

HOTĂRÂRE

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

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 156437/CP/12.07.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 155937/12.07.2022 al Compartimentului Guvernanță Corporativă;
- Adresa nr. 155949/12.07.2022 a Compartimentului Guvernanță Corporativă;
- Adresa societății Algorithm Residential S3 SRL cu nr. 737/05.07.2022 și înregistrată la Cabinet Primar cu nr. 150855/05.07.2022
- Nota de Fundamentare de la societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. cu nr.2792/30.06.2022
- Adresa societății Algorithm Construcții S3 S.R.L. către societatea Administrare Active Sector 3 SRL cu nr. 2793/30.06.2022
- Contract de achiziție publică de servicii de consultanță cu societatea Deloitte Consultanță SRL cu nr.0004041/20.04.2022
- Decizia Consiliului de Administrație a societății Algorithm Construcții S3 SRL cu nr.19/07.04.2022
- Decizia Consiliului de Administrație a societății Algorithm Construcții S3 SRL cu nr.41/30.06.2022
- Decizia Consiliului de Administrație a societății Smart City Invest S3 SRL cu nr.23/01.07.2022
- Model Contract de asociere între societatea Algorithm Construcții S3 SRL și societatea Smart City Invest S3 SRL
- Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București – versiunea 28.06.2022
- Opinie juridică transmisă de către Algorithm Construcții S3 SRL, elaborată de către ONV LAW- SCA Nemes Voicu Bilan

În conformitate cu prevederile:

- Art.12. punctul 12.1 lit. m) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Construcții S3 S.R.L aprobat prin HCLS 3 nr. 223 din 30.05.2017, aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una suta mii) euro exclusiv TVA, valoare aferentă fiecărei operațiuni singulare sau operațiunii a cărei executare se desfășoară în mod succesiv;
- Art.12. punctul 12.1 lit. m) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Residential S3 S.R.L aprobat prin HCLS 3 nr. 97 din 29.03.2017, aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una suta mii) euro exclusiv TVA, valoare aferentă fiecărei operațiuni singulare sau operațiunii a cărei executare se desfășoară în mod succesiv;
- Art.12 pct.12.1. lit. o) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Residential S3 SRL, aprobat prin HCLS 3 nr. 97 din 29.03.2017 „hotărăște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății”;
- Art.191. alin. (1) din Legea societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, art.55, art. 7, alin(1), art.9 lit.c);

Luând în considerare:

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

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

Art.2. Se aprobă asocierea dintre societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, asocierea care va avea calitatea de concedent în cadrul procedurii de dialog competitiv pentru *atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București* și Contractul de asociere conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește societatea Algorithm Construcții S3 SRL să deruleze procedura de dialog competitiv pentru atribuirea Contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 București și să încheie Contractul cu ofertantul declarat câștigător, în numele și pe seama asocierii.

Art.4. Se împuternicește societatea Algorithm Construcții S3 SRL să încaseze redevența datorată de către concesionar potrivit Contractului de concesiune, în numele și pe seama asocierii.

Art.5. Societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD - MARIAN**





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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



REFERAT DE APROBARE

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

Proiectul de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor este complex și implică investiții semnificative la începutul acestuia, dar și pe parcursul exploatării, iar Algorithm Construcții S3 SRL și Sectorul 3 al Municipiului București nu dispun de fondurile necesare pentru realizarea investiției și de know-how-ul pentru exploatarea unui astfel de proiect de anvergură. Prin urmare, pentru identificarea modalității optime de implementare a proiectului de investiții și de alocare a spațiului pe funcțiuni care să conducă la regenerarea întregii zone Faur-Republica, este necesară realizarea de consultări și negocieri cu potențialii investitori.

Având în vedere că implementarea proiectului presupune încheierea unui contract pe termen lung, care va include finanțarea, proiectarea și executarea de lucrări, pentru realizarea investiției inițiale și, ulterior, operarea rezultatului lucrărilor, cadrul legal pentru selectarea viitorului investitor este cel prevăzut de Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, care la art. 7 prevede necesitatea elaborării unui studiu de fundamentare care să releve dacă realizarea proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este oportună pentru autoritate, atât din punct de vedere financiar, cât și din perspectiva modului de alocare a riscului de operare.

În acest sens, a fost elaborat *Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune*, prin care au fost evaluate diferite modalități economico-financiare pentru reconversia spațiului Hala Laminor.

Atribuirea Contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor implică multiple beneficii pentru Sectorul 3 al Municipiului București atât prin crearea unui nou pol de regenerare urbană complexă de impact pentru întreaga comunitate, cât și din perspectivă economică, prin dezvoltarea unei multitudini de funcțiuni comerciale private plătitoare de taxe.

În cadrul studiului de fundamentare s-a estimat că pentru reabilitarea și utilizarea spațiului din Hala Laminor se vor crea 300 de locuri de muncă pe perioada realizării investiției, respectiv 2500 de locuri de muncă pe perioada operării afacerilor din incinta Halei Laminor, inclusiv în întreprinderi conexe, care vor atrage automat colectarea de taxe și impozite.



Având în vedere că o parte dintre imobilele afectate dezvoltării proiectului se află în proprietatea Smart City Invest S3 SRL, în vederea derulării procedurii de dialog competitiv și încheierii contractului de concesiune, respectiv pentru a putea dispune de totalitatea imobilelor, este necesar ca societatea Algorithm Construcții S3 SRL să se asocieze cu Smart City Invest S3 SRL, Asocierea urmând să aibă calitatea de concedent.

În vederea derulării procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor, este necesar ca societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. să fie împuternicită în acest sens de către Consiliul Local al Sectorului 3, precum și pentru semnarea contractului cu ofertantul declarat câștigător și încasarea redevenței datorate de către concesionar conform contractului de concesiune.

Conform Studiului de Fundamentare elaborat de către societatea Deloitte Consultanta SRL, ajunge la concluzia că în urma evaluărilor economico-financiare pentru reconversia spațiului Halei Laminor, din punct de vedere financiar, conversia este singura opțiune viabilă pe termen scurt. Aceeași firmă recomandă să utilizeze concesiunea ca procedura pentru construcția și operarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii accesului cetățenilor la evenimente recreative și culturale, pentru o perioadă de maxim 65 de ani și recomandă dialogul competitiv cu contractantul, ca fiind procedura optimă aplicabilă, în vederea atribuirii contractului de concesiune și se mai recomandă flexibilitate în privința proiectării obiectivului.

Pentru aceste considerente și având în vedere raportul de specialitate al Direcției Corp Control - Compartimentului Guvernanță Corporativă cu nr. 155937/12.07.2022, consider oportună dezbaterea și adoptarea proiectului de hotărâre de către Consiliul Local al Sectorului 3 București.

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

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

**STUDIU DE FUNDAMENTARE A DECIZIEI DE
CONCESIUNE**

2022

VERSIUNE 28.06.2022

SITUAȚIA DOCUMENTULUI

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

ISTORIA DOCUMENTULUI

1.0	31.05.2022
2.0	10.06.2022
3.0	27.06.2022
4.0	28.06.2022

SEMNĂTURI

*Deloitte Consultanță
S.R.L.*

*Andrei Ionescu
Partener*



Cuprins

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

1. Sumar executiv

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

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

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

Studiul de fundamentare cuprinde:

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

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

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

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

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

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

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

Ultimele capitole prezintă concluziile și oferă recomandări privind tipul concesiunii.

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

2. Contextul economic, juridic, social și instituțional

2.1. Date privind amplasamentul

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

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



Fig. nr. 1 – Poziționare Hala Laminor

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



Fig. nr. 2 – Hala Laminor

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

Transport:

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

Acces auto

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

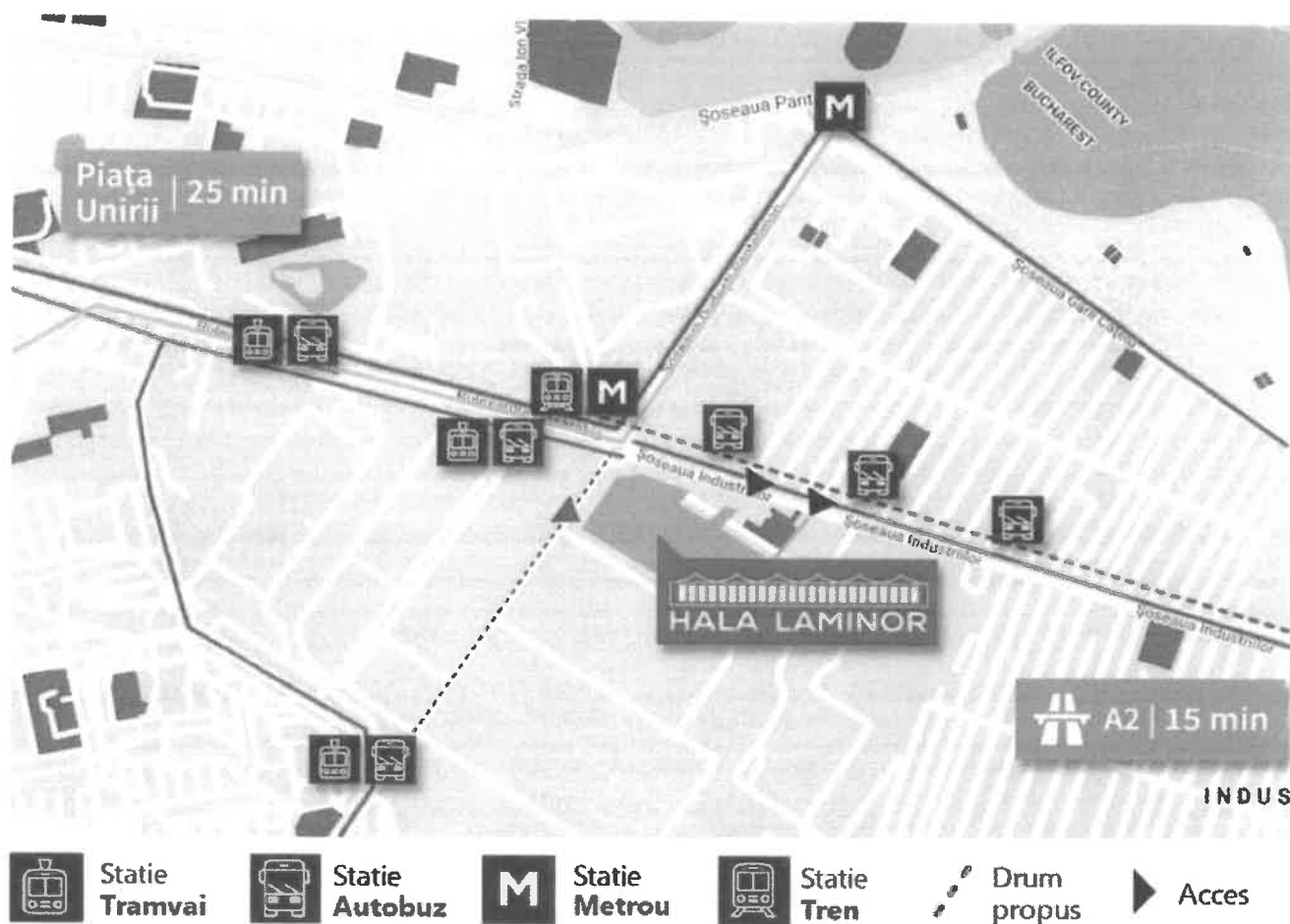


Fig. nr. 3 – Accesibilitate Hala Laminor

În vecinătatea Halei Laminor se află:

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

2.2. Aspecte juridice și instituționale

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

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

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

Tabel 1. - Suprafețe teren conform extrase de carte funciară

Nr. Crt.	Proprietar	Categorie folosință	Nr. Cadastral	Suprafață teren (mp)		Obs.
				Măsurată	Din acte	
1	Algorithm Construcții S3 SRL	Curți construcții	209760	59.614	59.617	Hala Laminor
2			201765	10.270	10.303	
3			214487	12.897	12.898	
4			214489	10.114	10114	
5			214306	3.156	3155	
6			214305	2.218	2.220	
7			209751	553	553	
8			214273	352	352	
	Total ACS3			99.174	99.212	
9	Smart City Invest S3 SRL (fosta Investiții Spații Verzi S3)	Curți construcții	214488	30.728	30.730	

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

	Total general	129.902	129.942
--	----------------------	----------------	----------------

Tabel 2. - Suprafețe construcții conform extrase de carte funciară

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

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

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

Concedentul

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

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

CertIFICATELE DE URBANISM

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

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

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

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

2.3. Aspecte sociale

Reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor corespunde conceptului de îmbunătățire a calității vieții cetățenilor, al distribuției spațiului urban între participanții la viața urbană și redarea orașelor către locuitorii acestora. Prin promovarea acestei investiții Primăria Sectorului 3 București, prin intermediul companiei Algorithm Construcții S3 SRL urmărește realizarea următoarelor deziderate care stau la baza unei dezvoltări durabile a orașului:

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

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

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

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

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

2.4. Aspecte economice

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Studiul de reconversie realizat de JLL România

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

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

Ipotezele studiului au fost:

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

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

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

Concluziile studiului de oportunitate imobiliară:

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

Concluziile studiului de folosință alternativă:

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

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

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

Recomandările / estimările JLL Romania au fost:

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

3. Studiul NHOOD

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

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

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

Analiza NHOOD s-a bazat pe:

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

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

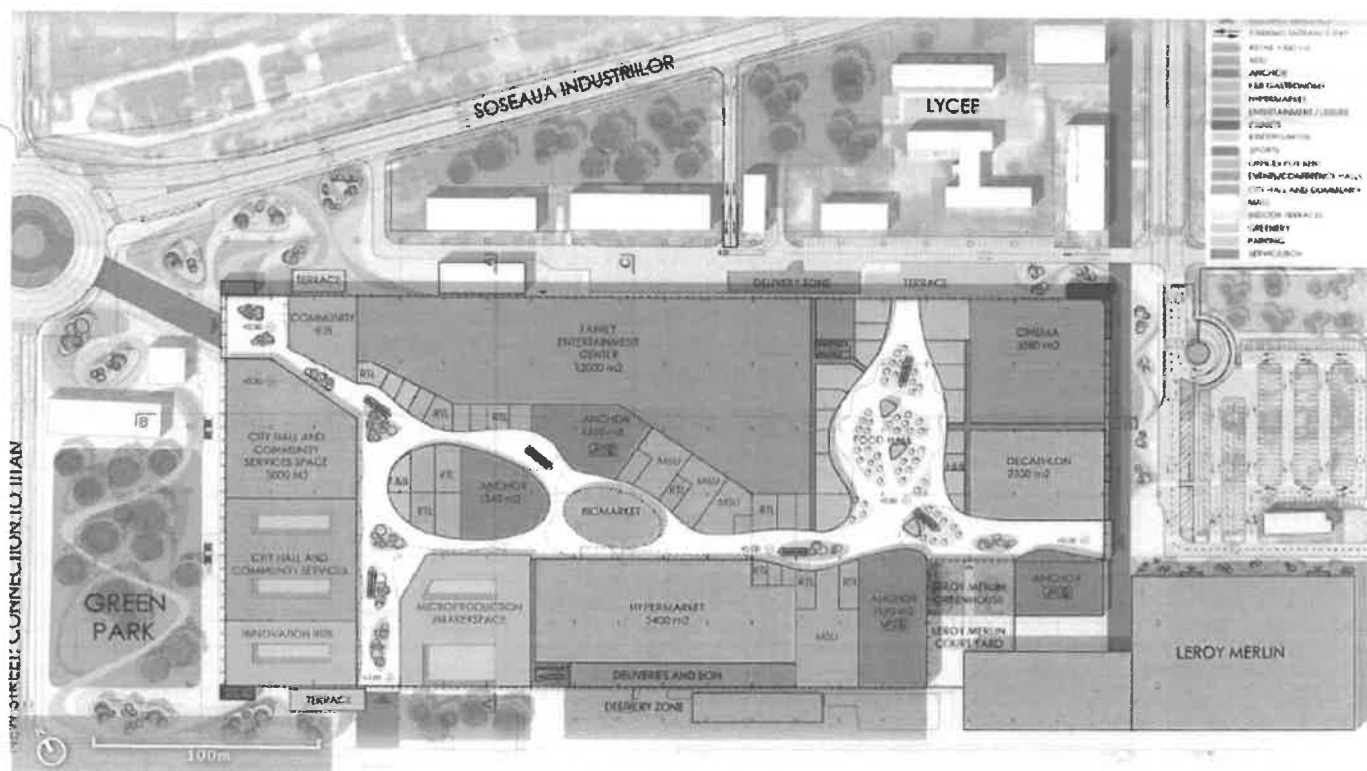


Fig. nr. 4 – Propunerea NHOOD pentru dezvoltarea Halei Laminor – Nivel 0

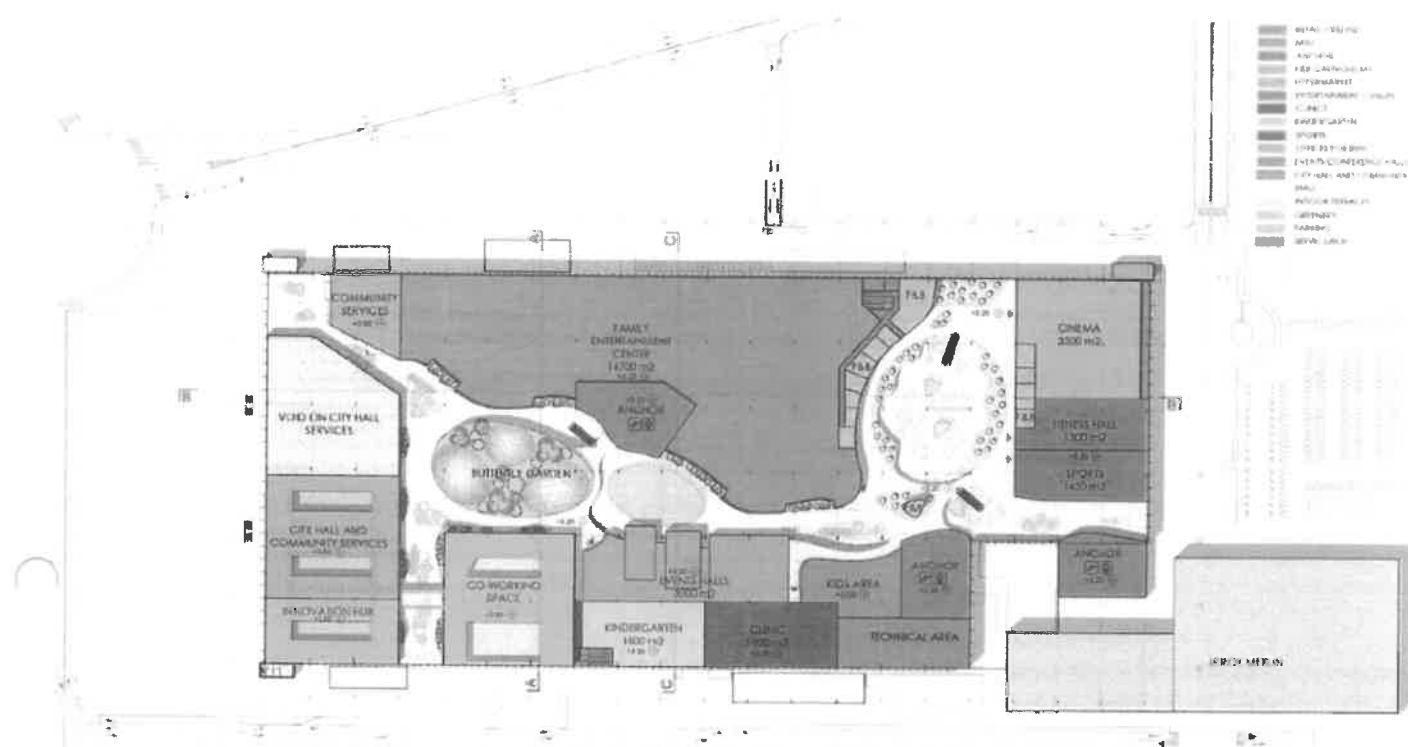


Fig. nr. 5 – Propunerea NHOOD pentru dezvoltarea Halei Laminor – Nivel 1

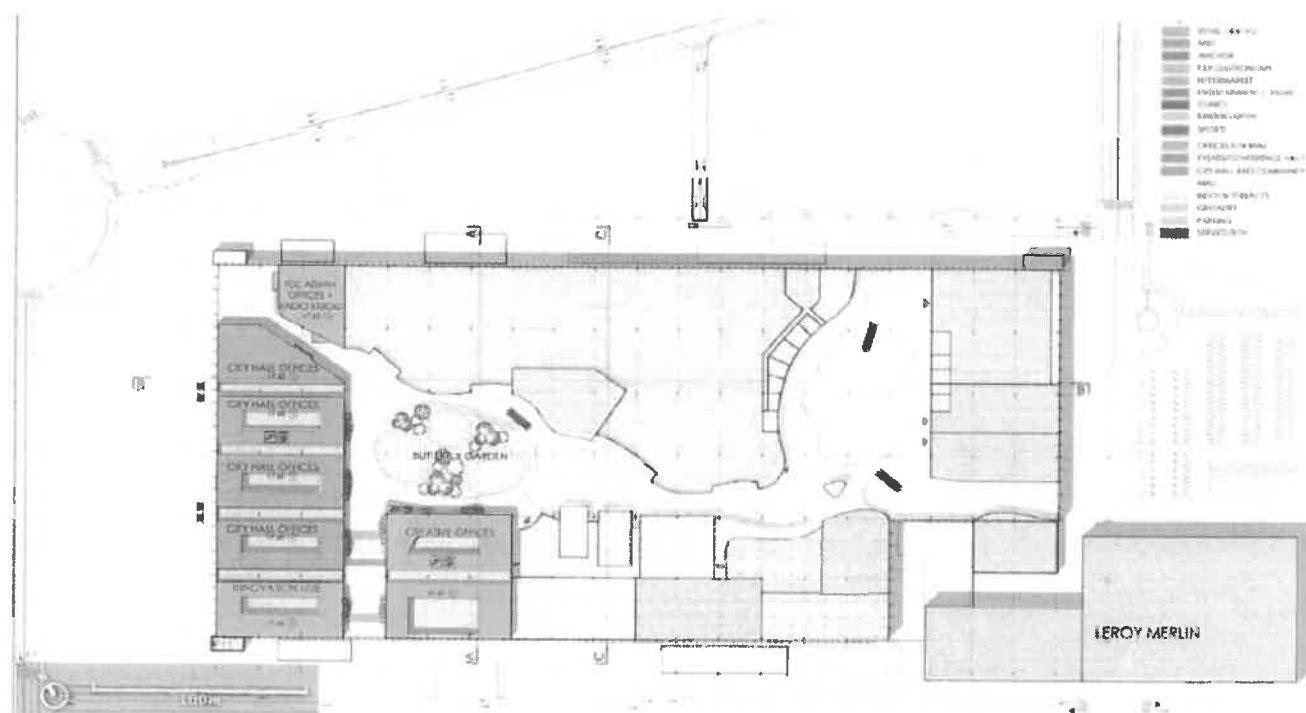


Fig. nr. 6 – Propunerea NHOOD pentru dezvoltarea Halei Laminor – Nivel 2

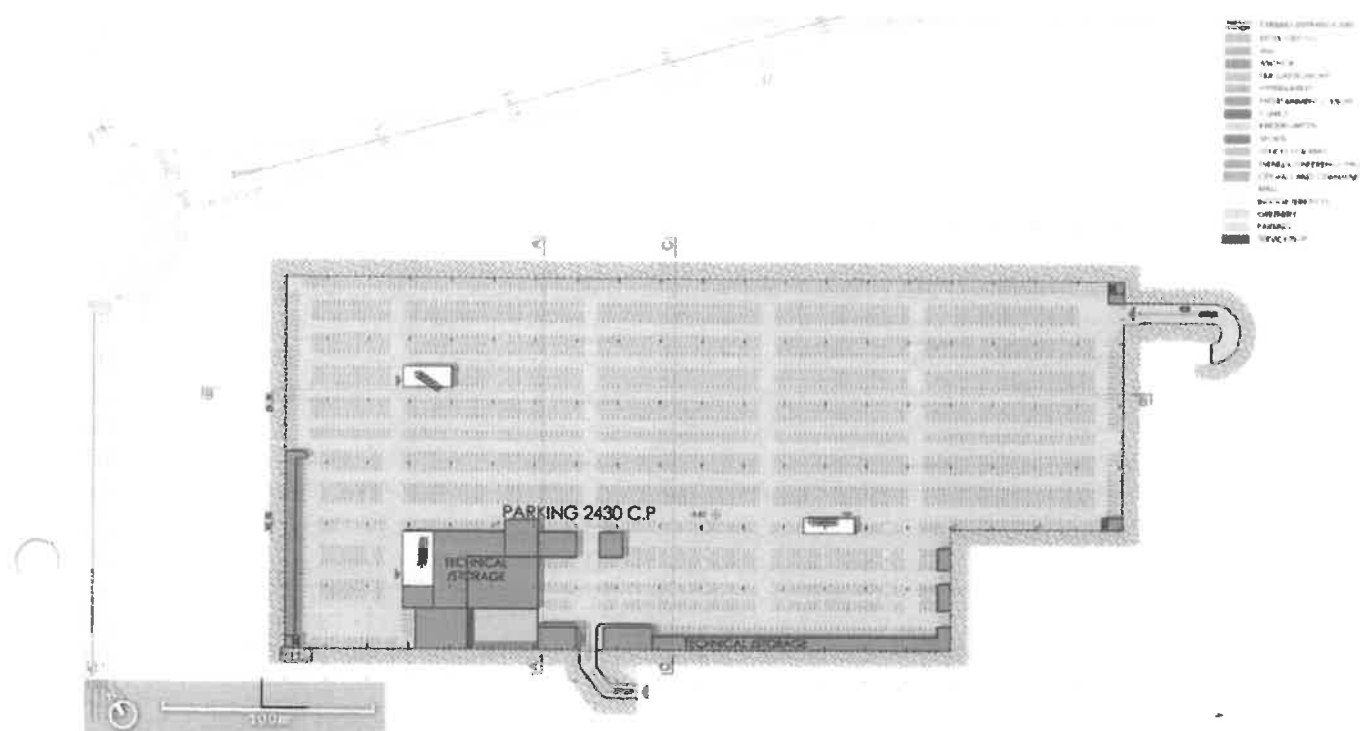


Fig. nr. 7 – Propunerea NHOOD pentru dezvoltarea Halei Laminor – Nivel -1

4. Studiul „Laminor Plaza Leisure Destination, Bucharest”

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

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

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

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

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

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

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

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



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

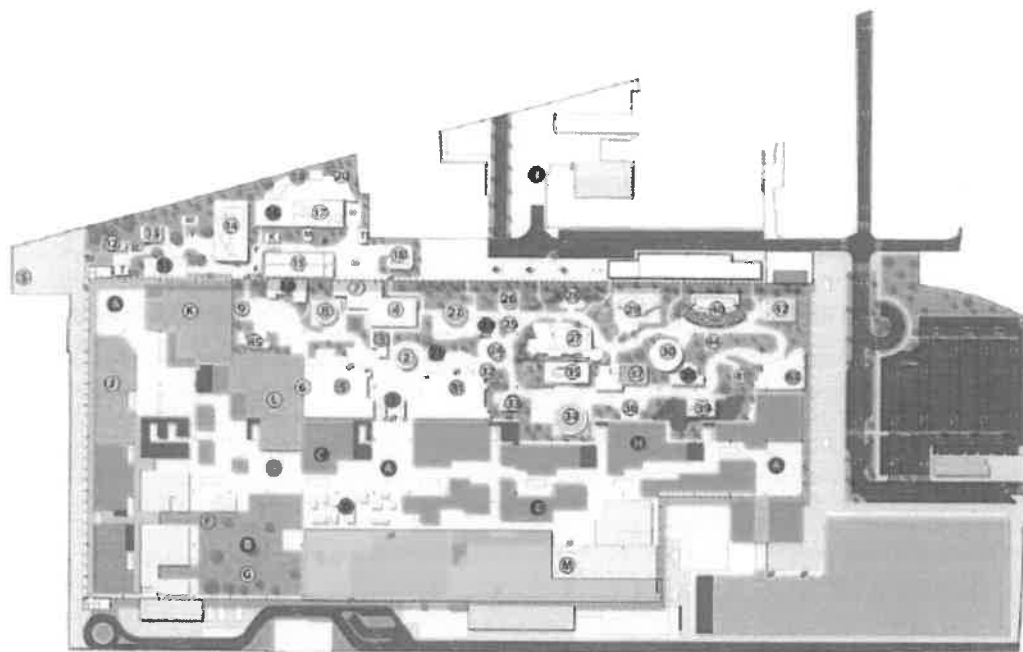


Fig. nr. 9 – Propunerea MAXMAKERS pentru dezvoltarea Halei Laminor

Riscuri cu privire la realizarea unei investiții pentru reconversia Halei Laminor

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

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

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

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

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

Spații pentru magazine de tip mall sau hypermarket:

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

Spații pentru birouri și alte activități de afaceri:

- Platforma Faur Republica (aproximativ 3. 000 angajați)
- Rams business centre (0,6 km)
- Helios BC Pallady (2,1 km)
- The Market (2,3 km)

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

Hotel și săli de conferință:

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

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

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

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

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

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

Săli de spectacol acoperite de mare capacitate

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

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

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

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

Prin reconversia spațiului Laminor se dorește:

- crearea unui nou pol catalizator, o emblemă (*landmark*) pentru sectorul 3 București;
- crearea unei destinații urbane de impact pentru întreaga comunitate;
- o platformă care să genereze și să promoveze schimburile socioculturale, dar și inovația;
- un spațiu multifuncțional în care se poate desfășura viața comunității în fiecare zi:
 - o **Birouri** - centre de afaceri, servicii comunitare, servicii administrative ale primăriei, birouri, hub de inovație care să stimuleze spiritul antreprenorial, pentru a crește valoarea forței de muncă, incubator de afaceri, spații artajate de muncă (*co-working*), industrii creative, spații pentru educație și spații pentru sănătate (aproximativ 1/3 din spațiul total);
 - o **Comerț și servicii** – spații de comerț și servicii, telefonie, bănci, piață, restaurante, cafenele (aproximativ 1/3 din spațiul total);
 - o **Divertisment** (*leisure*) – spații care să permită și să organizeze petrecerea timpului liber, activități recreative și educație (aproximativ 1/3 din spațiul total).
- o destinație pentru toți și pentru oricine, care să conecteze o categorie cât mai largă de utilizatori: tineri antreprenori la început de carieră, familii cu copii, iubitori de mod de viață (*lifestyle*) sănătos și responsabil, vârstnici;

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

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

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

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

Tabel 3. – Propunere alocare spațiu pe funcțiuni

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

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

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

2.5. Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București

Strategia de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 București 2021-2027 coordonează activ procesele de dezvoltare locală și abordează proactiv procesele de dezvoltare sectorială.

În primul rând strategia are drept prioritate combaterea sărăciei excluziunii sociale în sectorul 3. Pentru a veni în **sprijinul comunităților marginalizate din zona Faur-Republica** (zonă din vecinătatea Halei Laminor), pentru a dezvolta zona funcțională a acesteia și, implicit, pentru a ajuta la dezvoltarea durabilă a sectorului 3, a fost înființat Grupul de Acțiune Locală Sector 3, acesta având drept scop contribuția la dezvoltarea zonei de pe raza teritoriului.

Astfel, prioritatea Primăriei Sectorului 3, menționată și în SDD București Sector 3, este dezvoltarea zonelor marginalizate (Faur-Republica) prin **investiții în domeniul educațional, investiții în infrastructură, urmate de atragerea investitorilor și crearea locurilor muncă.**

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

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

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

2.6. Concluzii privind necesitatea și oportunitatea

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

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

3. Analiza cost-beneficiu și scenariile de finanțare

3.1 Aspecte metodologice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fezabilitatea financiară

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

3.2.1. Estimarea costurilor de investiție

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

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

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

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

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

Tabel 4. - Valoarea investiției detaliată pe principalele funcțiuni

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

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

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

Eșalonarea pe ani a costurilor investiției este prezentată mai jos:

Tabel 5. - Eșalonarea investiției

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

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

3.2.2. Ipoteze privind modelul financiar

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

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

Modelul general al concesiunii

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

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

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

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

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

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

Ipoteze generale

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

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

Ipoteze în estimarea veniturilor

Modelul prezintă situația amenajării halei ce prevede:

Tabel 6. - Venituri detaliate pe principalele funcțiuni

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

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

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

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

Ipoteze privind cheltuielile operaționale și cele legate de taxe și impozite

Cheltuielile operaționale cuprind următoarele elemente:

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

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

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

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

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

Ipoteze privind finanțarea proiectului

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

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

Parametrii finanțării pentru investiții utilizați în cadrul modelului sunt următorii:

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

Rata de actualizare

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

3.2.3. Rezultatele modelului financiar

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

Analiza rentabilității investiției

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

⁶ Conform HCGMB nr. 105/27.04.2021

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

1) Valoarea Actualizată Netă ("VAN")

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

Dezavantaje:

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

2) Rata internă de rentabilitate ("RIR")

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

Dezavantaje:

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

3) Durata de recuperare a investiției

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

Dezavantaje:

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

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

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

Fezabilitatea și riscul finanțării bancare

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

4) Rata de Acoperire a Serviciului Datoriei

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

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

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

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

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

Rezultatele modelului

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

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

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

Tabel 7. – Sumar al indicatorilor economico-financiar

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

3.3 Fezabilitatea economică și scenariile de finanțare

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

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

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

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

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

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

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

4. Alocarea riscurilor în cadrul posibilei concesiuni

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

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

4.1. Matricea de risc

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

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

Tabel 8. – A. Riscuri referitoare la locație

Nr crt.	Categorია de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
A1	Aprobări	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau acestea pot fi obținute cu condiții neprevăzute.		X		Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice necesare la momentul elaborării Studiului. Pentru aceste motive, am prevăzut o perioadă mai mare de proiectare și autorizare a proiectului de 16 luni.
A2	Curățare și viabilizare	Pregătirea terenului are ca rezultat costuri mult mai mari decât cele prevăzute și necesită un timp cu mult peste termenii contractului.			X	Costurile privind pregătirea terenului au fost deja luate în calcul. Eventualele costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar, iar depășirea timpului prevăzut în termenii contractuali nu va avea un impact asupra duratei de concesiune stabilite prin contract.
A3	Titlul de proprietate	Creșterea costurilor și perioadei necesare pentru achiziționarea terenului de la proprietari și/sau pentru acordarea dreptului de utilizare a terenului respectiv.	X			Terenul este în proprietatea Concedentului, prin urmare nu vor fi costuri suplimentare pentru achiziția terenului.
A4	Moștenire culturală	Creșterea costurilor și a perioadei de timp ca rezultat al unor descoperiri unor site-uri arheologice și/sau patrimoniu național.		X		Studiul a luat în considerare avizele specifice necesare, mai ales că Hala Laminor este obiectiv monument. Pentru aceste motive, am prevăzut o perioadă mai mare de proiectare și autorizare a proiectului de 16 luni.
A5	Condiții de amplasament	Condițiile de sol neprevăzut de grele.			X	Eventuale costuri legate de studiile de teren au fost deja luate în calcul, fiind suportate de Concesionar.
A6	Mediu (1)	Amplasamentele pentru proiect prezintă un grad de contaminare necunoscut			X	Eventuale costuri de decontaminare sunt deja luate în calcul, fiind suportate de Concesionar.

A7 Mediu (2)

Pe parcursul implementării proiectului apar contaminări ale proprietăților adiacente, care au efect asupra proprietăților disponibile pentru proiect

X

Costurile de decontaminare cauzate de alte părți sunt în sarcina poluatorului, rămânând în sarcina Concesionarului să urmărească remedierea situației ivite.

A8 Disponibilitatea locației

Accesul la o anumită locație nu poate fi negociat cu proprietarul acesteia

X

Concedentul va asigura accesul la amplasamentul proiectului.

Tabel 9. – B. Riscurile etapei de pregătire/atribuire

Nr crt.	Categororia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
B1	Riscuri de pregătire	Proiectul nu îndeplinește cerințele legislației în domeniul privind pregătirea proiectului de concesiune	X			Proiectul îndeplinește cerințele legislației în vigoare privind concesiune (Legea 100/2016 cu completările și modificările ulterioare). Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLPS3. S-au luat în considerare perioade de timp rezonabile pentru atribuirea contractului (7 luni). Efectele eventualelor întârzieri vor fi suportate de Concedent, neafectând durata concesiunii.
B2	Opoziție publică față de proiect	Sprrijinul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect ar putea provoca întârzieri	X			Proiectul răspunde unei nevoi cunoscute atât cetățenilor cât și autorității publice. Proiectul se înscrie în Strategia de dezvoltare a Sectorului 3 București, elaborată cu respectarea participării publice. Indicatorii din Studiul vor fi aprobați prin HCLPS3. Eventualele întârzieri cauzate de atitudinea adversă a publicului față de proiect nu vor fi suportate de Concesionar, din perspectiva duratei concesiunii.

B3	Pregătirea necorespunzătoare a documentelor de atribuire	Lipsa de experiență în pregătirea documentației de atribuire determină întârzieri	X	Proiectul îndeplinește cerințele legislației în vigoare privind concesiune (Legea 100/2016 cu completările și modificările ulterioare). Pentru îndepărtarea acestui risc, Concedentul beneficiază de asistență juridică din partea unui birou de avocatură specializat în drept administrativ și achiziții publice.
B4	Semnarea contractului de concesiune	Lipsa de experiență cu privire la pregătirea și atribuirea contractelor de concesiune provoacă întârzieri în semnarea contractului	X	Proiectul îndeplinește cerințele legislației în vigoare privind concesiune (Legea 100/2016 cu completările și modificările ulterioare). Pentru îndepărtarea acestui risc, Concedentul beneficiază de asistență juridică din partea unui birou de avocatură specializat în drept administrativ și achiziții publice.

Tabel 10. – C. Riscuri de finanțare a proiectului

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

financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut

C4 Modificări în sistemul de taxe și impozite

Pe parcursul implementării proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba în defavoarea Concesionarului

X

modelul de contract pus la dispoziția investitorilor la momentul lansării procedurii de concesiune.

Creșterea taxelor și impozitelor se va reflecta într-una sau ambele situații de mai jos:

- Creșterea tarifelor practicate de Concesionar pentru a menține același profit net;
- Scăderea profitului net anual și recuperarea investiției pe o perioadă mai îndelungată. În această situație, dacă redevența va fi exprimată ca procent din profit, riscul va fi suportat de ambele părți.

C5 Finanțare suplimentară

Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură, sunt necesare finanțări suplimentare pentru reconstrucție, modificare, re-echipare etc.

X

Costurile privind operarea, reabilitarea, îmbunătățirea instalațiilor și modernizarea echipamentelor au fost luate în calcul deja prin modelul financiar. Orice costuri suplimentare determinate de ivirea riscului vor fi suportate de Concesionar.

C6 Profituri din refinanțare

Finalizarea investiției se face la un cost mai mic decât cel inițial

X

Un cost mai mic poate conduce la una sau mai multe din situațiile următoare:

- Recuperarea investiției mai repede;
- Stabilirea unor tarife mai mici pentru utilizatori;
- Profit mai mare pentru concesionar.

C7 Riscul ratei de schimb

Fluctuațiile ratei de schimb

X

Modelul financiar a utilizat un curs de schimb de 1EUR=4,95. Odată cu adoptarea monedei EURO, acest risc va dispărea.

Tabel 11. – D. Riscuri de proiectare

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

D1	Eșecul proiectării	Posibilitatea ca proiectarea părții private să nu îndeplinească specificațiile tehnice de calitate cerute	X	În situația apariției unor deficiențe la proiectare care ar genera costuri suplimentare cuantificate la nivelul costului asigurării, respectiv garanției de bună execuție, acestea vor fi suportate de Concesionar.
D2	Deficiențe de proiectare	Timp suplimentar necesar în realizarea planificării datorită lipsei de experiență	X	Costurile de proiectare au fost luate în calculul investiției inițiale. Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară. Perioada alocată proiectării este de 6 luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Implicațiile depășirii acestui termen sunt suportate de Concesionar, neavând un impact asupra duratei concesiunii.
D3	Depășirea costurilor proiectării	Proiectarea costă mai mult decât planificarea inițială, datorită lipsei de experiență	X	Costurile de proiectare au fost luate în calculul investiției inițiale, iar eventualele costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar.
D4	Întârzieri în obținerea avizelor / aprobărilor / permiselor pentru teren	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau sunt înregistrate întârzieri în obținerea acestora	X	Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice necesare la momentul elaborării Studiului. Pentru aceste motive, am prevăzut o perioadă mai mare de proiectare și autorizare a proiectului de 16 luni. Aceste costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a duratei contractului în raport cu durata întârzierilor cauzate de alte entități.
D5	Schimbări ulterioare ale proiectării	Variații ale proiectării datorită problemelor apărute cu relocarea utilităților sau datorită schimbărilor din legislație	X	Eventualele costuri suplimentare cu reproiectarea vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul va accepta modificările aduse la proiect, în limita amplasamentului.
D6	Studii specifice proiectării	Evaluarea impactului asupra mediului (EIM) ar putea	X	Costurile suplimentare cu prelungirea evaluării impactului asupra mediului, vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta

necesita o perioadă mai lungă decât cea stabilită

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

Tabel 12. – E. Riscuri referitoare la construcție

Nr crt.	Categorie de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
E1	Dreptul de acces	Dreptul de acces la amplasament nu este negociat	X			Studiul a luat în considerare Certificatele de Urbanism emise și avizele conforme și specifice necesare la momentul elaborării Studiului.
E2	Soluții tehnice vechi sau inadecvate	Soluțiile tehnice propuse nu sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului			X	Pentru estimarea valorii inițiale a investiției, studiul a luat în considerare indici generali puși la dispoziție recent de mai mulți dezvoltatori imobiliari. Studiul nu impune anumite soluții tehnice, lăsând un grad de flexibilitate mare potențialilor investitori. În măsura în care vor fi necesare costuri suplimentare acestea vor fi suportate de Concesionar.
E3	Disponibilitatea resurselor	Resursele necesare pentru finalizarea construcției costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile necesare			X	Pentru estimarea valorii inițiale a investiției, studiul a luat în considerare indici generali puși la dispoziție recent de mai mulți dezvoltatori imobiliari. În măsura în care vor fi necesare costuri suplimentare acestea vor fi suportate de Concesionar.
E4	Condiții neprevăzute ale amplasamentului	Condiții de sol neprevăzute de grele. Existența unor obstacole pe locația amplasamentului despre care nu se știa la momentul întocmirii documentației.		X		Eventuale costuri legate de studiile de teren au fost deja luate în calcul. Costurile suplimentare ce pot apărea în cazul apariției riscului vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a duratei contractului în raport cu durata necesară pentru îndepărtarea obstacolelor neprevăzute.

E5	Riscuri generate de instrucțiunile beneficiarului	Cerințele din documentația de atribuire nu sunt destul de clare, fapt care poate conduce la schimbări ale soluțiilor tehnico-economice pe parcursul desfășurării proiectului întârzieri și cheltuieli suplimentare în realizarea proiectului	X	Procedura de concesiune se realizează prin dialog competitiv. Potențialii investitori (concesionarii) vor avea ocazia să adreseze toate întrebările de natură tehnică, economică sau legislativă referitoare la Hala Laminor. Nu a fost considerat un risc financiar. Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale.
E6	Întârzieri în construcție	Apariția unui eveniment pe durata construcției, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia în termenul stabilit și la costul estimat	X	Prin studiu s-a avut în vedere o perioadă de 5 ani pentru proiectare și construcție. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, prin urmare am cuantificat acest risc la profitul pe 1 lună. Toate implicațiile rezultate din imposibilitatea finalizării în termenul stabilit și la costul estimat vor fi suportate de Concesionar.
E8	Risc de depășire a costurilor	Finalizarea construcției se face la un cost mai mare decât costul prevăzut inițial	X	Costurile au fost deja luate în calcul la niveluri maxime. Concesionarul va putea să-și elaboreze devizul care se va reflecta în oferta financiară ce va fi depusă la finalul etapei de concesiune. Eventualele costuri neincluse în oferta financiară, atrase de ivirea acestui risc vor fi suportate de Concesionar.
E9	Risc de depășire a costurilor cu relocarea utilităților	Relocarea sau protejarea utilităților existente se face la un cost mai mare decât cel estimat	X	Costurile pentru relocarea utilităților existente au fost deja luate în calcul. Dacă valoarea costurilor de relocare utilități vor depăși estimările inițiale, se poate accepta prelungirea duratei contractului, respectiv a duratei de operare.
E11	Lucrări defecte	Defecte descoperite în lucrările de construcție, care provoacă costuri suplimentare și/sau întârziere	X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară. Perioada alocată construcției este de 36 de luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către

E12	Explozibile	Descoperirea de muniție/ dispozitive neexplodate în zona amplasamentului pentru proiect împiedică finalizarea construcției la timp	X	concesionar. Costurile generate de eventuale defecte sunt cuantificate la nivelul costului asigurării. Efectele apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar.
				Studiul a luat în considerare avizele specifice necesare, iar calculul investiției inițiale include costuri privind amenajarea terenului. Cu toate acestea pot apărea întârzieri ca rezultat al descoperirii de muniție/ dispozitive neexplodate în zonă. Aceste costuri precum și orice alte costuri suplimentare vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a contractului.
E13	Securitatea pe șantier	Securitatea deficitară duce la furturi și/sau deteriorarea echipamentului sau a materialelor	X	Studiul a luat în considerare obligațiile de securitate în muncă, iar calculul include costuri privind asigurarea securității pe șantier. Pierderile suferite vor fi suportate de Concesionar.
E14	Condiții meteo nefavorabile	Inundarea amplasamentelor împiedică construcția, provocând întârziere și costuri crescute	X	Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, dar acest risc va fi acoperit de asigurare, prin urmare iar costurile sunt cuantificate la nivelul costului asigurării. Eventualele costuri și pierderi suplimentare neincluse în asigurare vor fi suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a contractului.
E15	Riscuri generate de preluarea lucrărilor/ utilizare de către beneficiar (take over) anterior recepției	Concesionarul nu poate finaliza construcția, aceasta fiind preluată de către Beneficiar pentru a fi finalizată fie din fonduri proprii fie prin concesiune către o altă firmă	X	Se va trata ca reziliere de contract.
E16	Litigii de muncă/ personal	Lipsa personalului calificat pentru unele din etapele aferente proiectului	X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară și de existența

**insuficient
calificat**

personalului calificat. Perioada alocată construcției este de 36 de luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, iar costurile sunt cuantificate mai sus, fiind suportate de Concesionar.

E17	Furnizare a utilităților	Utilitățile (de exemplu curent electric, gaz și apă) necesare pentru construcția proiectului nu sunt disponibile	X	Studiul a luat în considerare avizele specifice necesare, iar calculul include costurile privind asigurarea utilităților în capitolul 2. Efectele eventualelor lipsuri vor fi suportate de Concesionar.
E18	Insolvabilitatea sub-antreprenorilor sau a furnizorilor	Riscul legat de nerespectarea obligațiilor subantreprenorului/furnizărilor sau insolvabilitate	X	Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară și de existența personalului calificat. Perioada alocată construcției este de 36 de luni, o perioadă suficientă pentru îndeplinirea acestei activități. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, iar costurile sunt cuantificate mai sus, fiind suportate de Concesionar.
E19	Lipsa angajamentelor părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării concesiunilor de lucrări și servicii poate conduce la neîndeplinirea obligațiilor de către ambele părți	X	Concedentul are experiență în concesiuni. În plus va fi asistată de consultant juridic pe parcursul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Concesionarul va trebui să facă dovada experienței în proiectare, construcție și operare la momentul depunerii candidaturii.
E20	Proteste publice	Întârzieri în construcție provocate de tulburări și proteste publice	X	Proiectul răspunde unei nevoi identificate la nivelul locuitorilor din București. Proiectul se înscrie în Strategia Sectorului 3 București. Eventuale întârzieri în construcție vor afecta veniturile nete previzionate pentru primele luni, iar costurile sunt cuantificate mai sus. Efectele ivirii acestui risc vor fi

suportate de Concesionar, iar Concedentul poate accepta prelungirea proporțională a contractului.

E21	Aspecte privind protecția mediului	Nu se respectă cerințele privind protecția mediului și nu se realizează monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului	X	Costurile conformării cu legislația de mediu au fost luate în calcul. În cazul nerespectării obligațiilor de protecție a mediului prevăzute în lege și redate în contractul de concesiune, Autoritatea va cere rezilierea contractului.
------------	---	---	----------	---

Tabel 13. – F. Riscuri de operare și de întreținere

Nr crt.	Categororia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Autoritate	Comun	Concesionar	
F1	Risc de depășire a costurilor	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât cele estimate inițial, nu au calitate corespunzătoare sau nu sunt disponibile în cantități suficiente Costurile de operare sunt mai mari decât costurile de operare previzionate			X	Costurile de operare, dar și cele modernizare instalații și înlocuire echipamente au fost cuprinse în modelul financiar. Niște costuri mai mari decât cele estimate ar afecta profitul concesionarului sau ar conduce la stabilirea unor tarife mai mari decât cele estimate. Efectele apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar. Din punct de vedere al redevenței, aceasta nu va fi afectată mai jos de nivelul minim stabilit prin documentația de atribuire a concesiunii și prin contractul de concesiune.
F2	Risc de furnizare a utilităților	Utilitățile (de exemplu curent electric, gaz și apă) necesare pentru construcția proiectului nu sunt disponibile			x	Studiul de fezabilitate a luat în considerare avizele specifice necesare. De asemenea, modelul financiar prevede costuri pentru fiecare tip de utilitate pe întreaga perioadă a proiectului. Costurile sunt indexate anual cu rata inflației estimate. Efectele eventualelor lipsuri vor fi suportate de Concesionar.
F3	Schimbarea cerințelor concedentului în	Concedentul schimbă cerințele după semnarea contractului		x		

**afara limitelor
agreate prin
contract**

**F4 Capacitatea de
management**

Concesionarul nu își poate
îndeplini obligațiile conform
contractului

X

Selectarea concesionarului se va face în urma unei proceduri transparente, ținând cont de îndeplinirea condiției de experiență similară în proiectare, construire și operare a unui obiectiv similar și de existența personalului calificat. În plus este un risc controlat 100% de către concesionar. Eventualele prejudicii economice suferite ca urmare a apariției acestui risc vor fi suportate de Concesionar

**F5 Risc de
disponibilitate**

Lucrările și serviciile care fac
obiectul contractului nu sunt
furnizate sau nu îndeplinesc
specificațiile tehnice de
calitate prevăzute în contract

X

Contractul ar putea fi suspendat sau chiar reziliat. Pierderile cauzate de aceste evenimente vor fi suportate de Concesionar.

**F6 Întreținere și
reparații**

Costul de întreținere a
activelor poate diferi de costul
de întreținere prevăzut inițial

X

Costurile de întreținere și reparații au fost incluse în modelul financiar la nivelurile pieței. În plus, Concesionarul va putea să-și actualizeze modelul care se va reflecta în oferta financiară ce va fi depusă la finalul etapei de concesiune. Eventuale depășiri ale costurilor de operare vor fi acoperite prin tarife crescute. În măsura în care nu se pot acoperi prin tarife aceste costuri, pierderea va fi suportată de Concesionar.

**F7 Lipsa
angajamentului
părților**

Lipsa de experiență în
domeniul implementării
concesiunilor de lucrări și
servicii poate conduce la
neîndeplinirea obligațiilor de
ambele părți.

X

Autoritatea are experiență în concesiuni. În plus va fi asistată de consultant juridic pe parcursul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Concesionarul va trebui să facă dovada experienței în proiectare, construcție și operare de obiective similare la momentul depunerii candidaturii.

F8 Întreținere

Întreținerea activelor
finalizate nu corespunde
specificațiilor tehnice de

X

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

calitate stipulate în contractul de concesiune

Tabel 14. – G. Riscuri aferente cererii și veniturilor

Nr crt.	Categorica de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesionar	
G1	Înrăutățirea condițiilor economice generale	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale, care conduc la reducerea cererii pentru prestațiile contractate Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de condițiile economice nefavorabile			X	Schimbările fundamentale în economie pot avea impact mare în veniturile încasate. Acest risc este suportat de Concesionar. Tarifele sunt estimate la nivelul tarifelor practicate azi de alți operatori privați din București, proporțional cu veniturile locuitorilor. Costul asociat acestui risc este inclus în valoarea asociată riscului privind condițiile economice de mai sus. În cazul apariției acestui risc, efectele vor fi suportate de Concesionar.
G2	Schimbări competitive	O altă investiție, deja existentă, este extinsă sau îmbunătățită sau re-tarifată, astfel încât competiția în domeniul prestațiilor efectuate conform contractului crește.			X	În zona nu se prevăd alte investiții similare. Studiul a avut în vedere acest aspect.
G3	Concurență	Apariția pe piață a concurenților în domeniul prestațiilor efectuate, conform contractului, de Concesionar			X	În zona nu se prevăd alte investiții similare. Studiul a avut în vedere acest aspect.
G4	Schimbări demografice	O schimbare demografică sau socio-economică afectează cererea pentru prestațiile contractate			X	În cazul materializării acestui risc se va considera scăderea procentuală a venitului anual. Diminuarea procentuală a venitului va fi suportată de Concesionar. Cu toate acestea, Bucureștiul cunoaște o creștere demografică generală, și o

modificare a comportamentului cetățeanului de a apela la activitățile ce se vor derula în cadrul Halei Laminor.

G5	Publicitatea adversă	Publicitatea adversă (negativă) generează schimbări în atitudinea publică	X	Concesionarul selectat va trebui să facă dovada experienței în operare de parcuri publice, prin urmare va putea gestiona astfel de situații. Orice efecte determinate de ivirea acestui risc vor fi suportate de Concesionar
G6	Gradul de vizitare scăzut	Un grad de vizitare al obiectivului scăzut afectează veniturile concesionarului.	X	Efectele apariției acestui risc se vor răsfrânge asupra Concesionarului. Concedentul și Primăria Sector 3 București vor lua toate măsurile la îndemână pentru a promova obiectivul.

Tabel 15. – H. Riscuri legislative/politice

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

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

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

Tabel 16. – I. Riscuri naturale

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

I3	Cutremur și alte evenimente naturale	Cutremurele etc. au ca rezultat întârzieri și/sau costuri crescute de construcție	X	Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării
I4	Terorism	Actul de terorism generează întârzieri și/sau costuri crescute de construcție	X	Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale. Costul asigurării

Tabel 17. –J. Riscuri legate de profitabilitatea proiectului, activele proiectului și altele

Nr crt.	Categoricia de risc	Descriere	Alocarea riscului			Consecințe
			Concedent	Comun	Concesio- nar	
J1	Modificarea tarifelor de utilizare	Niveluri ale tarifelor utilizate mai scăzute decât cele anticipate			X	Conform prevederilor contractuale.
J2	Întârzieri la plata redevenței	Concesionarul întârzie cu plata redevenței către Concedent, conform clauzelor contractuale.	X			Concedentul va monitoriza modul de operare al obiectivului pe toată durata concesiunii și se va asigura că prevederile contractuale sunt respectate.
J3	Depreciere tehnică	Deprecierea tehnică este mai mare decât cea prevăzută			X	Un risc cu probabilitate mică să se îndeplinească, dar în situația deprecierii, echipamentele se vor înlocui mai des.
J4	Încetarea contractului anterior finalizării duratei pentru care a fost încheiat	În cazul unor evenimente neprevăzute atât în documentația de atribuire cât și în contractul de concesiune, există riscul încetării contractului înainte de perioada pentru care a fost încheiat	X			Vor fi avute în vedere negocieri pentru potențiale acte adiționale.

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

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

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

4.2. Costul comparativ de referință

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

Componentele de bază ale CCR sunt:

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

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

Tabel 18. Determinarea costului comparativ de referință

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

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

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

Totodată Autoritatea Contractantă mai reține ca elemente comparatoare:

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

5. Detalii privind concesiunea

5.1. Structura juridică a concesiunii

5.1.1. Părțile contractante

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

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

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

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

5.1.2. Autorități publice implicate în proiect

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

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

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

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

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

5.2. Durata Concesiunii

Potrivit legii, durata unui contract de concesiune de lucrări se stabilește astfel încât să se evite restricționarea artificială a accesului la competiție, să se asigure un minimum de profit ca urmare a exploatării și un nivel rezonabil al prețurilor pentru prestațiile care vor fi efectuate pe durata contractului. Legea nu limitează durata contractelor de concesiune.

În acest sens, durata concesiunii trebuie să fie suficient de lungă încât să acopere durata de rambursare a oricăror credite care ar fi contractate de către concesionar, astfel încât la finele concesiunii, Autoritatea Contractantă să nu fie în situația de a prelua activele însoțite de credite nerambursate.

Stabilirea duratei optime de concesiune se face prin modelarea financiară a veniturilor, cheltuielilor și profitului obținute de investitor, astfel încât să îi permită acestuia să își acopere investiția inițială și să realizeze în același timp un nivel rezonabil de profit. În alegerea duratei optime de concesiune se ține cont de parametrii de rentabilitate ai Proiectului (RIR, VAN, Durata de Recuperare a Investiției).

În cadrul modelului financiar s-au analizat scenariile cu diferite perioade de concesiune, mergând până la o durată maximă a concesiunii de 65 de ani de la data semnării contractului de concesiune. Investitorii vor avea posibilitatea în cadrul procedurii de atribuire publică a concesiunii să opteze pentru perioade mai scurte de concesiune și acest lucru va constitui un criteriu de departajare pentru oferte.

Durata finală a Concesiunii va fi stabilită prin contractul de concesiune. Aceasta va include durata necesară proiectării și realizării construcției (estimată la 5 ani) plus durata de exploatare a obiectivului.

