

**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. 204880/CP/08.09.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 203501/07.09.2022 al Compartimentului Guvernanță Corporativă;
- Adresa nr. 203691/07.09.2022 a Compartimentului Guvernanță Corporativă;
- Adresa nr. 915/30.08.2022 a societății Algorithm Residential S3 SRL și înregistrată cu nr. 197297/CP/31.08.2022 privind completarea documentației depusă cu nr. 150855/05.07.2022;
- Adresa nr. 3752/29.08.2022 a societății Algorithm Construcții S3 SRL către societatea Algorithm Residential S3 SRL;
- Adresa nr. 737/05.07.2022 a societății Algorithm Residential S3 SRL și înregistrată cu nr. 150855/CP/05.07.2022;
- Nota de Fundamentare nr.2792/30.06.2022 a societății Algorithm Construcții S3 SRL;
- Adresa nr. 2793/CP/30.06.2022 a societății Algorithm Construcții S3 SRL către societatea Administrare Active Sector 3 SRL;
- 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;
- Hotărârea Consiliului de Administrație a societății Smart City Invest S3 SRL cu nr.23/01.07.2022;
- Decizia Consiliului de Administrație a societății Algorithm Construcții S3 S.R.L. cu nr.50/22.07.2022;
- Opinia juridică transmisă de către Algorithm Construcții S3 S.R.L., elaborată de către ONV LAW- SCA Nemes Voicu Bilan;

**În conformitate cu prevederile**

- Art.191. alin. (1) din Legea societăților nr. 31/1990, republicată<sup>2</sup>, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.55, art. 7, alin. (1), art.9 lit.c) din Legea nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
- Art.12. punctul 12.1. lit. m) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Construcții S3 SRL aprobat prin HCL S3 nr. 223/30.05.2017, aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una sută 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 HCL S3 nr. 97 din 29.03.2017, aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una sută 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. o) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Residențial S3 S.R.L aprobat prin HCLS 3 nr. 97 din 29.03.2017 „ *hotărăște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății*”;

**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. (3) lit. g) 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 acordarea unui mandat Presedintelui Consiliului de administratie al societatii Algorithm Residential S3 SRL pentru împuternicirea Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Constructii S3 SRL în vederea semnării contractului de asociere 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 aprobă acordarea unui mandat Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Residential S3 SRL pentru împuternicirea Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Constructii 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 aprobă 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, respectiv Document descriptiv, Clauze contractuale minime (draft) , Formulare, Strategia de contractare, Anunțul de concesionare, conform **Anexelor nr. 3 – 7** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

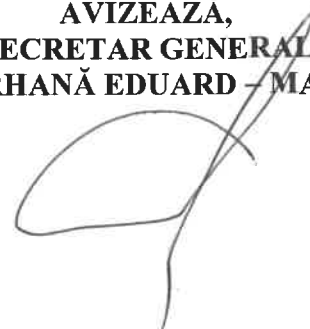
**Art.5.** Se aprobă acordarea unui mandat Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Residential S3 SRL pentru împuternicirea Presedintelui Consiliului de Administratie al societatii Algorithm Constructii S3 SRL să încaseze redevența datorată de către concesionar potrivit contractului de concesiune, în numele și pe seama asocierii.

**Art.6.** Societățile Algorithm Residențial S3 SRL, 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

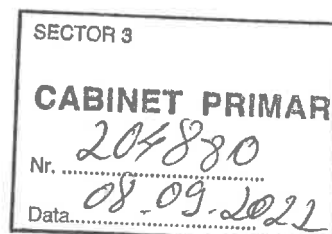
**I ♥ S3**  
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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



### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de 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***

Proiectul de reconversie și exploatare a spațiului Hala Laminor este complex și implică investiții semnificative atât la începutul acestuia, dar și pe parcursul exploatării, iar Algorithm Construcții S3 S.R.L. 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 prevede la art. 7 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 S.R.L., se 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 nr. 203501 din 07.09.2022 al Direcției Corp Control - Compartimentul Guvernanță Corporativă am inițiat prezentul proiect pe care îl supun spre aprobare Consiliului Local Sector 3.

ROMANIA  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOTA  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 3  
PRIMAR



**Nr. 203501 din 07.09.2022**

## 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 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere**

În baza HCLS3 nr. 223/30.05.2017 s-a înființat societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L., societate cu răspundere limitată, având ca obiect principal de activitate – COD CAEN 4120 – lucrări de construcție a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

Societatea Algorithm Residențial S3 S.R.L., cu asociat majoritar Consiliul Local al Sectorului 3 și asociat minoritar societatea Administrare Active Sector 3 S.R.L., deține calitatea de Asociat al societății Algorithm Construcții S3 S.R.L., conform Actului Constitutiv al acesteia.

Conform informațiilor prezentate de către Algorithm Construcții S3 S.R.L. în nota de fundamentare nr. 2792/30.06.2022, imobilul figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015. 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 Residențial S3 S.R.L. a solicitat prin adresele cu nr. 150855/05.07.2022 și 197297/31.08.2022 înregistrate la Cabinet Primar, pentru societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. 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 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere, și pentru împuternicirea președintelui societății Algorithm Construcții S3 S.R.L. 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 elaborarea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune a obiectivului de investiții - Hala Laminor, Consiliul de Administrație împuternicește



Președintele Consiliului de Administrație, 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 Președintele Consiliului de Administrație pentru semnarea contractului;

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 41/30.06.2022 și cu acordul societății Smart City Invest S3 S.R.L., prin decizia Consiliului de Administrație nr.23/01.07.2022, aprobă studiul de fundamentarea deciziei de concesiune pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti, aprobă asocierea dintre societățile Algorithm Construcții S3 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L., 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 revedenție datorată de către concesionar potrivit contractului de concesiune, în numele și pe seama asocierii;

- Decizia Consiliului de Administrație nr. 50/22.07.2022, aprobă 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, respectiv *Strategia de contracte, Anunț de concesionare, Document descriptiv, Clauze coneractuale minime(draft), Formulare*, conform Anexelor care fac parte integrantă din decizie/proiect;

De asemenea societatea Algorithm Constructii a transmis si urmatoarele documente:

- Contract de asociere;
- Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune versiunea 28.06.2022, pentru reconversia și exploatarea spațiului Hala Laminor în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor din Sectorul 3 Bucuresti, elaborat de Deloitte Consultanță S.R.L.;
- Nota de fundamentare nr.2792/30.06.2022;
- Strategie de contractare, care cuprinde 7 (șapte) capitole:

I. Relația dintre obiectul, constrângerile asociate și complexitatea contractului și resursele disponibile la nivel de autoritate contractantă



- II. Contractul de concesiune propus, durata contractului și modalitatea de îndeplinire a acestuia
- III. Mecanismele de plată în cadrul contractului, alocarea riscurilor în cadrul acestuia, măsuri de gestionare a riscurilor, stabilirea penalităților pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale
- IV. Justificările privind determinarea valorii estimate a contractului/acordului-cadru și beneficiile pe care autoritatea contractantă le dobândește în urma concesiunii și informații privind îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă
- V. Justificările privind determinarea valorii estimate a contractului/acordului-cadru și beneficiile pe care autoritatea contractantă le dobândește în urma concesiunii și informații privind îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă
- VI. Criteriile de atribuire și ponderile alocate acestora
- VII. Alte elemente legate de obținerea de beneficii pentru autoritatea contractantă și/sau îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă.

- Anunț de concesiune;

- Document descriptiv;

- Clauze contractuale minime - draft;

- Formulare:

- Formularul nr.1 = Scrisoare de Candidatură (etapa I);
- Formularul nr.2 = Angajament privind susținerea financiară a candidatului/ofertantului/grupului de operatori economici (etapa I);
- Formularul nr.2A = Declarație terț susținător economic și financiar (etapa I);
- Formularul nr.3 = Angajament privind susținerea tehnică și profesională a candidatului/ofertantului/ grupului de operatori economici (etapa I);
- Formularul nr.3A = Declarație terț susținător tehnic și profesional (etapa I);
- Formularul nr.4 = Model acord de asociere preliminar – model orientativ (etapa I);
- Formularul nr.5 = Împuternicire (etapa I și etapa a III-a);
- Formularul nr.6 = Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în niciuna din situațiile prevăzute la art.79, 80 și 81 din Legea nr.100 din 2016 (etapa I);
- Formularul nr.7 = Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situația prevăzută la art. 43 și art. 44 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii (etapa I);
- Formularul nr.8 = Declarație pe proprie răspundere privind modul de îndeplinire al criteriilor de calificare și de selecție - conform art.75, alin.(2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii (etapa I);



- Formularul nr.9 = Scrisoare de înaintare a ofertei (etapa a III-a);
- Formularul nr.10 = Garanție de participare (etapa a III-a);
- Formularul nr.11 = Model de ofertă tehnică (etapa III);
- Formularul nr.12 = Formular de ofertă financiară (etapa a III-a);
- Formularul nr.12A = Model de plan de afaceri (etapa a III-a);
- Formularul nr.13 = Declarație privind respectarea condițiilor de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă (etapa a III-a);
- Formularul nr.14 = Declarație de acceptare a condițiilor contractuale (etapa a III-a).

Din nota de fundamentare nr. 2792/30.06.2022 și din studiul elaborat de către societatea Deloitte Consultanță S.R.L., transmis de către societate, rezultă 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 S.R.L. 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. Atașăm opinia juridică transmisă de către societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L.;

- 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), la data de 11.04.2022, finalizată în data de 12.04.2022, se încheie cu firma Deloitte Consultanță S.R.L., 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 concesiune 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 cadru 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 S.R.L.;



- 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 S.R.L., 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 S.R.L. să se asocieze cu Smart City Invest S3 S.R.L., asocierea urmând să aibă calitatea de concedent;

- pentru ducerea la îndeplinire a proiectului, societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. elaborează STRATEGIA DE CONTRACTARE, în care redă relația dintre obiectul Hala Laminor, constrângerile asociate, complexitatea contractului și resursele disponibile la nivel de autoritate contractantă. Astfel prezintă contractul de concesiune propus, mecanismele de plată în cadrul contractului, alocarea riscurilor în cadrul acestuia, măsuri de gestionare a riscurilor, stabilirea penalităților pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale și alte elemente legate de obținerea de beneficii pentru autoritatea contractantă și/sau îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă.

Conform Actului Constitutiv, aprobat prin HCLS3 nr. 223/30.05.2017, al societății Algorithm Construcții S3 S.R.L., art.12. pct.12.1. lit. m), asociatul majoritar este societatea Algorithm Residential S3 S.R.L. cu un procent de 82,3315% și asociatul minoritar este societatea SD3 Salubritate și Dezșăpezire S3 S.R.L. cu un procent de 17,6685%, are următoarea atribuție: *„sunt de competența Adunării Generale a Asociaților aprobarea operațiunilor juridice ale societății care depășesc valoarea de 100.000 (una sută mii) EURO exclusiv T.V.A., 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 S.R.L., 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 T.V.A. 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 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. să fie aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 3.

Conform Studiului de fundamentare elaborat de către societatea Deloitte Consultanță S.R.L., 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 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 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.

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, din cadrul studiului de fundamentare elaborat de către societatea Deloitte Consultanță S.R.L., rezulta ca 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.

Luând în considerare cele prezentate de societatea Algorithm Construcții S3 S.R.L. propunem spre dezbateră și analiză Consiliului Local al Sectorului 3, proiectul de 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 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere cu respectarea prevederilor legale incidente aflate în vigoare.

Sef serviciu,  
Campean Nicoleta Silvia

Întocmit,  
Claudia Alexandra Elena Răducu



PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

**3 I ♥ S3**  
I love sector 3

DIRECȚIA CORP CONTROL  
SERVICIUL CORP CONTROL  
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ



www.primarie3.ro

E-MAIL [governantacorporativa@primarie3.ro](mailto:governantacorporativa@primarie3.ro)  
Șoseaua Mihai Bravu nr.428, Sector 3, 030328, București

Nr. 203691 din 07.09.2022

Către,

CABINET PRIMAR



Prin prezenta, va transmitem pentru introducerea pe ordinea de zi urmatorul proiect:

- Proiectul de 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 S.R.L. și Smart City Invest S3 S.R.L. și a contractului de asociere

Șef Serviciu,

Nicoleta Silvia Câmpean

Intocmit:

Raducu Claudia