

### Anunt de consultare a pietei [MC1016669] - Determinarea valorii estimate în vederea concesiunii activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon.

#### NUME, ADRESA SI PUNCT(E) DE CONTACT

**SECTOR 3 (PRIMARIA SECTOR 3 BUCURESTI)**  
Cod de identitate fiscala: 4420465, Adresa: Strada: Dudesti, nr. 191, Sector: 3, Judet: Bucuresti, Localitate: Bucuresti, Cod NUTS: RO321 Bucuresti, Cod Postal: 031084, Tara: Romania, E-mail: [dmaria@primaria3.ro](mailto:dmaria@primaria3.ro), Telefon: +40 213180339, Fax: +40 213180336, Persoana de contact: ROBERT SORIN NEGOTA.

#### OBIECT, DESCRIERE, TERMENE

Obiect consultare

Determinarea valorii estimate în vederea concesiunii activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon.

Descriere

Conform caietului de sarcini atasat si a planșelor

Aspecte supuse consultarii

Se solicita recomandari/oriente cu privire la aspectele supuse consultarii si detaliate in caietul de sarcini anexat. Anexam si planșele pentru corpul C1 si C2 existente in amplasament. Legaturile economice care vor fi transmise propunerii sunt rugati sa precizeze dacă informatiile prezentate sunt confidentiale sau protejate de drept de proprietate intelectuala, potrivit în vederea întocmirii unei propuneri care sa satisfaca cerinta le autoritatii contractante conform caietului de sarcini anexat. se recomanda vizita amplasamentului. Pentru detalii va rugam sa sunati la nr.0773.876.219.

Modalitate de desfasurare

Ofertele pentru estimarea valorii, supuse consultarii, precum și orice recomandări, se vor transmite pe adresele de e-mail: [relatiipublice@primaria3.ro](mailto:relatiipublice@primaria3.ro).

#### CAIET DE SARCINI

[MC1016669/00001] CAIET DE SARCINI CONSULTARE PIATA PARC PANTELIMON-semnat.pdf o7s

[MC1016669/00002] Corp C1 Total-semnat.pdf o7s

[MC1016669/00003] Corp C2 Total-semnat.pdf o7s

CAIET DE SARCINI

## CAIET DE SARCINI

### Obiectul consultarii

Concesionarea activitatii de administrare si exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon. Pentru pregatirea achizitiei si pentru organizarea si desfasurarea procedurii de atribuire Sectorul 3 al municipiului Bucuresti lanseaza in temeiul art 139 din legea nr. 98/2016 prezenta consultare de piata cu privire la administrarea si exploatarea complexului acvatic Parc Pantelimon

### Descrierea complexului acvatic Parc Pantelimon

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

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

### Corp C1 – Centru acvatic

- a) Functiuni principale : Agrement (Activitati sportive, recreative si distractive)
- b) Functiuni secundare : Alimentatie publica, administrativ
- c) Functiuni conexe : Vestiare, Spatii tehnice (T.E.G., C.T., Camere Detectie, Camera BMS, Camere Pompe, Camere tehnice echipamente comunicatie), holuri acces si coridoare.
- d) Functiuni pe niveluri :
  - la subsol 2 : rezervor ape incendiu, grup pompare, camera pompe, bazine de compensare piscine, gospodarie ape menajere, holuri acces si coridoare.
  - la subsol 1 : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, camere tehnice ( camera server, camera detectie, camera tablou electric general) camera acces S2, camera troliu lifturi, sasuri evacuare, holuri, cabinet medical si prim ajutor.
  - la parter : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, camera tehnica server, oficiu de curatenie, holuri de acces si de trecere, sas evacuare.
  - la mezanin : Agrement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice
  - la etaj 1: Agrement – activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice,

administrativ

- la etaj 2: Alimentatie publica, administrativ
- Terasa: Acord - evenimente socio- culturale, patinoar, spatii tehnice pentru echipamente C.T., C.T.A.,

S-a extins Nivel Etaj 2 – cu spatii destinate unor servicii pentru public (spatii de servire alimentare/ sau multifunctionale) cu doua zone de preparare, spatii pentru administratie birouri, grupuri sanitare public.

