

STUDIUL DE FUNDAMENTARE

CONCESIUNE DE LUCRĂRI ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI “PÂRTIE SANIE DE VARĂ” IN ORAȘUL PREDEAL



CUPRINS

Capitolul 1. Descrierea si identificarea ariei teritoriale si a obiectivului ce urmeaza a fi realizat.	
1.1. Date generale	pag.2
1.2. Descrierea obiectivului Pârtie sanie de vară și identificarea ariei teritoriale a acestuia	pag.14
1.3. Obiectul concesiunii de lucrari pentru realizarea obiectivului Pârtie sanie de vară	pag.23
Capitolul 2. Fundamentarea deciziei de concesionare	pag.41
Capitolul 3. Durata contractului de concesiune, calculul valorii estimate a acestuia si redevența minima garantata	pag.61
Capitolul 4. Investițiile necesare pentru realizarea obiectivului Pârtie sanie de vară în orașul Predeal	pag. 67
Capitolul 5. Cadrul legislativ si modalitatea de atribuire a contractului	pag.69
Capitolul 6. Strategia de contractare, criteriul de atribuire si factorii de evaluare propusi	pag.80
Anexe	pag.91

Capitolul 1. Descrierea si identificarea ariei teritoriale si a obiectivului ce urmeaza a fi realizat

Primaria oraşului Predeal, având intenţia realizării unui important obiectiv la nivelul staţiunii, denumit „Pârtie sanie de vară” a decis elaborarea unui studiu de fundamentare, prevăzut de legislaţia în vigoare pentru contractele pe termen lung, în vederea finanţării acestei investiţii, printr-o procedură concurenţială.

Prezentul studiu de fundamentare a proiectului de concesionare de lucrări, în vederea realizării obiectivului de mai sus, constând în proiectare, execuţie, finanţare si exploatare a rezultatului investiţiei, este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii si include aspecte generale şi elemente relevante cu privire la fezabilitatea tehnică, fezabilitatea economică şi financiară, aspecte speciale ale cadrului legal, aspecte de mediu, aspecte sociale, precum şi aspectele instituţionale ale proiectului în cauză.

Prin Proiectul de concesionare a lucrarilor in vederea realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară” se înţelege ansamblul lucrărilor/construcţiilor care urmează să fie proiectate si executate şi al serviciilor care urmează să fie prestate în legătură cu exploatarea acestor lucrări/construcţii, pe parcursul derulării contractului de concesiune.

Studiul de fundamentare a Proiectului de concesionare cuprinde o analiză care permite definirea şi cuantificarea în termeni economici şi financiari a riscurilor de proiect, luând în considerare, totodată, şi variantele identificate de repartiţie a riscurilor între părţile viitorului contract de concesiune, precum şi analiza privind încadrarea contractului în categoria celor de concesiune.

Studiul de fundamentare are în vedere prevederile Studiului de Fezabilitate

„Pârtie sanie de vară”, pus la dispoziție de către Primăria orașului Predeal.

1.1. Date generale

Datele generale cu privire la Stațiunea Predeal sunt prezentate pentru investitori, români sau străini, în vederea cunoașterii potențialului orașului și a oportunităților de dezvoltare a unor afaceri în zonă.

Stațiunea Predeal este situată în centrul României, pe Valea Prahovei, între râurile Prahova și Timiș, la poalele munților Bucegi la nord-est de aceștia și cele ale munților Baiului la nord-vest. Orașul Predeal este așezat la cea mai mare altitudine urbană din România, între 1030m-1110m, la 45'30" latitudine nordică și 25'26" latitudine estică.

Munții care învecinează stațiunea Predeal sunt Munții Piatra Mare (1843m) la Nord, Munții Bucegi (2508m la Vârful Omu) la Sud-Vest și Munții Postăvarul (1799m) în Nord-Vest.

Entitățile componente care formează orașul Predeal sunt: Predeal, Pârâul Rece, Timișul de Jos, Timișul de Sus.

Suprafață

Suprafața totală a localității este de 58,4 km².

Orașul este delimitat de 3 masive: **Postăvarul**, **Piatra Mare** și **Bucegi**.

Relief

Așezat la 25° 26' longitudine estică și 45° 30' latitudine nordică, în partea sudică a județului Brașov, la limita cu județul Prahova, la cumpăna apelor dintre bazinele Prahovei și Timișului.

Salba de munți ce înconjoară Predealul este formată din Piatra Mare, 1843 m, la nord, Gârbova, cu vârful Neamțu, 1923 m, la est și sud, Bucegi, cu vârful Omu, 2508 m, la sud-vest și Postăvarul, 1799 m, la nord-vest.

Între masivele Postăvarul și Piatra Mare, la nord, și masivele Bucegi și

Gârbova/Baiului la vest și est, se distinge o regiune mai joasă, cu altitudine de 1000-1400 m, care, față de relieful înalt înconjurător, constituie o adevărată depresiune înclinată spre vest către șesul Bârsei.

Hidrografie

Predealul aparține Bazinului Ialomița. Râul Prahova, afluent al Ialomiței, izvorăște din zona actualului stadion, la altitudinea de 1046 m și, relativ aproape de izvor, întâlnește apele Puristoaicei, