

nunt de consultare a pietei [MC1016999] - Determinarea valorii estimate în vederea concesiunii activității de administrare și exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon.

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

##### SECTOR 3 (PRIMARIA SECTOR 3 BUCURESTI)

Cod de identitate fiscală: 4420465, Adresa: Strada: Ducești, nr. 191, Sector: 3, Județ: București, Localitate: București, Cod NUTS: RO321 București, Cod Postal: 031084, Tara: Romania, E-mail: [dmaria@primarie3.ro](mailto:dmaria@primarie3.ro), Telefon: +40 213180339, Fax: +40 213180336, Persoana de contact: ROBERT SORIN NEGOITA,

#### OBIECT, DESCRIERE, TERMENE

##### Obiect consultare

Determinarea valorii estimate în vederea concesiunii activității de administrare și exploatare a complexului acvatic Parc Pantelimon.

##### Data publicare

12.10.2021 16:21

##### Descriere

Conform caietului de sarcini atașat și a planșelor atașate

##### Data limita transmitere propuneri

28.10.2021 16:30

##### Data limita consultare

06.11.2021 14:00

##### Aspecte supuse consultării

Se solicită recomandări/oferte cu privire la aspectele supuse consultării și detaliate în caietul de sarcini anexat. Anexam și planșele pentru corpul C1 și C2 existente în amplasament. Toți operatorii economici care vor transmite propuneri sunt rugați să precizeze dacă informațiile prezentate sunt confidențiale sau protejate de drept de proprietate intelectuală, potrivit legislației. În vederea întocmirii unei propuneri care să satisfacă cerințele autorității contractante conform caietului de sarcini anexat, se recomandă vizita amplasamentului. Pentru detalii vă rugăm să sunați la nr.0773 876 219.

##### Modalitate desfășurare

Data limită de consultare: 06.11.2021 (termenul se poate prelungi cu încă 7 zile calendaristice, în funcție de numărul de propuneri primite).  
Modalitatea de desfășurare:  
Ofertele pentru estimarea valorii, supuse consultării, precum și orice recomandări, se vor transmite pe adresele de e-mail [relatiipublice@primarie3.ro](mailto:relatiipublice@primarie3.ro).

#### CAIET DE SARCINI

[MC1016999/00001] CAIET DE SARCINI CONSULTARE PIATA PARC PANTELIMON-semnat.pdf.p7s

[MC1016999/00002] Corp C1 Total-semnat.pdf.p7s

[MC1016999/00003] Corp C2 Total-semnat.pdf.p7s

CAIET DE SARCINI

#### RAPORTUL FINAL

## 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 : Agreement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, camera tehnica server, oficiu de curatenie, holuri de acces si de trecere, sas evacuare.
- la mezanin : Agreement - activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice
- la etaj 1: Agreement – activitati specifice centrelor acvatice, vestiare, spatii tehnice, administrativ
- la etaj 2: Alimentatie publica, administrativ
- Terasa: Agreement - 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

Constructia proiectata se incadreaza in:

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

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

CLADIRE EXISTENTA – finalizata 90%

### **BAZINE EXTERIOARE**

BAZINE EXTERIOARE (sunt integrate, ingropate pana la nivelul solului, cu structura metal - beton)

Aria construita: 2124 mp – 2055mp luciul apei.

Pe teren se amenajeaza o serie de bazine cu apa pentru agrement, cu dimensiuni si adancimi dupa cum urmeaza:

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

### **AMENAJARI EXTERIOARE**

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

Se vor repara si 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 fundatie din balast de 10cm.

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

## **IMPREJMUIRE**

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

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

Activitatile de administrare si exploatare a Complexului Acvatic Parc Pantelimon presupun pe de o parte administrarea spatiilor de agrement, iar pe de alta parte dotarea, administrarea si exploatarea spatiilor destinate alimentatiei publice, amenajarea spatiilor destinate evenimentelor sociale si culturale si organizarea acestora.

## **NUMĂR MAXIM DE UTILIZATORI:**

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

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 pationar, 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. Obtinerea 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)

Opratorul 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 (valoare 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.