și exploatarea Patinoarului artificial
- Administrarea, operarea și exploatarea drumurilor de acces și spațiilor exterioare

Termenul limită până la care orice operator economic interesat de participarea la procedura de atribuire a contractului de concesiune are dreptul de a solicita clarificări sau informații suplimentare în legătură cu documentația de atribuire este de **20 zile** înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

Termenul limită în care autoritatea contractantă va răspunde în mod clar și complet tuturor solicitărilor de clarificare/informațiilor suplimentare este a 16-a zi înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

Orice solicitare de clarificări trebuie transmisă în SEAP (<http://sicap-prod.e-licitatie.ro/pub>).

II.1.5) Valoarea totală estimată:

Valoarea estimată fără TVA : este între **1.641.095.105,00 lei** fără TVA și **1.691.572.755,00 lei** fără TVA
Moneda: RON

II.1.6) Impartire în loturi: **NU**

II.2) Descriere

II.2.2) Coduri CPV secundare:

II.2.3) Locul de executare:

Cod NUTS: RO321 București
Locul principal de executare:
Bucurest – sector 3

II.2.4) Descrierea achiziției publice:

Prin procedura de delegare a gestiunii, Sectorul 3 al municipiului București atribuie gestiunea activității de administrare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon din municipiul București precum și exploatarea infrastructurii edilitar-urbana aferenta.

Activitatea de administrare și exploatare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon se va realiza în conformitate cu cerințele Caietului de sarcini și Regulamentul activității aprobate prin HCL de Sector 3 București

II.2.5) Criterii de atribuire:

Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic



Denumire factor evaluare	Descriere	Pondere
A. Termenul de realizare a Investițiilor Preliminare	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit. d) din Legea 100/2016.	35% Punctaj maxim factor: 35 puncte
<p>Factorul de evaluare A se refera la termenul de realizare a investitiilor in primul an de contract in vederea functionarii Complexului Acvatic – Parc Pantelimon, acestea fiind considerate investitii preliminare.</p> <p>Realizarea investițiilor preliminare se va realiza intr-un termen care nu poate fi mai mic de 6 luni si care nu poate depasi 12 luni. Pentru termenul mai mic de 6 luni, nu se acorda punctaj suplimentar. Pentru termen mai mare de 12 luni oferta va fi respinsa</p> <p>Algoritm de calcul:</p> <p>a) Pentru un termen de realizarea a investitiilor de 6 luni, se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare, 35 puncte.</p> <p>b) Pentru un termen de realizarea a investitiilor de 12 luni nu se acorda punctaj</p> <p>c) Pentru oricare alt termen de realizarea a investitiilor, altul decât cel prevazut la literele a) si b) se acorda punctajul pentru oferta „n”, astfel:</p> <p>Punctaj T (n) = 35 x (termenul de realizarea a investitiilor minim ofertat/termenul de realizarea a investitiilor ofertat(n))</p> <p>Punctajul se calculeaza cu 2 zecimale rotunjite la a doua zecimala.</p>		
B.Nivelul Redevantei	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit. g) din Legea 100/2016.	30% Punctaj maxim factor: 30 puncte



[Handwritten signature]

Redevența anuală garantată este factor de evaluare, având o pondere de 30% din totalul punctajul acordat.

Redevența anuală (RA) reprezintă plata făcută de concesionar, către concedent, în schimbul dreptului de a exploata serviciul de administrare a Complexului acvatic – Parc Pantelimon, împreună cu infrastructura edilitar urbană aferentă acestuia.

Valoarea redevenței anuale va fi exprimată în euro de către ofertanți, dar plătită în lei la cursul BNR din ziua emiterii facturii de către concedent.

Punctajul maxim acordat la acest factor este de 30 puncte din totalul de 100 puncte.

Algoritm de calcul:

a) Pentru cea mai mare dintre redevențele anuale oferite în cadrul procedurii, se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, 30 puncte.

b) Pentru oricare altă redevență anuală, altă decât cea prevăzută la litera a) se acordă punctajul pentru oferta „n”, astfel:

$$\text{Punctaj RA}(n) = 30 \times (\text{redevența anuală oferită}(n) / \text{redevența anuală maximă oferită})$$

Punctajul se calculează cu 2 zecimale.

Redevențele anuale oferite care se compară în vederea acordării punctajului sunt exprimate în Euro.

Redevența minimă anuală garantată este de 403.939,66 euro fără TVA. Pentru redevența minimă oferită se acordă punctaj 0.

Dacă Redevența anuală garantată oferită este mai mică de 403.939,66 euro fără TVA, oferta va fi respinsă.

C. Valoarea investiției preliminară suplimentară	Factorul de evaluare este în acord cu prevederile art 86 alin 2 lit. d) din Legea 100/2016.	25 % Punctaj maxim factor: 25 puncte
--	---	---

Punctajul maxim acordat la acest factor este de 25 puncte din totalul de 100 puncte.

Algoritm de calcul:

a) Pentru cea mai mare sumă oferită suplimentar peste valoarea minimă de 1.652.150,00 euro fără TVA a investiției preliminară solicitată în cadrul procedurii, se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, 25 puncte.

b) Pentru oricare altă sumă oferită suplimentar peste valoarea minimă de 1.652.150,00 euro fără TVA a investiției preliminară solicitată în cadrul procedurii, altă decât cea prevăzută la litera a) se acordă punctajul pentru oferta „n”, astfel:

$$\text{Punctaj IA}(n) = 25 \times (\text{investiția preliminară suplimentară oferită}(n) / \text{investiția preliminară suplimentară maximă oferită})$$

Punctajul se calculează cu 2 zecimale.

Sumele oferite suplimentar peste valoarea minimă de 1.652.150,00 euro fără TVA a investiției preliminară solicitată în cadrul procedurii care se compară în vederea acordării punctajului sunt exprimate în Euro.

Pentru valoarea Investiției Preliminare minimă oferită se acordă punctaj 0.

Dacă valoarea Investiției Preliminare oferite este mai mică de 1.652.150,00 euro fără TVA, oferta va fi respinsă.



D. Tarifele medii de acces basic Complex acvatic, tarif acces VIP f	Factorul de evaluare este in acord cu prevederile art 86 alin 2 lit.c) din Legea 100/2016.	10 % Punctaj maxim factor: 10 puncte
<p>Propunerile de tarif mediu pentru acces basic Complex Acvatic si acces VIP reies din completarea Fişelor de fundamentare a cheltuielilor pentru stabilirea Tarifului, anexa la Caietul de sarcini</p> <p>Ofertantii vor prezenta obligatoriu 2 propuneri de tarif:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tariful mediu acces servicii basic Complex Acvatic • Tariful mediu acces servicii VIP <p>Fiecare propunere de tarif mediu (respectiv media tipurilor de tarif basic și media tipurilor de tarif VIP) exprimate in lei fara TVA va obtine fiecare un punctaj maxim de 5 puncte.</p> <p>Cele 2 tarife oferite nu pot fi zero, caz in care oferta va fi respinsa.</p> <p>Algoritm de calcul:</p> <p>Cel mai mic tarif oferit obtine punctaj maxim in cadrul acestui factor. Tariful nu poate fi zero, caz in care oferta va fi respinsa.</p> <p>Stabilirea punctajului total in cadrul acestui factor se realizeaza prin aplicarea urmatoarelor formule:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tarif mediu acces basic Complex acvatic = 5 x (tarif minim oferit/tarif oferta (n)) • Tarif mediu acces VIP = 5 x (tarif minim oferit/tarif oferta (n)) • Prin insumarea punctajelor obtinute pentru fiecare tip de tarif rezulta punctajul total in cadrul acestui factor de evaluare. <p>Punctajul se calculeaza cu 2 zecimale rotunjite la a doua zecimala.</p>		
Punctaj maxim total (Punctaj A + Punctaj B + Punctaj C + Punctaj D= 100)		

II.2.7 Durata contractului, concesiunii, a acordului-cadru sau a sistemului dinamic de achizitii

Durata in luni: **420 luni (35 ani)**

Contractul se reinnoieste: **Da.**

II.2.10 Informatii privind variantele

Vor fi acceptate variante: **Nu**

II.2.11 Informatii privind optiunile

Optiuni: **DA**

In conformitate cu studiul de oportunitate, durata contractului de delegare de gestiune prin concesiune recomandata este de 35 ani. Durata contractului: 420 luni (35 de ani). Prelungirea contractului de delegare a serviciilor este prevazuta a se realiza o singura data, astfel ca durata contractului de concesiune a serviciilor este de 35 de ani cu posibilitatea de prelungire inca un an, doar in masura in care la data expirarii duratei contractuale nu s-a finalizat procedura de atribuire pentru delegarea gestiunii administrarii si exploatarii Complexului acvatic. In acord cu prevederile art 49 alin 3 din HG 867/2016: La stabilirea duratei contractului privind delegarea gestiunii activitatii de administrare si exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon a fost avuta in vedere si perioada necesara recuperarii investitiilor efectuate de catre operatorul caruia i-a fost incredintat serviciul precum si posibilitatea realizarii unui profit rezonabil (7%).

II.2.12 Informatii privind cataloagele electronice

Ofertele trebuie sa fie prezentate sub forma de cataloage electronice sau sa includa un catalog electronic: **Nu**

II.2.13 Informatii despre fondurile Uniunii Europene

Achizitia se refera la un proiect si/sau program finantat din fonduri ale Uniunii Europene: **NU**

II.2.14 Informatii suplimentare



Procentul minim de lucrari/servicii care urmeaza sa fie atribuite de concesionar unor terti (dupa caz)-

II.3) Ajustarea prețului contractului: Da, conform prevederilor Regulamentului activitatii si contractului

Tarifele se vor ajusta, la un interval de minimum 6 luni, pe baza cererilor de ajustare primite de la Concesionarul, în baza creșterii/scăderii parametrilor de ajustare cu + 5% față de nivelul existent la data precedentei aprobări.

Parametrii de ajustare sunt:

- a) indicele prețurilor de consum;
- b) evoluția cursului de schimb leu/euro;
- c) evoluția costului forței de muncă.

Nivelul tarifelor se determină pe baza analizei situației economico-financiare a operatorului Concesionar, precum și a influențelor reale primite în costuri, determinate de evoluția prețurilor și tarifelor pe economie.

În Hotărârea de aprobare a tarifelor ajustate adoptată de Consiliul local al Sectorului 3 al municipiului București vor fi menționate tarifele ajustate ale Activității și nivelul parametrilor existenți la data ajustării, determinat pentru intervalul de timp scurs de la data stabilirii sau ajustării precedente, față de care se va determina nivelul ulterior al parametrilor de ajustare.

Propunerea de ajustare a prețurilor/tarifele se fundamentează de către operator, potrivit Fișei de fundamentare a cheltuielilor pentru ajustarea Tarifului anexă la Regulamentul Activității.

Ajustarea tarifelor se face potrivit formulei :

$$Tk,ajustat = Tk + \Delta Tk$$

unde:

Tk,ajustat este tariful ajustat pentru tipul de activitate k încasat în mod direct de la beneficiari prin bilete/tichete;

Tk - tariful actual pentru tipul de activitate k

ΔTk - creșterea tarifului pentru tipul activitate k, determinată de influențele reale primite în costuri.

Creșterea tarifului pentru tipul de activitate k, ΔTk , urmare a influențelor reale primite în costuri, se determină cu formula următoare:

$$\Delta Tk = \frac{\Delta Ck + \Delta Ck \times r\% + \Delta Ck \times d\%}{Qk}$$

unde:

ΔCk este creșterea cheltuielilor totale determinate de influențele primite în costuri;

r% - cota de profit rezonabil al operatorului;

d% - cota de dezvoltare;

Qk - număr estimat de beneficiari la nivelul anului pentru care se face propunerea de ajustare pentru activitatea k luat în calcul la determinarea tarifului actual pentru tipul de activitate k care nu diferă de numărul estimat de beneficiari luat în calcul la determinarea tarifului în vigoare;

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) CONDIȚII DE PARTICIPARE

III.1.1.a) Situația personală a candidatului/ofertantului:

Informații și formalități necesare pentru evaluarea respectării cerințelor menționate

Cerința nr. 1:

Ofertanții, terții susținători și subcontractanții nu trebuie să se regăsească în situațiile prevăzute la art. 79, 80 și 81 din Legea nr.100/2016

Modalitatea de îndeplinire:

- a) Se va completa de către ofertanți (ofertant individual/ofertant asociat), terții susținători și subcontractanții propuși și depune o dată cu oferta Formularule aferente - Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 79 din Legea 100/2016 - Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 80 din Legea 100/2016 - Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 81 din Legea 100/2016, din secțiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP.

- b) Prezentarea la depunerea ofertei a documentelor considerate edificatoare din acest punct de vedere în țara de origine sau în țara în care ofertantul este stabilit, cum ar fi:

• Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, privind plata obligațiilor exigibile către bugetul general consolidat de stat eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii restante către Bugetul general consolidat, la data limită de depunere a ofertelor.



Aceste documente se vor prezenta pentru sediul principal, iar pentru sediile secundare/punctele de lucru, se va prezenta o declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate.

- Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv;
- după caz, documente prin care se demonstrează faptul că operatorul economic poate beneficia de derogările prevăzute la art. 80 alin. (3), (4) și (5), art. 81 alin. (2), art. 82 și art. 84 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
- alte documente echivalente emise de autorități competente din țara respectivă.

Entitatea contractantă va accepta ca fiind suficient și relevant pentru demonstrarea faptului că ofertantul nu se încadrează în una dintre situațiile prevăzute la art. 79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016, orice document considerat edificator, din acest punct de vedere, în țara de origine sau în țara în care ofertantul este stabilit, cum ar fi certificate, cazieri judiciare sau alte documente echivalente emise de autorități competente din țara respectivă.

În cazul în care în țara de origine sau țara în care este stabilit ofertantul nu se emit documente de natura celor prevăzute mai sus sau respectivele documente nu vizează toate situațiile prevăzute la art. 79, 80 și 81, entitatea contractantă va accepta o declarație pe proprie răspundere sau, dacă în țara respectivă nu există prevederi legale referitoare la declarația pe propria răspundere, o declarație autentică dată în fața unui notar, a unei autorități administrative sau judiciare sau a unei asociații profesionale care are competențe în acest sens.

Documentele de mai sus pot fi prezentate în oricare dintre formele original / copie legalizată / copie cu mențiunea "conform cu originalul", iar documentele emise în alta limbă vor fi însoțite de traducerea autorizată în limba română.

Cerința nr. 2

Ofertanții, terții susținători și subcontractanții nu trebuie să se regăsească în situațiile prevăzute la art. 44 din Legea nr. 100/2016

Modalitatea de îndeplinire:

Se va completa de către ofertanți (ofertant individual/ofertant asociat), terții susținători și subcontractanții propuși și depune odată cu oferta Formularul Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 44 din Legea nr. 100/2016, din secțiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP.

Persoanele cu funcție de decizie din cadrul entității contractante în ceea ce privește organizarea, derularea și finalizarea procedurii de concesiune sunt:

Persoanele cu funcții de decizie din cadrul autorității contractante, în ceea ce privește organizarea, derularea și finalizarea procedurii de atribuire. Acestea sunt:

a) Primar -; Viceprimar -; Administrator -; Director tehnic -; Director adjunct -; Direcția Economică -

b) Persoane cu funcții de decizie (consilieri locali) care aprobă bugetul autorității contractante sunt:

III.1.1.b) Capacitatea de exercitare a activității profesionale

Informatii si formalitati necesare pentru evaluarea respectarii cerintelor mentionate

Cerința nr. 1: Operatorii economici ce depun ofertă trebuie să dovedească o formă de înregistrare în condițiile legii din țara de rezidență, să reiasă că operatorul economic este legal constituit, că nu se află în niciuna dintre situațiile de anulare a constituirii precum și faptul că are capacitatea profesională de a realiza activitățile care fac obiectul contractului.

Modalitatea prin care poate fi demonstrată îndeplinirea cerinței: În situația în care vor fi executate părți din contract de către subcontractanți, dovada înregistrării și corespondența activităților



principale/secundare din cadrul acestuia cu obiectul achiziției se va prezenta obligatoriu și de către subcontractanți, pentru partea din contract pe care o vor realiza.

Persoanele juridice romane vor prezenta Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Teritorial, din care trebuie sa rezulte domeniul de activitate principal/secundar si codurile CAEN aferente. Obiectul contractului trebuie sa aiba corespondent in codul CAEN din Certificatul constatator emis de ONRC.

Persoanele juridice străine vor prezenta documente relevante echivalente, emise de autoritățile competente din țara în care își are sediul operatorul economic, care să dovedească o formă de înregistrare și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu cerințele legale din țara în care este stabilit operatorul economic, în original/copie legalizată/copie lizibilă cu mențiunea "conform cu originalul", însoțite de o traducere autorizată a acestora în limba română.

Modalitate de îndeplinire: Se vor prezenta documentele justificative care probează îndeplinirea cerinței, respectiv certificat constatator emis de ONRC sau în cazul ofertanților străini, documente echivalente emise în țara de rezidență.

III.1.2) Capacitatea economica si financiara

Cerinta nr. 1 Cifra medie de afaceri

Ofertantul va face dovada unei cifre medii de afaceri globale NETA (fara TVA) pentru ultimii trei ani (2020, 2021 si 2022), exprimata in lei, de cel putin 24.000.000 lei, fara TVA .