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

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

- **Realizarea Proiectului cu costuri mai mici**, sau realizarea unui proiect cu caracteristici superioare cu aceleași costuri, eficiența fiind mai ridicată în cazul implicării unui investitor privat, deoarece, prin scopul urmărit, respectiv realizarea de profit, acesta va căuta să-și optimizeze costurile cât mai mult, fiind totuși obligat contractual la respectarea standardelor de calitate stabilite de Autoritatea Contractantă;
- **Costuri reduse pe întreaga durată de viață economică a Proiectului.** Transferul responsabilităților de exploatare și întreținere către un investitor privat creează un stimulent puternic pentru acesta de a asigura o calitate adecvată a construcției pentru a minimaliza costurile ulterioare, cât și la costuri cât mai mici, profitabilitatea acestuia fiind strâns legată de costul de exploatare.
- **Posibilitatea de a realiza Proiectul mai devreme.** În abordarea tradițională de achiziție publică, Autoritatea Contractantă trebuie să suporte costurile Proiectului în cadrul etapei de construcție. Primăria Sector 3 București nu are însă momentan la dispoziție un buget care să acopere o investiție de peste 100 de milioane euro în cinci ani. Finanțarea pe baza unui credit nu este nici ea fezabilă după cum s-a menționat anterior deoarece ar avea consecințe negative asupra gradului de îndatorare al autorității locale. Aceste circumstanțe ar duce în practică la amânarea Proiectului.
- **Finalizarea Proiectului la timp.** Investitorul privat este direct interesat de finalizarea construcției conform programului stabilit, deoarece orice întârzieri ar încălca termenii acordului de finanțare încheiat cu banca și ar afecta capacitatea sa de a recupera investiția făcută din veniturile din exploatare.
- **Transferul riscurilor de întreținere către investitorul privat.** În cazul în care Proiectul s-ar afla în administrația autorității publice, Primăria Sector 3 București va avea întreaga responsabilitate pentru obținerea finanțării, managementul proiectării, pentru construcție și operare a obiectivului, exploatarea lui optimă riscând să fie afectată de deficitele bugetare viitoare sau de necesitatea de alocare a fondurilor publice către alte proiecte. Orice întârzieri în lucrările de întreținere necesare ar duce la creșterea disconfortului cetățenilor Sectorului 3 și ai Capitalei. Prin contractul de concesiune, o parte semnificativă a riscului de operare este transferată operatorului privat, motiv pentru care riscurile pe care le suportă autoritatea publică, în realizarea proiectului, sunt diminuate.
- **Calitate superioară a serviciilor oferite clienților.** Investitorul privat este motivat să ofere o calitate adecvată a serviciilor acordate clienților, deoarece acest lucru îi influențează posibilitatea de realizare a câștigului previzionat. Totodată, în măsura în care investitorul privat nu respectă standardele de calitate impuse prin contract, acesta ar putea suporta penalități.
- **Posibilitatea ca Autoritatea Contractantă să se concentreze asupra rezultatelor Proiectului** și realizării valorii dorite pentru public, fără să mai irosească resurse pentru definirea modalităților de a-și atinge obiectivele.
- **Valoarea redevenței** primite de Concedent estimată la peste 23 milioane Euro.

- **Valoarea taxei locale** colectate de Primăria sector 3 București de la Concesionar care se ridică la peste 29 milioane euro

6. Concluzii

6.1. Procedura de concesiune aplicabilă

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

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

6.2. Valoarea estimată a contractului de concesiune

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

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

ART. 12

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

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

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

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

ART. 13

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

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

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

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

Vom utiliza ca metodă obiectivă pentru estimarea concesiunii pe cea indicată de Legea nr. 100, art. 12 și art. 13, al.1, lit.b. Conform modelului financiar, **cifra de afaceri totală a concesionarului estimat pentru 65 de ani este 1.178.891.867 euro fără TVA, respectiv 5.835.514.739 lei fără tva.**

Concluzii finale

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

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

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

În plus, Consultantul recomandă Autorității Contractante:

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

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

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

Concluzie juridică:

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

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

Cadrul juridic de implementare a proiectului

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

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

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

Anexa nr. 1 Modelul Financiar al Analizei Cost-Beneficiu

P&L		CPPI/ An					
		2023					
		2024					
		2025					
		2026					
		2027					
		2028					
		2029					
		2030					
		2031					
		2032					
		2033					
		2034					
		2035					
		2036					
		2037					
		2038					
		2039					
		2040					
		2041					
		2042					
		2043					
		2044					
		2045					
		2046					
		2047					
		2048					
		2049					
		2050					
		2051					
		2052					
		2053					
		2054					
		2055					
		2056					
		2057					
		2058					
		2059					
		2060					
		2061					
		2062					
		2063					
		2064					
		2065					
		2066					
		2067					
		2068					
		2069					
		2070					
		2071					
		2072					
		2073					
		2074					
		2075					
		2076					
		2077					
		2078					
		2079					
		2080					
		2081					
		2082					
		2083					
		2084					
		2085					
		2086					
		2087					
		2088					
		2089					
		2090					
		2091					
		2092					
		2093					
		2094					
		2095					
		2096					
		2097					
		2098					
		2099					
		2100					
		2101					
		2102					
		2103					
		2104					
		2105					
		2106					
		2107					
		2108					
		2109					
		2110					
		2111					
		2112					
		2113					
		2114					
		2115					
		2116					
		2117					
		2118					
		2119					
		2120					
		2121					
		2122					
		2123					
		2124					
		2125					
		2126					
		2127					
		2128					
		2129					
		2130					
		2131					
		2132					
		2133					
		2134					
		2135					
		2136					
		2137					
		2138					
		2139					
		2140					
		2141					
		2142					
		2143					
		2144					
		2145					
		2146					
		2147					
		2148					
		2149					
		2150					
		2151					
		2152					
		2153					
		2154					
		2155					
		2156					
		2157					
		2158					
		2159					
		2160					
		2161					
		2162					
		2163					
		2164					
		2165					
		2166					
		2167					
		2168					
		2169					
		2170					
		2171					
		2172					
		2173					
		2174					
		2175					
		2176					
		2177					
		2178					
		2179					
		2180					
		2181					
		2182					
		2183					
		2184					
		2185					
		2186					
		2187					
		2188					
		2189					
		2190					
		2191					
		2192					
		2193					
		2194					
		2195					
		2196					
		2197					
		2198					
		2199					
		2200					
		2201					
		2202					
		2203					
		2204					
		2205					
		2206					
		2207					
		2208					
		2209					
		2210					
		2211					
		2212					
		2213					
		2214					
		2215					
		2216					
		2217					
		2218					
		2219					
		2220					
		2221					
		2222					
		2223					
		2224					
		2225					
		2226					
		2227					
		2228					
		2229					
		2230					
		2231					
		2232					
		2233					
		2234					
		2235					
		2236					
		2237					
		2238					
		2239					
		2240					
		2241					
		2242					
		2243					
		2244					
		2245					
		2246					
		2247					
		2248					
		2249					
		2250					
		2251					
		2252					
		2253					
		2254					
		2255					
		2256					
		2257					
		2258					
		2259					
		2260					
		2261					
		2262					
		2263					
		2264					
		2265					
		2266					
		2267					
		2268					
		2269					
		2270					
		2271					
		2272					
		2273					
		2274					
		2275					
		2276					
		2277					
		2278					
		2279					
		2280					
		2281					
		2282					
		2283					
		2284					
		2285					
		2286					
		2287					
		2288					
		2289					
		2290					
		2291					
		2292					
		2293					
		2294					
		2295					
		2296					
		2297					
		2298					
		2299					
		2300					
		2301					
		2302					
		2303					
		2304					
		2305					
		2306					
		2307					
		2308					
		2309					
		2310					
		2311					
		2312					
		2313					
		2314					
		2315					
		2316					
		2317					
		2318					
		2319					
		2320					
		2321					
		2322					
		2323					
		2324					
		2325					
		2326					
		2327					
		2328					
		2329					
		2330					
		2331					
		2332					
		2333					
		2334					
		2335					
		2336					
		2337					
		2338					
		2339					
		2340					
		2341					
		2342					
		2343					
		2344					
		2345					
		2346					
		2347					
		2348					
		2349					
		2350					
		2351					
		2352					
		2353					
		2354					
		2355					
		2356					
		2357					
		2358					
		2359					
		2360					
		2361					
		2362					
		2363					
		2364					
		2365					
		2366					
		2367					
		2368					
		2369					
		2370					
		2371					
		2372					
		2373					
		2374					
		2375					
		2376					
		2377					
		2378					
		2379					
		2380					
		2381					
		2382					
		2383					
		2384					
		2385					
		2386					
		2387					
		2388					
		2389					
		2390					
		2391					
		2392					
		2393					
		2394					
		2395					
		2396					
		2397					
		2398					
		2399					
		2400					
		2401					
		2402					
		2403					
		2404					
		2405					
		2406					
		2407					
		2408					
		2409					
		2410					
		2411					
		2412					
		2413					
		2414					
		2415					
		2416					
		2417					
		2418					
		2419					
		2420					
		2421					
		2422					
		2423					
		2424					
		2425					
		2426					
		2427					
		2428					
		2429					
		2430					
		2431					
		2432					
		2433					
		2434					
		2435					
		2436					
		2437					
		2438					
		2439					
		2440					
		2441					
		2442					
		2443					
		2444					
		2445					
		2446					
		2447					
		2448					
		2449					
		2450					
		2451					
		2452					
		2453					
		2454					
		2455					
		2456					
		2457					
		2458					
		2459					
		2460					
		2461					
		2462					
		2463					
		2464					
		2465					
		2466					
		2467					
		2468					
		2469					
		2470					
		2471					
		2472					
		2473					
		2474					
		2475					
		2476					
		2477					
		2478					
		2479					
		2480					
		2481					
		2482					
		2483					
		2484					
		2485					
		2486					
		2487					
		2488					
		2489					
		2490					
		2491					
		2492					
		2493					
		2494					
		2495					
		2496					
		2497					
		2498					
		2499					
		2500					
		2501					
		2502					
		2503					
		2504					
		2505					
		2506					
		2507					
		2508					
		2509					
		2510					
		2511					
		2512					
		2513					
		2514					
		2515					
		2516					
		2517					
		2518					
		2519					
		2520					
		2521					
		2522					
		2523					
		2524					
		2525					
		2526					
		2527					
		2528					
		2529					
		2530					
		2531					
		2532					
		2533					
		2534					
		2535					
		2536					
		253					

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
17,746.650	18,111.375	18,493.773	18,895.612	19,559.016	19,747.008	19,747.008	19,747.008	19,747.008	19,747.008	19,747.008
-3,194.397	-3,260.048	-3,328.879	-3,401.210	-3,520.823	-3,554.461	-3,554.461	-3,554.461	-3,554.461	-3,554.461	-3,554.461
-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
14,087.331	14,386.405	14,699.972	15,029.480	15,573.471	15,727.624	15,727.624	15,727.624	15,727.624	15,727.624	15,727.624
-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653	-4,081.653
-6,153.245	-4,052.351	-3,815.451	-3,566.706	-3,305.524	-3,031.283	-2,743.330	-2,440.979	-2,123.510	-1,790.168	-1,440.159
3,852.433	6,252.401	6,802.868	7,381.121	8,186.294	8,614.889	8,902.642	9,204.993	9,522.462	9,855.804	10,205.813
-354.933	-362.228	-369.875	-377.912	-391.180	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
3,497.500	5,890.174	6,432.992	7,009.208	7,785.114	8,219.749	8,507.702	8,810.053	9,127.321	9,460.863	9,810.873
0	0	1,219.708	8,583.358	7,795.114	8,219.749	8,507.702	8,810.053	9,127.321	9,460.863	9,810.873
0	0	-195.153	-1,373.337	-1,247.218	-1,315.160	-1,361.232	-1,409.608	-1,460.403	-1,513.738	-1,569.740
3,497.500	5,890.174	6,237.839	5,629.871	6,547.895	6,904.589	7,146.470	7,400.444	7,667.118	7,947.125	8,241.193
19,71%	32.52%	33.73%	29.79%	33.43%	34.87%	36.19%	37.48%	38.83%	40.24%	41.73%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-10,167.497	-8,139.549	-8,174.282	-9,184.089	-8,929.468	-8,760.767	-8,518.886	-8,264.911	-7,998.237	-7,718.230	-7,424.223
7,579.153	9,971.826	10,319.492	9,711.524	10,629.548	10,986.241	11,228.122	11,482.097	11,748.771	12,028.778	12,322.785
0.78	0.75	0.71	0.68	0.64	0.61	0.58	0.56	0.53	0.51	0.48
5,938.464	7,441.130	7,393.870	6,573.142	6,851.901	6,744.599	6,564.850	6,393.661	6,230.624	6,075.350	5,927.471

2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008
-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461
-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922
15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624
-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-2,051,082	-2,727,939	-3,404,796	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653
-1,072,649	-686,764	-281,585	0	0	0	0	0	0	0	0
10,573,322	10,959,207	11,364,387	11,645,972	13,676,543	12,999,686	12,322,829	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972
-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940
10,178,382	10,564,267	10,969,446	11,251,032	13,281,602	12,604,745	11,927,889	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
-1,628,541	-1,690,283	-1,755,111	-1,800,165	-2,125,056	-2,016,759	-1,908,462	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165
8,549,841	8,873,984	9,214,335	9,450,867	11,136,546	10,587,986	10,019,426	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867
43.30%	44.94%	46.66%	47.86%	56.50%	53.62%	50.74%	47.86%	47.86%	47.86%	47.86%
0	0	0	0	-10,152,854	-10,152,854	-10,152,854	-10,152,854	0	0	0
-7,115,515	-6,791,371	-6,451,020	-6,214,489	-16,092,235	-16,583,937	-16,475,640	-16,367,343	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489
12,631,493	12,955,637	13,295,988	13,532,519	3,054,773	3,163,071	3,271,368	3,379,665	13,532,519	13,532,519	13,532,519
0.46	0.44	0.42	0.40	0.38	0.36	0.34	0.33	0.31	0.30	0.28
5,786,633	5,652,501	5,524,757	5,355,277	1,151,312	1,135,360	1,118,317	1,100,322	4,196,000	3,996,190	3,805,896

2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008
-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461
-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922
15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624
-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972
-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940
11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165
9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867
47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489
13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519
0,27	0,26	0,24	0,23	0,22	0,21	0,20	0,19	0,18	0,17	0,16
3,624,662	3,452,059	3,287,676	3,131,120	2,982,019	2,840,018	2,704,779	2,575,980	612,700	583,524	555,737

2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008
-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461
-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922
15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624
-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972
-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940
11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165
9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867
47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
-10,152,854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-16,367,343	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489
3,379,665	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519
0,16	0,15	0,14	0,14	0,13	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10
529,274	2,018,348	1,922,236	1,830,701	1,743,925	1,660,500	1,581,428	1,506,122	1,434,402	1,366,097	1,301,045

2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008	19.747.008
-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461	-3.554.461
-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922	-464.922
15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624	15.727.624
-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653	-4.081.653
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972	11.645.972
-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940	-394.940
11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032	11.251.032
-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165	-1.800.165
9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867	9.450.867
47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%	47,86%
0	-10.152.854	-10.152.854	-10.152.854	-10.152.854	0	0	0	0	0	0
-6.214.489	-16.367.343	-16.367.343	-16.367.343	-16.367.343	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489	-6.214.489
13.532.519	3.379.665	3.379.665	3.379.665	3.379.665	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519	13.532.519
0,09	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06
1.239.090	294.719	280.685	267.319	254.590	970.860	924.628	880.598	838.665	798.729	760.694

2083	2084	2085	2086	2087
19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008	19,747,008
-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461	-3,554,461
-464,922	-464,922	-464,922	-464,922	-464,922
15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624	15,727,624
-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653	-4,081,653
0	0	0	0	0
11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972	11,645,972
-394,940	-394,940	-394,940	-394,940	-394,940
11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032	11,251,032
-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165	-1,800,165
9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867	9,450,867
47.86%	47.86%	47.86%	47.86%	47.86%
0	0	0	0	0
-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489	-6,214,489
13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519	13,532,519
0,05	0,05	0,05	0,05	0,04
724,470	689,972	657,116	625,825	596,024

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

Flux numerar disponibil pentru serviciul datoriei

Plata principal si dobanda 568.539.893

Rata de acoperire a serviciului datoriei pe perioada imprumutului 132.986.588

Rata de acoperire a serviciului datoriei pe ciclul de viata al proiectului 1,6 n/a

beneficii actualizate

303.147.621

-2.821.740

0

-2.821.740

246.130

-11,5

-39.741.210

2.215.168

-17,9

-39.741.210

4.184.207

-9,5

-39.741.210

6.153.245

-6,5

cost actualizat

257.703.156

13.732.398
8.790.350
1,6

14.024.178
8.790.350
1,6

14.134.943
8.790.350
1,6

13.278.230
8.790.350
1,5

13.935.072
8.790.350
1,6

14.017.524
8.790.350
1,6

13.971.452
8.790.350
1,6

13.923.076
8.790.350
1,6

13.872.281
8.790.350
1,6

13.818.946
8.790.350
1,6

13.762.944
8.790.350
1,6

[illegible]

CONTRACT DE ASOCIERE

Părțile:

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

și
2. **Smart City Invest S3 SRL** cu sediul în București, [***], înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. [***], cod unic de înregistrare [***], reprezentat prin Președintele Consiliului de Administrație – dl [***],

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

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

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

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

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

- 1. Teren în suprafață de totală 59.617 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 209760 (nr. CF vechi 107047_1) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta C1 (birouri-P+3E) cu o suprafață construită la sol de 115 mp și o suprafață construită desfășurată de 460 mp; C2 (vestiar-subsol) cu o suprafață construită la sol de 261 mp; C3 (birouri-P+3E) în suprafață construită la sol de 114 mp și o suprafață construită desfășurată de 456 mp; C4 (vestiar-subsol) în suprafață construită la sol de 314 mp, C5 (vestiar-subsol) în suprafață construită la sol de 763 mp, respectiv C6 (Hala Laminor – parter) în suprafață construită la sol de 58.049 mp;
- 2. Teren în suprafață totală de 10.303 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 201765 (nr. CF vechi 68373_2) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta, respectiv C1 (activ Hala Laminor), cu o suprafață de 10.270 mp;
- 3. Teren în suprafață totală de 12.898 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, înscris în CF nr. 214487 (nr. CF vechi 108424) a Municipiului București Sectorul 3;
- 4. Teren în suprafață totală de 10.114 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, înscris în Cartea Funciară nr. 214489 (nr. CF vechi 108426) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta: C3 (stație gaze) cu o suprafață construită la sol de 59 mp; C6 (stație gaze) cu o suprafață construită la sol de 783 mp; C7 (bazine) cu o suprafață construită la sol de 201 mp, C8 (stație pompare) cu o suprafață construită la sol de 246 mp, C9 (turn răcire) cu o suprafață construită la sol de 256 mp;
- 5. Teren în suprafață totală de 3.155 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 214306 (nr. CF vechi 107187) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta, respectiv C9 (depozit lubrifianti), cu o suprafață de 267 mp;

6. **Teren în suprafață totală de 2.220 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 214305 (nr. CF vechi 107186) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta, respectiv C3 (decantor), cu o suprafață de 566 mp;
7. **Teren în suprafață totală de 553 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Construcții S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 209751 (nr. CF vechi 81810_3) a Municipiului București Sectorul 3;
8. **Teren în suprafață totală de 352 mp**, aflat în proprietatea Algorithm Constructii S3 SRL, intabulat în Cartea Funciară nr. 214273 (nr. CF vechi 107025) a Municipiului București Sectorul 3;
9. **Teren în suprafață totală de 30.730 mp**, aflat în proprietatea Smart City Invest S3 SRL (fostă Investiții Spații Verzi S3 SRL), intabulat în Cartea Funciară nr. 214488 (nr. CF vechi 108425) a Municipiului București Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta: C102 (Hala Smart City) cu o suprafață de 8.973 mp și C106 (anexă hală - magazii) cu o suprafață de 953 mp.

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

Art.3. (1) Redevența datorată de concesionar potrivit contractului de concesiune va fi încasată de către Algorithm Construcții S3 SRL și se va repartiza între Părți proporțional cu cota deținută în proprietate din terenul și construcțiile aferente spațiului Hala Laminor (80,41% - Algorithm Construcții S3 SRL și 19,59% - Smart City Invest S3 SRL).

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

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

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

Algorithm Construcții S3 SRL

Smart City Invest S3 SRL



Nr. 155937 din 12.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

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

În baza HCSL3 nr. 223/30.05.2017 s-a înființat societatea Algorithm Constructii S3 SRL, societate cu raspundere limitata, având ca obiect principal de activitate – COD CAEN 4120 – lucrări de construcție a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

Societatea Algorithm Residential S3 SRL, cu asociat majoritar Consiliul Local al Sectorului 3 și asociat minoritar societatea Administrare Active Sector 3 SRL, deține calitatea de Asociat al societății Algorithm Constructii S3 SRL, conform Actului Constitutiv al acesteia.

Conform informațiilor prezentate de către Algorithm Constructii S3 SRL în nota de fundamentare nr 2792/30.06.2022, imobilul figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 și, față de starea de degradare în care se afla imobilul la momentul preluării acestuia în anul 2014 de către Sectorul 3 al Municipiului București, după o perioadă în care s-a aflat în stare de abandon, până în prezent au fost efectuate lucrări de punere în siguranță a construcțiilor.

Societatea Algorithm Residential S3 SRL a solicitat prin adresa nr. 150855/05.07.2022 înregistrată la Cabinet Primar, pentru societatea Algorithm Construcții S3 SRL adoptarea unei hotărâri de Consiliu în ceea ce privește aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL și a contractului de asociere și pentru împuternicirea prezidentului societății Algorithm Construcții S3 SRL să deruleze procedura de dialog competitiv pentru atribuirea și încheierea contractului de concesiune, precum și încasarea redevenței datorate de către concesionar, depunând astfel:

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 19/07.04.2022, aprobă încheierea contractului privind servicii de consultanță specializată pentru elaborare studiu de fundamentare a deciziei de cesionare a obiectivului de investiții - Hala Laminor, Consiliul de Administrație împuternicește pe Președintele CA pentru semnarea contractului și aprobă încheierea contractului privind servicii de consultanță pentru etapa de planificare, fundamentare și pregătire a procedurii de atribuire, inclusiv de redactare a documentației de atribuire a contractului de concesiune în funcție de rezultatul și recomandările studiului de fundamentare a deciziei de cesionare a obiectivului de investiții - Hala Laminor, Consiliul de Administrație împuternicește pe Președintele CA pentru semnarea contractului,

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 41/30.06.2022 și cu acordul societății Smart City



Invest S3 SRL, prin decizia Consiliului de Administrație nr.23/01.07.2022, aprobă studiul de fundamentarea deciziei de concesiune petru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti, aprobă asocierea dintre societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL, asociere care va avea calitatea de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti și contractul de asociere, aprobă derularea procedurii de dialog competitiv pentru atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti și să încheie contractul cu ofertantul declarat câștigător, în numele și pe seama asocierii, aprobă și încasarea revedenției datorată de către concesionar potrivit contractului de concesiune, în numele și pe seama asocierii.