Peste nivelul etaj 2 se realizeaza o Terasa Circulabila cu un patinoar (pentru perioada de iarna), iar pentru perioada de vara se va utiliza ca terasa publica in aer liber cu vedere spre lacul Pantelimon. Terasa mai cuprinde si spatii tehnice pentru CTA-uri, anexa centrala termica, si anexa pentru chilere de instalatii frig pentru patinoar

#### **Dotarile aferente Complexului acvatic Parc Pantelimon**

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

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

Instalatiile HVAC (Incalzire, Ventilatie, Aer Conditionat)

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

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

Dotarile specifice bucatariilor restaurantelor si barurilor raman in grija operatorului.

#### **CLADIREA C2 – CLADIRE POMPE**

Regim de inaltime: 3S+3T.

Aria construita: 150 mp

Aria construita desfasurata: 554,60mp (1004,60m<sup>2</sup> inclusiv subsolurile)

H max. propus = 8.80m

Construcția proiectată se încadrează în:

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

FUNCTIUNEA: clădire pompe recirculare apă, agrement și terase pentru tobogane exterioare;

CLADIRE EXISTENTA – finalizată 90%

### **BAZINE EXTERIOARE**

BAZINE EXTERIOARE (sunt integrate, îngropate până la nivelul solului, cu structură metal - beton) Aria construită: 2124 mp – 2055mp luciul apei.

Pe teren se amenajează o serie de bazine cu apă pentru agrement, cu dimensiuni și adâncimi după cum urmează:

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

### **AMENAJARI EXTERIOARE**

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

Se vor repara și reamenaja aleile. Structura acestora este: strat de beton asfaltic cu criblura BA8 rul 50/70 de 6cm, strat de beton de ciment c8/10 de 10cm, strat de fundație din balast de 10cm.

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

### **IMPREJMUIRE**

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

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

Activitățile de administrare și exploatare a Complexului Acvatic Parc Pantelimon presupun pe de o parte administrarea spațiilor de agrement, iar pe de altă parte dotarea, administrarea și exploatarea spațiilor destinate alimentației publice, amenajarea spațiilor destinate evenimentelor sociale și culturale și organizarea acestora.

### **NUMĂR MAXIM DE UTILIZATORI:**

Subsol 2: 3 persoane (personal tehnic – ocazional posibil până la 5 persoane la etape de mentenanță)

Subsol 1: 450 persoane (din care 10 personal).

Parter: 424 persoane (din care 10 personal). (150 sala+274vestiare)

Mezanin: 394 persoane (din care 19 personal). (309 sala+85vestiare)

Etaj 1: 515 persoane( din care 20 personal).

Etaj 2 : 630 persoane ( valoare locuri la cele doua sali de servire masa) public+20personal). Terasa: ocazional -posibil în sezonul de iarna 450 persoane pentru patinoare.

Total nr. Persoane 2863 Ținând cont de numărul total de utilizatori de spațiu, și de faptul ca în sezonul de vara în proportie între 40- 60% din totalul persoanelor care utilizeaza spatiile de la subsol 1, parter, mezanin și etaj 1, vor utiliza spatiul exterior cladirii – vor fi în exteriorul acesteia;

Administrarea si exploatarea centrului acvatic parc Pantelimon presupune:

1. Gestionarea centrului acvatic din punct de vedere tehnic si administrativ
2. Exploatarea centrului acvatic prin perceperea unui tarif de intrare pentru acces la piscine, saune, prestarea de servicii suplimentare cum ar fi masaj, activitati de antrenorat/indrumare sportiva, exploatare activitate patinonara, asigurarea personalului necesar exploatarei, administrarii si intretinerii complexului acvatic
3. Realizarea de investitii pentru asigurarea functiunilor pe durata exploatarei
4. Administrarea /operarea tuturor activitatilor din incinta complexului (incasare, comert, alimentatie publica, organizare evenimente).
5. Amenajarea spatiilor destinate alimentatiei publice cu echipamente specifice activitatii;
6. Asigurarea personalului necesar prestarii serviciilor de alimentatie si de organizare de evenimente;
7. Obținerea avizelor si autorizatiilor necesare prestarii activitatilor;
8. Amenajarea spatiilor specifice pentru desfasurarea evenimentelor social-culturale;
9. Organizarea de evenimente social-culturale.
10. Operatorul concesionar va trebui sa asigure accesul gratuit in complexul acvatic pentru fiecare elev din Sectorul 3 timp de 2 ore pe luna, intrarea elevilor in complexul acvatic se va face organizat, in grupuri cu scoala.

Veniturile proiectului vor proveni din

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

Durata contractului de concesiune 26 de ani. valoarea estimata a contractului este data de cifra de afaceri prognozata a concesionarului in cuantum de 155.850.211,76 Euro (fara TVA)

Operatorul economic va realiza o investitie din fonduri proprii/imprumutate in cuantum estimat de 6.785.581,20 Euro, pe parcursul contractului. Din aceasta suma minima, in primul an se va realiza investitia initiala estimata la 1.351.261,00 Euro (fara TVA), pentru echiparea/amenajarea spatiilor pentru alimentatie publica, terasa, echipamente pentru organizare evenimente socio-culturale, etc.

Ulterior, pe parcursul contractului operatorul trebuie sa realizeze investitii suplimentare in valoare estimata de 5.434.320 Euro (reinnoire cabine, vestiare, topogane, piscine, mobilier, etc). La finalul contractului dotarile de tipul cabine, vestiare, topogane, piscine, mobilier, trebuie sa fie predate concedentului in stare noua, si sa se afle in perioada de garantie. Toate investitiile reprezinta bunuri care vor ramane in proprietatea concedentului la incetarea contractului.

Atasate sunt si planurile aferente complexului acvatic parc Pantelimon.

### **Aspecte supuse consultarii**

-Metoda de organizare si planificare pentru asigurarea accesului gratuit in complexul acvatic pentru fiecare elev din Sectorul 3 timp de 2 ore pe luna (un numar aproximativ de 45.000 elevi)

- Modul de asigurare a managementului complexului acvatic Parc Pantelimon

- Propunere tip personal necesar pentru exploatare

- Ce alte categorii de investitii se pot realiza de catre concesionar pe parcursul operarii contractului si modul de repartizare a investitiilor pe perioada contractului, astfel incat la finalul contractului dotarile de tipul, dar fara a se limita la, cabine, vestiare, topogane, piscine, mobilier, trebuie sa fie predate concedentului in stare noua si sa se afle in perioada de garantie.

- Criterii de calificare -nivelul minim al cifrei de afaceri anuale- 7.000.000 Euro

- Criterii de calificare - experienta similara constand in servicii de administrare/exploatare centre/complexuri acvatice si de agrement

- Criteriu de calificare - acces la resurse financiare in cuantum de 3.000.000 Euro

- Criteriu de atribuire- raportul ce mai bun calitate pret :- Factor 1: Nivelul redeventei care porneste de la un minim de 760.825 Euro/an (valoarea fara TVA), Factor 2:cuantumul investitiilor propuse

### **Modalitate desfasurare**

Orice persoana juridica interesata, are posibilitatea de a transmite recomandari/oferte cu privire la aspectele supuse consultarii.

Ofertele pentru estimarea valorii, supuse consultarii, precum și orice recomandări, se vor transmite pe adresele de e-mail [relatiipublice@primarie3.ro](mailto:relatiipublice@primarie3.ro) pana la data si ora indicate in anunt.