Modalitatea de indeplinire:

Se completeaza si se prezinta Declaratia privind cifra de afaceri din sectiunea Formulare de catre fiecare membru al Asocierii

Operatorul economic face dovada îndeplinirii cerintelor privind situatia economica si financiara, de regula, prin prezentarea, dupa caz, a unora sau mai multora dintre urmatoarele informatii si documente:

- Bilanturile contabile aferente exercitiilor financiare incheiate pe ultimii 3 ani (2020, 2021, 2022) sau extrase de bilant inregistrate la organele competente sau alte documente edificatoare (de ex. rapoarte de audit), din care sa rezulte media cifrei de afaceri pe cele 3 exercitii financiare.

In cazul in care un grup de operatori economici depune oferta comuna, atunci indeplinirea cerintei se demonstreaza prin luarea in considerare a resurselor tuturor membrilor grupului. În acest caz, fiecare asociat este obligat sa prezinte documentele doveditoare.

Pentru conversia în RON, dacă situațiile financiare sunt întocmite în altă monedă, se va lua în considerare cursul mediu de referință publicat de Banca Națională a României pentru anul respectiv. In cazul in care ofertantul isi demonstreaza situatia economica si financiara invocand si sustinerea acordata de catre o alta entitate, conform art. 76 din Legea 100/2016, atunci are obligatia de a dovedi sustinerea de care beneficiaza, prin prezentarea unui angajament ferm al entitatii respective, completat conform Formularelor: **ANGAJAMENT privind susținerea financiară a cifrei de afaceri a ofertantului/grupului de operatori economici si Declaratie privind cifra de afaceri**, prin care aceasta confirma faptul ca va pune la dispozitie ofertantului resursele financiare invocate, tinand cont de prevederile art. 36-37 din HG 867/2016.

Operatorii economici vor prezenta angajamentul tertului sustinator (impreuna cu documentele anexe la angajament, transmise acestora de catre tert/tertii sustinator/i, din care sa rezulte modul efectiv in care se se va materializa sustinerea acestuia/acestora).

Entitatea care asigura sustinerea financiara nu trebuie sa se afle in situatii care determina excluderea din procedura de atribuire conform prevederilor art. 79, art. 80 si art. 81 din Legea nr. 100/2016.

III.1.3.a) Capacitatea tehnică și profesională

Cerinta nr. 1 Experienta similara

Ofertantul va face dovada ca în ultimii 3 ani a prestat si a dus la bun sfarsit servicii constand in prestarea a oricare dintre urmatoarele activități: administrare si/sau exploatare si/sau mentenanta a oricare dintre spatiile urmatoare :complex balnear si/sau complex acvatic si/sau parc acvatic si/sau complex sportiv/wellness în valoare de minim 15.000.000 lei. Ofertantul, in cel putin un contract/proiect din cele prezentate, trebuie sa faca dovada ca a prestat și activități de alimentație publică.

Modalitatea de indeplinire:



Operatorii economici participanți la procedura de atribuire vor demonstra îndeplinirea cerințelor prin prezentarea de documente justificative, după cum urmează:

În cazul serviciilor/activităților de mai sus prestate de către ofertant pentru beneficiari publici sau privați în ultimii 3 ani (împliniți la data limită de depunere a ofertelor), documentele/certificările vor indica beneficiarii, indiferent dacă aceștia sunt autorități contractante sau clienți privați, tipul serviciilor prestate, perioada și locul prestării serviciilor și precizează dacă au fost duse la bun sfârșit. Prin servicii duse la bun sfârșit se înțelege servicii recepționate ce reies din documente /recomandări emise de beneficiarul serviciilor și/sau procese verbale de recepție la terminare și/sau procese verbale de recepție finală și/sau documente constatatoare emise de beneficiari și/sau certificări de bună execuție, care să conțină toate elementele necesare pentru confirmarea îndeplinirii cerinței de calificare;

În cazul serviciilor/activităților prestate în mod direct pentru utilizatori finali (public) se prezintă documente din care rezultă infrastructura administrată, autorizații de funcționare pentru infrastructura administrată, rapoarte de audit financiar sau alte documente inclusiv contabile din care să reiasă că în ultimii 3 ani a dus la bun sfârșit activitatea respectivă)

Nota 1: Documentele/Certificările vor fi emise sau contrasemnate de beneficiar (autoritate/entitate contractantă sau client privat) sau de autorități publice (de exemplu ANAF).

Nota 2: Dacă se vor prezenta ca experiența similară contracte care au ca obiect prestarea mai multor tipuri de servicii, atunci ofertantul are obligația să evedențieze și să dovedească în mod clar în documentele prezentate care sunt serviciile de natură a îndeplini solicitările din fișa de date a concesiunii.

Nota 3: Persoanele juridice străine vor prezenta certificatele/documentele însoțite de traducere autorizată în limba română.

Nota 4: Dacă experiența similară a fost realizată în cadrul unei asocieri se va menționa serviciile prestate de fiecare asociat.

Nota 5: Pentru conversia în LEI, dacă valorile incluse în documentele justificative sunt în altă monedă, se va lua în considerare cursul mediu de referință publicat de BNR pentru anul respectiv în care s-a întocmit documentul.

Cerințe 2 Informații privind susținerea (dacă este cazul)

Capacitatea tehnică și/sau profesională poate fi dovedită prin susținere, în conformitate cu prevederile art.76 din Legea 100/2016. În cazul în care ofertantul își demonstrează capacitatea tehnică și profesională invocând și susținerea acordată de către o altă persoană, atunci acesta are obligația de a dovedi susținerea de care beneficiază prin prezentarea unui angajament ferm al persoanei respective. Atunci când ofertantul demonstrează îndeplinirea cerinței de calificare legată de capacitatea tehnică și /sau profesională prin invocarea susținerii acordate de unul sau mai mulți terți, capacitatea acestuia/acestora se va cumula cu cea a ofertantului în ceea ce privește îndeplinirea respectivei/respectivelor cerințe.

Persoana care asigură susținerea tehnică și profesională nu trebuie să se afle în situația care determină excluderea din procedura de atribuire, conform prevederilor art. 79, 80 și 81 din Legea nr.100/2016.

Modalitatea de îndeplinire:

Se va prezenta un angajament ferm din partea acestuia. Prin angajamentul ferm, terțul/terții confirmă, prezentând documente justificative, după caz, faptul că va/vor sprijini ofertantul în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, prin identificarea resurselor necesare pe care le va pune la dispoziție ofertantului (descriind modul concret în care va realiza acest lucru).

Totodată, conform prevederilor legale, prin angajamentul ferm, terțul/terții se va/vor angaja că va/vor răspunde în mod solidar cu ofertantul pentru executarea contractului de achiziție publică.

Răspunderea solidară a terțului/terților susținător/susținători se va angaja sub condiția neîndeplinirii de către acesta/aceștia a obligațiilor de susținere asumate prin ANGAJAMENT privind susținerea tehnică - experiență similară a ofertantului/candidatului/grupului de operatori economici, DECLARAȚIE privind experiența similară tert sustinator) prin care aceasta confirmă faptul că va pune la dispoziție ofertantului resursele tehnice și/sau profesionale invocate.

Cerința nr. 3: Informații privind asocierea (dacă este cazul).

Forma juridică pe care o va lua grupul de operatori economici căruia i se atribuie contractul va fi asociere conform art. 39 și 44 din Legea nr. 100/2016.

În cazul în care mai mulți operatori economici participă în comun la procedura de atribuire, îndeplinirea criteriilor privind capacitatea tehnică și profesională se demonstrează prin luarea în considerare a



resurselor tuturor membrilor grupului, iar autoritatea contractantă solicită ca aceștia să răspundă în mod solidar pentru executarea contractului de achiziție publică.

Asociatul/asociații nu trebuie să se afle în situația care determină excluderea din procedura de atribuire, conform prevederilor art. 79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016.

Modalitatea de indeplinire:

Se va prezenta ACORDUL DE ASOCIERE, din secțiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP, semnat de către fiecare asociat în parte. Se va preciza cine este lider al asocierii cu identificarea serviciilor ce vor fi prestate de către fiecare asociat. Acesta trebuie să fie în concordanță cu oferta și se va constitui în anexă la contractul de achiziție publică.

În cazul în care oferta comună este declarată câștigătoare, asocierea va fi legalizată înainte de semnarea contractului.

Cerinta nr. 4 Informații privind subcontractanții (dacă este cazul)

În cazul în care are intenția să subcontracteze parte/părți din contract, ofertantul are obligația de a cuprinde în oferta sa denumirea subcontractanților și datele de contact ale acestora, partea/părțile din contract care urmează a fi îndeplinite de către aceștia, valoarea la care se ridică partea/părțile respective, precum și acordul subcontractanților cu privire la aceste aspecte. Răspunderea contractantului în ceea ce privește modul de îndeplinire a contractului de achiziție publică nu este diminuată în cazul în care o parte/părți din contract sunt îndeplinite de subcontractanți. Resursele materiale și umane ale subcontractanților declarați se vor lua în considerare dacă se vor prezenta documente relevante pentru partea lor de implicare în contractul care urmează să fie îndeplinit. Subcontractantul/subcontractanții nu trebuie să se afle în situația care determină excluderea din procedura de atribuire, conform prevederilor art. 79, 80 și 81 din Legea nr. 100/2016.

Modalitati de indeplinire:

Completarea ACORDULUI DE SUBCONTRACTARE – Formular din secțiunea Modele de formulare. Completarea Formularului - Declarație privind partea/ partile din contract care sunt îndeplinite de subcontractanti si specializarea acestora.

În cazul în care parti din contractul de concesiune urmeaza sa fie îndeplinite de unul, sau mai multi subcontractanti, ofertantul are obligatia de a cuprinde în oferta sa denumirea subcontractanților si datele de contact ale acestora, partea/partile din contract care urmeaza a fi îndeplinite de catre acestia, precum si acordul subcontractanților cu privire la aceste aspecte.

Autoritatea contractantă va solicita, la încheierea contractului de concesiune, prezentarea contractelor de subcontractare încheiate între viitorul contractant și subcontractanții nominalizați în ofertă. Contractele prezentate trebuie să fie în concordanță cu oferta și se vor constitui în anexe la contractul de concesiune de servicii.

Pe parcursul derularii contractului, contractantul nu are dreptul de a înlocui subcontractanții nominalizați în oferta fara acceptul autoritatii contractante, iar eventuala înlocuire a acestora nu trebuie sa conduca la modificarea propunerii tehnice sau financiare initiale.

III.1.3.b) Standarde de asigurare a calitatii si de protectie a mediului

III.1.5) Informatii privind contractele rezervate: NU

III.1.6) Depozite valorice și garanții solicitate:

III.1.6.a) Garanție de participare

Cuantumul garanției de participare este de 482.675 lei (1% din valoarea estimată medie anuală a contractului de concesiune).Garanția de participare trebuie să fie irevocabilă, necondiționată și se constituie conform art 71 alin. 6 din legea 100/2016 prin: a) virament bancar; b) instrumente de garantare emise în condițiile legii astfel: scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat; asigurări de garanții emise: fie de societăți de asigurare care dețin autorizații de funcționare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz; fie de societăți de asigurare din state terțe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;



Pentru o evaluare si raportare unitara a cuantumului aferent garantiei de participare, echivalenta pentru o garantie de participare depusa in alta valuta se va face la cursul BNR din data anterioara datei limita de depunere a ofertelor cu 5 zile.

Perioada de valabilitate a garantiei de participare este de 180 de zile de la data limita de depunere a ofertelor. Contul in care se poate constitui/depune garantia de participare este RO12TREZ7035006XXX000100 deschis la TREZORERIA Sectorului 3, cod fiscal RO4420465. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie să fie prezentată, în original, cel mai târziu la data și ora limită de depunere a ofertelor .Daca garantia de participare se va constitui prin polita de asigurare, aceasta va fi insotita obligatoriu de ordinul de plata care face dovada platii primei de asigurare. Entitatea contractantă are obligația de a reține garanția de participare cf art 47 din HG 867/2016, iar restituirea se va face cf art.48 din acelasi act normativ

III.1.6.b) Garanție de bună execuție:

Garanția de bună execuție se constituie prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii, potrivit prevederilor art 46, alin 1. din HG 867/2016

Concesionarul are obligația ca, în termen de 15 zile de la data semnării contractului, să constituie garanția de buna executie

Garantia de buna executie se va constitui anual, cu obligatia continuitatii pe toata durata contractului. Contractul prevede urmatoarele garantii de buna executie:

Pentru primul an de contract, operatorul economic va constitui o garantie de buna executie in cuantum de 5% din valoarea investitiei preliminare din primul an din contract astfel cum a fost ofertata de catre operatorul economic plus TVA. (se va constitui in lei la cursul BNR din ziua constituirii)

Pentru anul 2 și 3 din contract operatorul economic va constitui o garanție de buna executie in cuantum de 5% din valoarea investitiei minime prevazute in sarcina sa pentru anul 2 si 3 din contract , respectiv 5 % din suma de 1.950.000 Euro plus TVA. (se va constitui in lei la cursul BNR din ziua constituirii)

Începand din anul 4 de contract operatorul economic va constitui anual o garantie de buna executie in cuantum de 5% din venitul mediu anual estimat in planul de afaceri cuprins in oferta.Garantia de buna executie indica gradul de preluare a riscului de operare de către concesionar. Garantia de buna executie va fi constituita in lei la cursul BNR din ziua constituirii. Operatorul economic va avea obligația de prelungire a valabilității acesteia anual, înainte de data expirării.

Garanția trebuie să fie irevocabilă.

Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanției de bună execuție se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei juridice garantate.

III.1.7) Principalele modalități de finanțare și plată și/sau trimitere la dispozițiile relevante

Nu este cazul

III.1.8) Forma juridică pe care o va lua grupul de operatori economici căruia i se atribuie contractul:

Asociere conform art. 39. din Legea privind concesiunile de lucrări si concesiunile de servicii nr. 100/2016.

III.1.9. Legislația aplicabilă:

- a) Legea privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii nr. 100/2016
- b) Legea privind remediile si caile de atac in materie de atribuire a contractelor de achizitie publica, a contractelor sectoriale si a contractelor de concesiune de lucrari si concesiune de servicii, precum si pentru organizarea si functionarea Consiliului National de Solutionare a Contestatiilor nr. 101/2016;
- c) www.anap.gov.ro
- d) Legea privind achizițiile nr. 98/2016; Legea privind achizițiile sectoriale nr. 99/2016;
- e) Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,
- f) Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public,
- g) Hotărârea Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea 100/2016



h) Standarde naționale și reglementări tehnice în domeniu

III.2) CONDIȚII REFERITOARE LA CONTRACT:

III.2.1) Prestarea serviciilor în cauză este rezervată unei anumite profesii: NU

III.2.2) Executarea contractului este supusă altor condiții speciale: NU

III.2.3) Informații privind personalul responsabil cu executarea contractului: NU

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) Descriere

IV.1.1) Tipul procedurii și modalitatea de desfășurare

IV.1.1.a) Modalitatea de desfășurare a procedurii de atribuire
OFFLINE X

IV.1.1.b) Tipul procedurii
Licitație deschisă

IV.1.6) Informații despre licitația electronică: NU

IV.1.8) Informații despre Acordul privind achizițiile publice (AAP): NU

IV.2) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

IV.2.4) Limbile în care pot fi depuse ofertele sau cererile de participare română

Moneda în care se transmite oferta financiară LEI

IV.2.6) Perioada minimă pe parcursul căreia ofertantul trebuie să își mențină oferta
durată în luni: 6 luni (de la termenul limită de primire a ofertelor)

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Modul de prezentare al propunerii tehnice

Conținutul propunerii tehnice trebuie descris în mod clar și cu un nivel suficient de detaliu, în mod structurat și sistematic, raportat la aspectele calitative avute în vedere de ofertanți.

Redactarea propunerii tehnice, se va realiza cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Prezentarea concretă a modului de organizare a serviciului de administrare și exploatare a complexului acvatic – parc Pantelimon

Ofertantul va detalia modalitatea în care va administra și exploata Complexul acvatic - Parc Pantelimon, va prezenta investițiile pe care le va face și în ce quantum, cum esalonează investițiile

Potrivit cerințelor din Caietul de sarcini, Operatorul are obligația să realizeze 2 tipuri de investiții: unele preliminare în primul an contractual, și unele pe parcursul contractului. Termenul de realizare a investițiilor în primul an de contract face obiectul factorului de evaluare A. Termenul de realizare a Investițiilor preliminare.

2. Modul de asigurare a activităților de administrare managerială a Complexului acvatic Parc Pantelimon
3. Propunere tip personal necesar pentru administrare managerială și exploatare
4. Metoda de organizare și planificare pentru asigurarea accesului gratuit în complexul acvatic pentru fiecare elev din Sectorul 3 timp de 2 ore pe luna (43.651 elevi)

Metoda de organizare și planificare va conține Planificarea, precum și pachetul de măsuri și reguli proprii ale ofertanților pentru accesul elevilor la servicii și infrastructura edilitar-urbană aferentă Complexului acvatic – Parc Pantelimon, va conține minim următoarele detalii:

- Planificarea intrărilor pe o durată lunară de 30 de zile
- Modul în care fiecare ofertant propune relaționarea cu delegatarul concedent și instituțiile de învățământ în privința planificării accesului elevilor în Complexul acvatic – Parc Pantelimon
- Regulile de acces în Complexul acvatic – Parc Pantelimon pentru elevi eligibili pentru obținerea gratuității de acces în Complex



- Modalitatea de gestionare a numarului ore de gratuitate acordat
- Masurile de securitate a sanatatii pentru elevi, angajate de ofertant incepand de la sosirea elevilor pana la plecare acestora, incluzand modul in care se acorda supravegherea si asistenta medicala in incinta Complex acvatic – Parc Pantelimon
- 5. Declaratie privind respectarea obligatiilor referitoare la condițiile de muncă și de protecție a muncii.
- 6. Declaratie privind respectarea obligatiilor legale cu privire la respectarea condițiilor de mediu, social si al relațiilor de muncă.
- 7. Prezentarea modului in care se vor realiza Investitiile Preliminare si descrierea acestora, cuantumul valoric suplimentar oferat pentru Investitiile Preliminare din primul an contractual (peste valoarea minima de 1.652.150,00 euro fara TVA) si termenul de executie oferat pentru finalizarea Investitiilor Preliminare. Suma suplimentara peste cuantumul minim de 1.500.000 euro fara TVA va face obiectul factorului de evaluare D. Valoarea investitiei preliminare suplimentare.

Disponibilitati banesti

Ofertantul va face dovada in cadrul ofertei tehnice ca detine disponibilitatii banesti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de minim 1.652.150,00 € fara TVA. In cazul in care ofertantul prezinta in oferta tehnica sume aditionale peste suma de 1.652.150,00 Euro fara TVA pe care doresc sa le includa in Investitiile preliminare dovada disponibilitatilor banesti se va face pentru suma ofertata.

Documentele justificative prin care se demonstreaza detinerea disponibilitatilor banesti sunt:

- Declaratie (Scrisoare) bancara din care sa rezulte ca ofertantul detine acces la finantare pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 Euro fara TVA sau suma ofertata

- Extrase bancare corespunzatoare, din care sa rezulte ca ofertantul detine acces la finantare pentru o perioada cuprinsa intre 6-12 luni, in valoare de 1.652.150,00 Euro fara TVA sau suma ofertata

Daca Operatorul economic nu este în măsură să prezinte documentele mai sus mentionate, acesta este autorizat să facă dovada indeplinirii cerintei prin orice alt document pe care entitatea contractantă îl consideră adecvat.

Nota:

1. Documentele emise in alta limba vor fi insotite de traducere autorizata in limba romana.
2. Pentru conversia in LEI, daca valorile incluse in documentele justificative sunt in alta moneda, se va lua in considerare cursul mediu de referinta publicat de BNR pentru anul respectiv in care s-a intocmit documentul. Se vor preciza măsurile de management de mediu pe care operatorul economic le va putea aplica pe parcursul executării contractului de concesiune.

In cazul unei asocieri, declaratia privind respectarea reglementărilor nationale de mediu, respectarea reglementărilor din domeniul social si al relatiilor de munca va fi asumata de toti membri asocieri.

Informatii suplimentare pot fi obtinute pe site-ul <http://www.mmuncii.ro/i33/index.php/ro/> si de la Agentia Nationala pentru Protectia Mediului sau de pe site-ul: <http://www.anpm.ro/web/guest/legislatie>).

Aceasta declaratie va fi prezentata si de catre subcontractanti.

8. Indicarea motivata a informatiilor din propunerea tehnica care sunt confidentiale, clasificate sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuala, in baza legislatiei aplicabile.

Partea din propunerea tehnica considerata confidentiala va fi prezentata intr-un document separat, denumit CONFIDENȚIALITATEA INFORMAȚIILOR PREZENTATE ÎN PROPUNEREA TEHNICĂ SI/SAU FINANCIARA din sectiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP. In cazul in care aceste informatii nu sunt prezentate, propunerea tehnica va fi astfel considerata ca document public in sensul legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public. Caracterul confidential trebuie demonstrat prin orice mijloace de proba.

9. Declaratie privind acceptarea clauzelor contractuale.



Obligatoriu, propunerea tehnica va fi numerotata si insotita de un opis.

Se va prezenta CONFIRMAREA ACCEPTĂRII DE CĂTRE OFERTANT A CLAUZELOR CONTRACTUALE din sectiunea Modele de formulare, parte a documentației de atribuire, publicată în SEAP.

Propunerea tehnica va tine cont de toate prevederile referitoare la cerintele care reies din informatiile precizate in fisa de date si din modelul de contract, inclusiv de cele privind prezentarea documentelor de calificare ce se refera la aspecte tehnice, dupa caz.

Propunerea tehnica se va prezenta sub antetul, semnatura si stampila ofertantului.

Propunerea tehnica trebuie sa tina cont de eventualele modificari ale documentatiei de atribuire, ca urmare a raspunsurilor la cererile de clarificari.

Ofertantii straini vor putea prezenta rapoarte echivalente din care sa rezulte aceleasi informatii de interes in verificarea corespondentei cu cerintele caietului de sarcini si documentatiei tehnice anexate

Propunerea tehnica trebuie sa indeplineasca conditiile standard de asigurare a calitatii, de protectia a mediului, stabilite prin normative ale Uniunii Europene.

Propunerea tehnica se va intocmi astfel incat sa rezulte ca sunt indeplinite si asumate in totalitate cerintele documentatiei de atribuire.

Propunerea tehnica trebuie sa indeplineasca in mod corespunzator cerintele Autoritatii Contractante exprimate prin Caietul de sarcini al serviciului, Regulamentul serviciului si documentatia de atribuire, tinand cont de legislatia specifica activitatii principale, parc acvatic de agrement.

Simpla copiere a cerintelor din caietul de sarcini sau din regulamentul serviciului în cuprinsul propunerii tehnice, fara descrierea concreta a metodologiei de indeplinire a tuturor serviciilor, activităților si actiunilor necesare functionării parcului acvatic, a patinoarului si parcării, poate conduce la declararea neconformității ofertei.

Propunerea tehnica se va prezenta in plic separat, in cadrul ofertei.

Lipsa propunerii tehnice din cadrul ofertei prezentate, duce la respingerea ofertei ca neconforma.

IV.4.2. Modul de prezentare al propunerii financiare

Propunerea financiara va contine in mod obligatoriu Formularul de oferta din sectiunea Modele de formulare, parte a documentatiei de atribuire, publicata in SEAP, ce contine:

- Redevanta anuala ofertata, exprimata in euro, fara TVA;
 - Propunere tarif mediu acces Basic, si propunere tarif mediu acces VIP prezentate conform Anexei 1. Fisa de fundamentare a cheltuielilor pentru stabilirea Tarifului la Regulamentul activitatii), exprimate in lei fara TVA (pentru aplicarea factorului de evaluare D Tarifele medii de acces basic Complex acvatic, tarif acces VIP)
 - Tarifele pentru acces Complex acvatic, prezentate conform tabelului de la art. 14 din caietul de sarcini, exprimate in lei fara TVA
 - Prezentarea unui plan propriu de afaceri pentru administrarea si exploatarea Complexului acvatic din care sa reiasa cuantumul redeventei ofertate si modul de fundamentare a tarifelor acces basic, tarif acces VIP, (planul de afaceri se va prezenta in lei fara TVA, iar pentru sumele exprimate in Euro cum ar fi redeventa, se va utiliza un curs mediu leu/ Euro de 4,9 lei=1 Euro)
 - La fundamentarea fiecarui tarif (tarif mediu si tarife conform art 14 din caietul de sarcini) operatorii vor utiliza Anexa 1. Fisa de fundamentare a cheltuielilor pentru stabilirea Tarifului la Regulamentul activitatii
- Tarifele se vor prezenta in lei, fara TVA.

Lipsa propunerii financiare din oferta prezentata, duce la respingerea ofertei datorita neconformitatii acesteia

IV.4.3. Modul de prezentare al ofertei

La intocmirea ofertelor, ofertantii trebuie sa respecte toate informatiile mentionate in documentatia de atribuire, precum si sa completeze toate formularele cuprinse in aceasta Documentatie de Atribuire.

Pentru a putea depune o oferta operatorii economici interesati pot solicita organizarea unei vizite de amplasament conform precizarilor din caietul de sarcini.

Ofertele vor fi depuse la adresa:....., până la data și ora-limită pentru depunere stabilite în anunțul de concesionare. Oferta va fi întocmită și depusă în original.



Documentele ofertei, completate în mod corespunzător, conform formularelor prezentate în documentația de atribuire, vor fi îndosariate și depuse într-un plic sigilat, marcat la exterior astfel:

- Denumirea procedurii;
- Denumirea și adresa autorității contractante;
- Denumirea, adresa și datele de contact ale ofertantului;
- mențiunea "A nu se deschide decât în sesiunea publică din data de zz.ll.aaaa, ora xx.xx".

Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Plicul sigilat va conține:

- Plic separat marcat exterior corespunzător conținând Documentele de Calificare;
- Plic separat marcat exterior corespunzător conținând Propunerea Tehnică și Propunerea Financiară.

Dosarul de ofertare va fi însoțit la exterior de următoarele:

- Scrisoare de înaintare din secțiunea Formulare;
- Declarație de participare la procedura din secțiunea Formulare
- Împuternicire din secțiunea Formulare;
- Dovada constituirii garanției de participare (Scrisoare de GARANȚIE BANCARĂ/POLIȚĂ – model orientativ din secțiunea Formulare)

Oferta va fi înaintată astfel:

- Fie prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (serviciu poștal oficial)
- Fie livrată printr-un serviciu de curierat la adresa de mai sus;
- Fie livrată personal la adresa menționată mai sus, cu adresa de înaintare în dublu exemplar pe care se aplică număr de înregistrare cu data și ora transmiterii (un exemplar fiind înmănat persoanei deponente)

Autoritatea contractantă nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care documentele de participare la procedură nu ajung la timp sau nu sunt intacte, sigilate sau dosarul de ofertare nu este marcat conform prevederilor de mai sus. Nu se accepta oferte alternative.

Oferta primită la altă adresă decât cea stabilită în anunțul de concesionare și în cadrul acestei secțiuni sau primită după termenul limită de depunere a ofertelor, va fi returnată nedeschisă.

Toate documentele emise de către organisme/autorități străine, trebuie să fie însoțite obligatoriu de traducerea autorizată în limba română.

Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și a documentelor care o însoțesc, autoritatea contractantă nefiind răspunzătoare pentru costurile respective.

În condițiile art. 93 alin. (2) din Legea 100/2016, eventualele neconcordanțe cu privire la îndeplinirea condițiilor de formă, ale garanției de participare, inclusiv cele privind cuantumul și valabilitatea, se vor clarifica de către comisia de evaluare cu ofertanții în maximum 3 zile lucrătoare de la data-limită de depunere a ofertelor, sub sancțiunea respingerii ofertei ca inacceptabilă.

Dacă în cadrul ofertelor vor exista incertitudini sau neclarități în ceea ce privește anumite documente prezentate, autoritatea contractantă va solicita detalii, precizări sau confirmări suplimentare atât de la ofertanți, cât și de la autoritățile competente ce pot furniza informații în acest sens.

SECȚIUNEA VI: INFORMAȚII SUPLIMENTARE

VI.1) Această achiziție este periodică

da nu

VI.3) Informații suplimentare

Tipul serviciilor menționate la secțiunea II 1.3. de mai sus se vor citi ca fiind servicii în afara anexei 3 din LG. nr.100/2016.(platforma SEAP are doar varianta servicii în afara celor cuprinse în anexa II).

Cerintele tehnice definite la nivelul anunțului de participare, caietului de sarcini sau altor documente complementare, prin trimiterea standardelor, la un anumit producător, la marci, brevete, tipuri, la o origine sau la o producție/metoda specifică de fabricație/prestare/execuție, vor fi înțelese ca fiind însoțite de mențiunea "sau echivalent". Garanția de bună execuție se va constitui conform informațiilor din documentul atașat denumit clarificare din oficiu care conține și informațiile suplimentare aferente



prezentei proceduri si care nu pot fi introduse in fisa de date si anuntul de participare din punct de vedere al formatului documentatiei din SEAP .

1. Oferta care va întruni punctajul total maxim, in urma aplicării algoritmului de calcul prezentat anterior, si întocmirii in ordine descrescătoare clasamentului ofertelor admisibile, va fi desemnata oferta câștigătoare.

2. Departajarea ofertelor in caz de egalitate

In cazul in care se constata ca ofertele clasate pe primul loc au valori egale ale punctajului, departajarea acestora se va face dupa valoarea cea mai mare a redeventei anuale garantate oferite. Daca si in acest caz exista oferte cu valori egale, clasate pe primul loc, atunci departajarea ofertelor se face dupa Valoarea investitiei preliminare suplimentare (al treilea factor de evaluare). Daca egalitatea ofertelor clasate pe primul loc persista, atunci se va proceda la reofertarea redeventei anuale garantate”.

ATENȚIE!!! A se lua in considerare si informatiile din documentul atasat cu denumirea denumit clarificare din oficiu care contine si informatiile suplimentare aferente prezentei proceduri si care nu pot fi introduse in fisa de date si anuntul de participare din punct de vedere al formatului documentatiei din SEAP .

Caietul de sarcini si modelul de contract de concesiune sunt parte anexa din Hotararea HCLS3 nr.350/30.08.2022 atasata la documentatia de atribuire

Vizitarea complexului

In perioada de pregătirea a ofertelor Entitatea Contractanta organizează o vizita in amplasamentul Complex Acvatic - Parc Pantelimon cu operatorii economici interesați. Solicitarile pentru participare in cadrul vizitei in amplasament de către operatorii economici interesați se transmit începând cu a 10-a zi de la apariția anunțului de concesiune, timp de 3 zile. Solicitarea pentru participare in cadrul vizitei se transmite prin SEAP prin intermediul unei solicitari de clarificari.

Entitatea Contractanta va înregistrata solicitările primite, va fixa data exacta a vizitei si o va anunța prin răspuns la solicitările operatorilor economici cu 20 zile înainte de termenul limita de depunere a ofertelor. Răspunsul Entitatii Contractante va cuprinde detalii privitoare la adresa si locul in care reprezentanții operatorii economici interesați sunt așteptat pentru demararea vizitei.

Deplasarea la amplasament se realizează in mod independent prin grija fiecărui operator economic. Vizita se derulează in grup organizat compact. Nu este permisa reprezentanților operatorilor economici vizita pe cont propriu (in mod independent) in interiorul Complexului Acvatic - Parc Pantelimon. In cadrul vizitei in amplasament, reprezentanții Entitatii Contractante prezintă infrastructura edilitar-urbana pusa la dispozitie pentru delegarea activității. Este permis filmatul si fotografatul in timpul vizitei. La finalul vizitei sa incheie proces verbal al vizitei in amplasament in care se vor consemna data si ora vizitei, infrastructura urban edilitarea vizitata, semnaturi ale participantilor, fara dezvaluirea identitatii acestora. Orice solicitari de clarificari in legatura cu amplasamentul in urma vizitei organizata de catre autoritatea contractanta se vor transmite de catre operatorii economici interesati prin intermediul SEAP iar autoritatea contractanta va raspunde la aceste solicitari in termenul prevazut in Instructiunile pentru ofertanti.

VI.4) Proceduri de contestare

VI.4.1) Organismul de soluționare a contestațiilor

Denumire oficială: Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor (C.N.S.C.)

Adresă: Str. Stavropoleos nr. 6, Sector 3,

Localitate: București Cod poștal: 030084 Țară: România

E-mail: office@cnsr.ro Telefon: 021.310.46.41

Adresă Internet: Fax:021.310.46.42/
www.portal.cnsr.ro 021.890.07.45

VI.4.3) Procedura de contestare

Precizări privind termenul (termenele) de exercitare a căilor de atac:

Eventualele contestatii se pot depune la Consiliul National de Soluționare a Contestațiilor si vor fi solutionate potrivit Legii 101/2016.



Termenul de depunere al contestației este cel prevăzut de Legea nr. 101/2016, respectiv 10 zile începând cu ziua următoare luării la cunoștință, despre un act al autorității contractante considerat nelegal.

VI.4.4) Serviciul de la care se pot obtine informații privind procedura de contestare

Municipiul București

Adresa: Calea Dudești, nr. 191; Localitate: București; Cod Postal: 031084; Romania;

Adresa de e-mail: *****; Nr de telefon: +40 213180339; Fax: +40 213180336; Persoana de contact: *****;

Adresa web a sediului principal al autoritatii/entitatii contractante(URL) www.primarie3.ro;

Conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corhană Eduard Marian



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

[Handwritten mark]



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I LOVE S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Ducești nr. 101 Sector 3 110100 București

SECTOR 3

CABINET PRIMAR

Nr.

Data.....

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune

În cadrul proiectului intitulat „Modernizare și Reabilitare Parc Pantelimon”, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti, a dorit să modernizeze și să reamenajeze parcul existent ca o zonă pentru activități de agrement, prin realizarea unui complex acvatic.

Prin Hotărârea nr. 332/22.12.2021 Consiliul Local al Sectorului 3 a aprobat Studiul de fundamentare privind modalitatea de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon, respect ca activitatea de administrare și exploatare a Complexului Acvatic – Parc Pantelimon să se realizeze prin gestiune delegată, acest scenariu fiind oportun din punct de vedere tehnico-economic.

Totodată, prin Hotărârea nr. 350/03.08.2022 Consiliu Local al Sectorului 3 a aprobat Studiul de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune. Procedura de concesionare pentru Contract de delegare de gestiune a activitatii de administrare si exploatare a Complexului Acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune a fost publicata in SEAP, fiind anulată din cauza lipsei de oferte din partea operatorilor economici. O posibilă cauză a nedepunerii de oferte din partea operatorilor economici este nefinalizarea Complexului acvatic la finele anului 2022, astfel cum fusese prognozat și anunțat în documentația de concesionare. Ținând cont de faptul că a fost reziliat contractul cu societatea Administrare Străzi Sector 3 SRL din cauza nefinalizării obiectivului de investiții în termenul contractual, terminarea lucrărilor rămase de executat a fost contractată catre un nou constructor, societatea Algorithm Constructii S3 SRL.

În vederea demarării unei noi licitații, la solicitarea beneficiarului Sector 3, s-a actualizat studiul de oportunitate din anul 2022 cu o nouă proiecție financiară ce cuprinde o structura modificată a investițiilor în sarcina operatorului privat, menită să contribuie la succesul proiectului. Structura modificata a investitiilor preliminare pentru operationalizarea Complexului acvatic a ținut cont de optimizările care se pot face de către societatea Algorithm Constructii S3 SRL în cadrul devizului pentru finalizarea Complexului acvatic astfel încât acesta să fie predat în stare completă concesionarului (mai puțin amenajarea spațiilor de alimentație publică) și de alte tipuri de investiții care să facă atractiv complexul acvatic.

Din analiza Studiului rezultă: contractul de delegare a gestiunii activitatii administrare și exploatare a Complexului acvatic Pantelimon este un contract de concesiune, întrucât atribuirea contractului implică transferul unei părți semnificative a riscului de operare către operatorul economic.

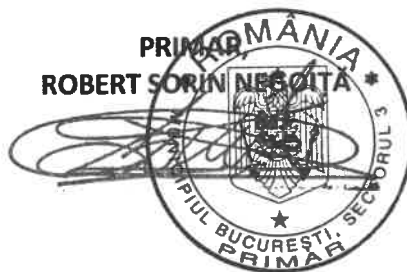
Procedura de atribuire recomandată este cea de licitație deschisă, având în vedere valoarea estimată a contractului.



De asemenea, sunt necesare o serie de modificări la documentația de concesiune aprobată prin Hotărârea Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 ținând seama de următoarele aspecte:

- De la momentul adoptării Hotărârii Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 au intervenit o serie de modificări legislative în legea 100/2016 legate de garanția de participare și o serie de recomandări ANAP cu privire a modul de stabilire a garanției de bună execuție în contractele de concesiune
- Solicitățile A.N.A.P. de operare a unor modificări și completări ale documentației de concesiune din avizul conform condiționat care trebuie inserate direct în documentația de concesiune pentru a avea o documentație unitară și facil de urmărit de către operatorii economici
- Criteriile de calificare pentru participare la licitație trebuie modificate pentru a permite o competiție cât mai numeroasă

Având în vedere cele prezentate și ținând seamă de Raportul de specialitate nr. 177060/10.07.2023 al Direcției Investiții și Achiziții am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.





NR! 147060/10.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune

Parcul Pantelimon este situat în intravilan, are suprafață de 66.801 mp din acte (66.798 mp din măsurătorile 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 ca o zonă pentru activități de agrement, prin realizarea unui complex acvatic.

Prin HCLS 3 nr. 332/22.12.2021 Consiliul Local al Sectorului 3 a aprobat ca activitatea de administrare și exploatare a Complexului Acvatic – Parc Pantelimon să se realizeze prin gestiune delegată, întrucât acest scenariu este oportun din punct de vedere tehnico-economic.

Activitatea de administrare și exploatare a Complexului 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.

Având în vedere următoarele prevederi legale:

Art. 47 din O.G. nr. 71/2002, ”(1) În vederea încheierii contractelor de delegare a gestiunii consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau Consiliul General al Municipiului București, după caz, vor aproba, în 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 și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum și documentația de delegare a gestiunii.”

Tot potrivit art 47 alin. (3) din O.G. nr. 71/2002 ”Procedurile de atribuire a contractelor de delegare de gestiune vor fi inițiate după elaborarea și aprobarea documentației de atribuire și a documentelor suport, în conformitate cu legislația privind achizițiile publice și concesiunea de lucrări și de servicii.”

Potrivit art. 47¹ din OUG nr. 71/2002 ”Delegarea gestiunii serviciului se face în condițiile prevăzute de legislația în domeniul achizițiilor publice și, după caz, a concesiunilor de lucrări și servicii și vizează atât procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii, cât și modalitățile de modificare a acestora.”

Art. 13 din OG nr. 71/2002 prevede ca ”Pentru atribuirea contractelor de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat se aplica, după caz, prevederile Legii nr.



98/2016, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cele ale Legii nr. 100/2016, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile actelor normative subsecvente emise în aplicarea acestora, cu respectarea cadrului legal național și al Uniunii Europene în domeniul ajutorului de stat și principiului minimei atingeri aduse concurenței”.

Potrivit art. 7 din legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii:

”(1) În orice situație în care o autoritate/entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea/entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod.”

Totodată art. 8 din legea nr. 100/2016 prevede că:

”(1) Prin studiul de fundamentare prevăzut la art. 7 alin. (1) autoritatea/entitatea contractantă are obligația să analizeze dacă atribuirea contractului implică transferul unei părți semnificative a riscului de operare către operatorul economic.

(2) În cazul în care, ca urmare a analizei prevăzute la alin. (1), autoritatea/entitatea contractantă constată că o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, va fi transferată operatorului economic, contractul va fi considerat contract de concesiune, urmând a se aplica prevederile prezentei legi.

(3) În cazul în care, ca urmare a analizei prevăzute la alin. (1), autoritatea/entitatea contractantă constată că o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, nu va fi transferată operatorului economic, contractul respectiv va fi considerat contract de achiziție publică sau contract sectorial, după caz.”

Art. 13 din HG nr. 867/2016 privind aprobarea Normelor Metodologice din 2016 de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii ”Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune trebuie să cuprindă o analiză care să permită definirea și cuantificarea în termeni economici și financiari a riscurilor de proiect, luând în considerare, totodată, și variantele identificate de repartizare a riscurilor între părțile viitorului contract de concesiune, precum și analiza privind încadrarea contractului în categoria celor de concesiune.”

În conformitate cu art. 14 din HG nr. 867/2016:

”(1) În aplicarea art. 7 din Lege, entitatea contractantă determină, pe baza analizei economico-financiare prevăzute la art. 13, modul în care proiectul ar trebui realizat: fie printr-o concesiune, fie printr-un contract de achiziție publică.

(2) Analiza economico-financiară prevăzută la art. 13 presupune derularea următoarelor etape:

- a) întocmirea costului comparativ de referință;
- b) determinarea structurii preliminare a concesiunii;
- c) realizarea analizei economico-financiare.”

Prin Hotărârea de Consiliu Local al Sectorului 3 nr. 350/03.08.2022 a fost aprobat Studiul de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune. Procedura de concesiune pentru Contract de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a



Complexului Acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune a fost publicată în SEAP, împreună cu o serie de informații suplimentare de completare și modificare a informațiilor din documentația de atribuire conform avizului ANAP. Documentația de concesiune a fost publicată în SEAP prin anunțurile PC 1002165/22.10.2022, PC 1002221/13.01.2023 și PC 1002281/24.03.2023 însă procedura de atribuire a fost anulată datorită lipsei de oferte din partea operatorilor economici. O posibilă cauză a nedepunerii de oferte din partea operatorilor economici este nefinalizarea Complexului acvatic la finele anului 2022 astfel cum fusese prognozat și anunțat în documentația de concesiune. Ținând cont de faptul că a fost reziliat contractul cu SC Administrare Străzi Sector 3 SRL datorită nefinalizării obiectivului de investiții în termenul contractual, terminarea lucrărilor ramase de executat a fost contractată către un nou constructor, SC Algorithm Constructii S3 SRL. Finalizarea lucrărilor este preconizată pentru sfârșitul anului 2023.

În vederea demarării unei noi licitații la solicitarea beneficiarului Sector 3, s-a actualizat studiul de oportunitate din anul 2022 cu o nouă proiecție financiară ce cuprinde o structură modificată a investițiilor în sarcina operatorului privat menită să contribuie la succesul proiectului. Structura modificată a investițiilor preliminară pentru operationalizarea Complexului acvatic a ținut cont de optimizările care se pot face de către SC Algorithm Constructii S3 SRL în cadrul devizului pentru finalizarea Complexului acvatic astfel încât acesta să fie predat în stare completă concesionarului (mai puțin amenajarea spațiilor de alimentație publică) și de alte tipuri de investiții care să facă atractiv complexul acvatic..