- model contract de asociere

- studiul de fundamentare a deciziei de concesiune petru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti, elaborat de Deloitte Consultanta SRL.

Din nota de fundamentare, precum și din studiul transmis de către societate rezulta următoarele:

- pentru a atinge dezideratul de a constitui un proiect de referință pentru orașul București, cu un potențial de dezvoltare rapidă, Hala Laminor ar trebui să îndeplinească următoarele funcțiuni principale: comerț (ex. spații pentru magazine, piață), divertisment (ex. restaurante și baruri, sală de fitness, cinema, locuri de joacă), comunitate (ex. clinică, grădiniță, primărie și servicii administrative) și business (ex. săli conferințe/ evenimente, birouri, spații de co-working).

- proiectul de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor este complex și implică investiții semnificative la începutul acestuia, dar și pe parcursul exploatarei, iar Algorithm Construcții S3 SRL și Sectorul 3 al Municipiului București nu dispun de fondurile necesare pentru realizarea investiției și de know-how-ul pentru exploatarea unui astfel de proiect de anvergură. Prin urmare, pentru identificarea modalității optime de implementare a proiectului de investiții și de alocare a spațiului pe funcțiuni care să conducă la regenerarea întregii zone Faur-Republica, este necesară realizarea de consultări și negocieri cu potențialii investitori.

- având în vedere că implementarea proiectului presupune încheierea unui contract pe termen lung, care va include finanțarea, proiectarea și executarea de lucrări, pentru realizarea investiției inițiale și, ulterior, operarea rezultatului lucrărilor, cadrul legal pentru selectarea viitorului investitor este cel prevăzut de Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, care la art. 7 prevede necesitatea elaborării unui studiu de fundamentare care să releve dacă realizarea proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este oportună pentru autoritate, atât din punct de vedere financiar, cât și din perspectiva modului de alocare a riscului de operare. Atasam opinia juridică transmisă de către societatea Algorithm Construcții S3 SRL;

- În acest sens, a fost semnat contractul pentru elaborarea unui *Studiu de*



fundamentare a deciziei de concesiune, prin care au fost evaluate diferite modalități economico-financiare pentru reconversia spațiului Hala Laminor. În urma achiziției directe inițiată în catalogul electronic (cod de achiziție: DA30359603), în data de 11.04.2022, finalizată în data de 12.04.2022, se încheie cu firma Deloitte Consultanta SRL, Contractul de achiziție publică de servicii de consultanță nr.0004041/20.04.2022.

- Studiul de fundamentare elaborat a relevat că implementarea acestui proiect va contribui în mod semnificativ la dezvoltarea durabilă a Sectorului 3 al Municipiului București, atât din punct de vedere economic, cât și social: crearea de noi locuri de muncă, amenajarea de spații comerciale, de recreere și culturale atât pentru persoanele rezidente în Sectorul 3 București, cât și pentru restul cetățenilor bucureșteni sau din alte zone limitrofe capitalei, amenajarea de locuri de parcare pentru persoanele rezidente precum și pentru cele care se deplasează în zonă în mod frecvent sau ocazional, îmbunătățirea accesului la alte unități de interes din zonă, respectiv îmbunătățirea condițiilor de locuit a celor peste 10.000 de locuitori din zonă.

- Din estimările și previziunile din modelul financiar analizat în cadrul studiului de fundamentare a rezultat că în ipoteza implementării proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune proiectul nu va necesita niciun fel de subvenții sau plăți de disponibilitate din partea Sectorul 3 al Municipiului București. Astfel, concesiunea se va realiza fără nicio finanțare publică, iar la sfârșitul perioadei de concesionare facilitățile și infrastructura obiectivului vor fi transferate concedentului de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini.

- Concesionarului i se va solicita să realizeze o investiție inițială de minim 100 milioane de euro în vederea reconversiei și exploatării spațiului, însă prin studiul de fundamentare nu au fost identificate în totalitate condițiile financiare și tehnice care trebuie solicitate investitorului, datorită faptului că acestea vor fi stabilite în cadrul procedurii de atribuire.

- Întrucât proiectul implică o serie de elemente care nu pot fi determinate cu exactitate la acest moment, cea mai potrivită procedură de atribuire a contractului de concesiune pentru consultările cu potențialii investitori este cea prevăzută de dispozițiile art. 55 din Legea nr. 100/2016, respectiv dialogul competitiv.

- Acesta oferă un cadrul legal pentru negocierile dintre concedent și investitorii interesați, în vederea stabilirii funcțiunilor concrete ale spațiului și suprafețele aferente acestora, precum și pentru identificarea celor mai adecvate soluții tehnice și financiare și/sau juridice pentru atingerea obiectivelor urmărite. De asemenea, grație flexibilității cadrului de dialog, această procedură de atribuire a contractului de concesiune creează premisele participării unui număr cât mai mare de ofertanți.

- Durata contractului de concesiune a fost determinată pe baza analizei cost-beneficiu realizată în cadrul studiului de fundamentare, potrivit prevederilor Legii nr. 100/2016, și va fi de maxim 65 de ani, din care durata de proiectare, de realizare a investiției și de amenajare a acesteia a fost estimată la 5 ani (2023-2027). În urma procedurii dialogului competitiv ofertanții vor putea propune o durată mai mică în funcție de propriul model financiar.

- Atribuirea contractului de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor implică multiple beneficii pentru Sectorul 3 al Municipiului București atât prin crearea unui nou pol de regenerare urbană complexă de impact pentru întreaga comunitate, cât și din perspectivă economică, prin dezvoltarea unei multitudini de funcțiuni comerciale private plătitoare de taxe.

- În cadrul studiului de fundamentare s-a estimat că pentru reabilitarea și utilizarea spațiului din Hala Laminor se vor crea 300 de locuri de muncă pe perioada realizării investiției, respectiv 2500 de locuri de muncă pe perioada operării afacerilor din incinta Halei Laminor, inclusiv în întreprinderi conexe, care vor atrage automat colectarea de taxe și impozite.



- După realizarea investiției inițiale, pe durata implementării acestui proiect Sectorul 3 al Municipiului București va colecta venituri considerabile din impozitul local pe teren și clădirea viitorului obiectiv, precum și din redevența plătită de viitorul concesionar pentru exploatarea spațiului. În ipoteza în care spațiul Hala Laminor ar fi fost operat de către Sectorul 3 al Municipiului București prin propriile societăți, obligațiile fiscale aferente exploatării spațiului ar fi revenit în sarcina Algorithm Construcții S3 S.R.L și Smart City Invest S3 SRL.

- De asemenea, concesionarul va pune la dispoziția autorității cel puțin 8.000 mp destinați mutării sediului administrativ al Primăriei Sectorului 3 și a serviciilor ce funcționează în cadrul acesteia, aspect care constituie un beneficiu în natură obținut de către autoritate. În acest mod, spațiile în care funcționează în prezent departamentele Primăriei Sector 3 se vor putea valorifica conform prevederilor legale, după relocarea acestora în Hala Laminor, constituindu-se astfel o nouă sursă constantă de venit pentru bugetul local.

- Având în vedere că o parte dintre imobilele afectate dezvoltării proiectului se află în proprietatea Smart City Invest S3 SRL, în vederea derulării procedurii de dialog competitiv și încheierii contractului de concesiune, respectiv pentru a putea dispune de totalitatea imobilelor, este necesar ca societatea Algorithm Construcții S3 SRL să se asocieze cu Smart City Invest S3 SRL, Asocierea urmând să aibă calitatea de concedent.

Conform Actului Constitutiv, aprobat prin HCLS3 nr. 223/30.05.2017, al societății Algorithm Construcții S3 SRL, art.12. pct.12.1. lit. m), asociatul majoritar este societatea Algorithm Residential S3 SRL cu un procent de 82,3315% și asociatul minoritar este societatea SD3 Salubritate și Dezăpezire S3 SRL cu un procent de 17,6685%, are următoarea atribuție: *„sunt de competența Adunării Generate a Asociaților aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una sută mii) EURO exclusiv TVA, valoare aferentă fiecărei operațiuni singulare sau operațiuni a cărei executare se desfășoară în mod succesiv”*.

Conform Actului Constitutiv, aprobat prin HCLS3 nr. 97/29.03.2017, al societății Algorithm Residential S3 SRL, art.12 pct.12.1. lit. m), cu asociat majoritar Sectorul 3 al Municipiului București, prin Consiliul Local al Sectorului 3: *„Adunarea Generală a Asociaților: „hotărăște asupra investițiilor importante ale Societății care depășesc 100.000 (una sută mii) EURO inclusiv TVA pentru fiecare investiție sau pentru toate investițiile în cursul unui an, dacă astfel de investiții nu au fost prevăzute în prealabil în buget” și lit. o) „hotărăște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății”*, este necesar ca asocierea dintre Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL să fie aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3.

Conform Studiului de Fundamentare elaborat de către societatea Deloitte Consultanta SRL, aceasta ajunge la concluzia că în urma evaluărilor economico-financiare pentru reconversia spațiului Halei Laminor, din punct de vedere financiar, conversia este singura opțiune viabilă pe termen scurt. Aceeași firmă recomandă să utilizeze concesiunea ca procedura pentru construcția și operarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii accesului cetățenilor la evenimente recreative și culturale, pentru o perioadă de maxim 65 de ani și recomandă dialogul competitiv cu contractantul, ca fiind procedura optimă aplicabilă, în vederea atribuirii



contractului de concesiune și se mai recomandă flexibilitate în privința proiectării obiectivului.

Conform opiniei juridice transmise de către societatea Algorithm Construcții S3 SRL, „Nu există nicio dispoziție legală care să limiteze durata contractului de concesiune de lucrări/servicii la 49 de ani. Art. 16 alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii prevede că *”Pentru concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror durată estimată este mai mare de 5 ani, durata maximă a concesiunii nu poate depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permită recuperarea costurilor investițiilor efectuate, a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor, precum și a unui profit rezonabil”*. Prin urmare, în cadrul studiului de fundamentare stabilirea duratei optime de concesiune s-a realizat prin modelarea financiară a veniturilor, cheltuielilor și profitului obținute de investitor, astfel încât să îi permită acestuia să își acopere investiția inițială și să realizeze în același timp un nivel rezonabil de profit, rezultând o durată maximă de 65 de ani de la data semnării contractului de concesiune.” (atasam email-ul primit)

Luând în considerare cele prezentate de societatea Algorithm Construcții S3 SRL prin nota de fundamentare nr.2792/30.06.2022, referitoare la *aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din sectorul 3 București, aprobarea asocierii dintre societățile Algorithm Construcții S3 SRL și Smart City Invest S3 SRL și a contractului de asociere și pentru împuternicirea presedintelui societății Algorithm Construcții S3 SRL să deruleze procedura de dialog competitiv pentru atribuirea și încheierea contractului de concesiune, precum și încasarea redevenței datorate de către concesionar*, propunem spre dezbateră, analiză și aprobare Consiliului Local al Sectorului 3, cu respectarea prevederilor legale incidente aflate în vigoare.

**Director executiv,
Bogdan Nicolae Apreotesei**

**Sef Serviciu,
Campean Nicoleta Silvia**

**Intocmit,
Raducu Claudia**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3

DIRECȚIA CORP CONTROL
SERVICIUL CORP CONTROL
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ



www.primarie3.ro

E-MAIL guvernanta corporativa@primarie3.ro

Șoseaua Mihai Bravu nr.428, Sector 3, 030328, București



Nr. 155949 din 12.07.2022

Către,

CABINET PRIMAR



Prin prezenta, vă transmitem alăturat următoarele documente pentru sedinta de Consiliu Local:

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

Director Executiv,
Bogdan Nicolae Apreotesei

Șef Serviciu,
Nicoleta Silvia Câmpean

Întocmit,
Claudia Răducu