Din analiza Studiului rezultă: contractul de delegare a gestiunii activității administrare și exploatare a Complexului acvatic Pantelimon este un contract de concesiune, întrucât atribuirea contractului implică transferul unei părți semnificative a riscului de operare către operatorul economic.

Contractul de delegare de gestiune prin concesiune nu este unul mixt, în sensul că nu presupune o concesiune de lucrări și o concesiune de servicii. Investiția care trebuie realizată de către operatorul economic concesionar este una accesorie activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon, necesară pentru operationalizarea serviciilor.

Valoarea estimată a contractului de concesiune a fost calculată conform art. 13 din legea nr. 100/2016 privind concesiunile de servicii și de lucrări conform căruia:

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

a) valoarea oricărei forme de opțiune sau de prelungire a duratei concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;

b) venitul din achitarea onorariilor și a amenzilor de către utilizatorii lucrărilor/serviciilor, altele decât cele colectate în numele entității contractante;

c) platile sau orice avantaje financiare, sub orice formă, efectuate de către autoritatea/entitatea contractantă sau de către orice altă entitate publică în favoarea concesionarului, inclusiv compensația pentru respectarea obligației de serviciu public și subvențiile publice de investiții;

d) valoarea granturilor sau a oricăror avantaje financiare, sub orice formă, primite de la terți pentru executarea concesiunii de lucrări sau a concesiunii de servicii;

e) venitul din vânzarea oricăror active care fac parte din concesiunea de lucrări sau din concesiunea de servicii, cu respectarea prevederilor legale referitoare la regimul juridic al bunurilor proprietate publică;



- f) valoarea tuturor bunurilor 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.”*

Din analiza financiară actualizată durată recomandată pentru contractul de concesiune este tot de 35 de ani întrucât a fost avută în vedere și perioada necesară recuperării investițiilor efectuate de către operatorul căruia îi va fi încredințată activitatea (compusă din 34 de ani calculati după anul 1 de contract în care se vor realiza investițiile preliminare și în care nu au fost estimate venituri) precum și posibilitatea realizării unui profit rezonabil.

La data de 14.07 2022, Consiliul Local al Sectorului 3 a adoptat Hotărârea nr 305 privind aprobarea noilor categorii de lucrari, devizul oferta revizuit si actualizarea indicatorilor tehnico – economici aferenti obiectivului de investitii „ Modernizare și Reabilitare Parc Pantelimon” aprobat prin H.C.L.S 3 nr. 466/27.09.2018, cu modificările si completările ulterioare.

Valoarea estimată a contractului este dată de cifra de afaceri prognozată a concesionarului în cuantum de 328.219.021 euro fara TVA, compusă din cifra medie de afaceri estimată a concesionarului pe perioada celor 35 de ani de operare la care se adaugă cifra de afaceri estimată pentru anul 35 de operare (ultimul an contractual), ce poate fi încasată de către concesionar atunci când concedentul își exercită opțiunea de a prelungi contractul pe o perioadă de încă un an, în condițiile contractului. Rezultă ca valoarea estimată a contractului de concesiune cu tot cu opțiune de prelungire este de 338.314.551 euro fara TVA. În conformitate cu prezentul studiu, durata contractului de delegare de gestiune prin concesiune recomandată este de 35 ani.

Procedura de atribuire recomandată este cea de licitație deschisă, având în vedere valoarea estimată a contractului.

De asemenea, sunt necesare o serie de modificări la documentația de concesiune aprobată prin Hotărârea Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 datorate următoarelor aspecte:

1. De la momentul adoptării Hotărârii Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune, au intervenit o serie de modificări legislative în legea 100/2016 legate de garanția de participare și o serie de recomandări ANAP cu privire a modul de stabilire a garanției de bună execuție în contractele de concesiune
2. Solicitățile ANAP de operare a unor modificări și completări ale documentației de concesiune din avizul conform condiționat care trebuie inserate direct în documentația de concesiune pentru a avea o documentație unitară și facil de urmărit de către operatorii economici
3. Criteriile de calificare pentru participare la licitație trebuie modificate pentru a permite o competiție cât mai numeroasă



În conformitate cu prevederile art. 47 din OUG nr. 71/2002 precum și cu prevederile art. 5 alin. 1 pct 14 lit n) din Legea nr.100/2016 a fost modificată documentația de delegare a gestiunii, supusă spre aprobare Consiliului Local și este alcătuită din:

- Regulamentul activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic Parc Pantelimon;
- Caietul de sarcini al gestionării activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune;
- Contractul de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune;
- Instrucțiunile pentru ofertanți pentru participarea la atribuirea contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune.

Prin urmare, propunem spre analiză și aprobare Proiectul de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune

**SERVICIUL INVESTIȚII,
LUCRĂRI PUBLICE
ȘEF SERVICIU,
MARIUS POPESCU**

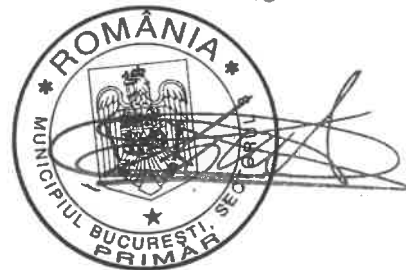
**SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE
CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM**



NR: 177064/10.07.2023

De acord
PRIMAR

Domnule Primar,



În vederea aprobării vă transmitem alăturat proiectul de hotărâre și raportul de specialitate privind:

- Proiect de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 3 nr. 350/30.08.2022 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic - Parc Pantelimon prin concesiune;

**SERVICIUL INVESTIȚII,
LUCRĂRI PUBLICE
ȘEF SERVICIU,
MARIUS POPESCU**

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

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune

Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, întrunită în ședința din data de 28.08.2023, în sistem de videoconferință, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / ~~NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PREȘEDINTE,
Negoită Anda-Ioana
Prezent – Pentru

Anda-Ioana
Negoita

Semnat digital de Anda-Ioana
Negoita
Data: 2023.08.29 20:58:37 +03'00'

SECRETAR,
Păunică Adriana
Prezent – Pentru

PAUNICA ADRIANA

Digitally signed by PAUNICA
ADRIANA
Date: 2023.08.29 14:21:37 +03'00'

MEMBRI

Văcaru Mihaela - Carmen	Prezent - Impotriva
Costea Antoaneta - Nina	Absent
Judele Ștefan - Lucian	Absent
Maxim Ion	Prezent - pentru
Junghină Pavel	Prezent - pentru
Weinerich Andreea - Helena	Prezent - Abținere
Voinea Inocențiu - Ioan	Absent
Belu Sima Elena - Daniela	Prezent - pentru (Vot exprimat verbal)
Enăchescu Marian - Daniel	Absent

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

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune - cu respectarea prevederilor Lg. nr. 52/2003

Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, întrunită în ședința din data de 29.08.2023, în sistem de grup **EasyConfConnect** 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, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

~~FAVORABIL / NEFAVORABIL~~

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

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

PREȘEDINTE,
Moldoveanu Cătălin-Florin
(Prezent- Pentru)

SECRETAR,
Ciobanu Elian-Claudiu
(Prezent- Pentru)

MEMBRI

Matei Romulus - Eugen	<i>Prezent-Împotriva</i>
Sava Alexandru	<i>Prezent- Împotriva</i>
Szocs Augustin	<i>Prezent- Împotriva</i>
Petrescu Elena	<i>Prezent- Pentru</i>
Stan Daniela	<i>Prezent- Pentru</i>
Voinea Inocențiu – Ioan	<i>Prezent- Pentru</i>
Păunică Adriana	<i>Prezen- Pentru</i>
Botîlcă Adrian	<i>Prezent- Pentru</i>
Lupu Daniel - Florin	<i>Prezent-</i>

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate

AVIZUL pct.nr 12ord .zi
sedinta ordinara din 30/08/2023

Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 350/30.08.2022 referitoare la aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire a Contractului de delegare de gestiune a activității de administrare și exploatare a Complexului acvatic- Parc Pantelimon prin concesiune - cu respectarea prevederilor Lg. nr. 52/2003

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de.29/08/2023. în sistem de videoconferință, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / NU A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

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

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....
.Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PRESEDINTE,
Petrescu Elena

SECRETAR,
Mărineață Marcel

MEMBRI

Sava Alexandru	NU - A - VOTAT
Szocs Augustin	ABSENT
Nicu Lucian	ABȚINERE
Niță Marius Vasile	DA
Aldea Alexandru	NU - A - VOTAT
Neagu Constantin-Iulian	ABȚINERE
Sebeșan Mircea - Radu	DA
Cocoș Adrian Marian	DA
Lupu Daniel - Florin	DA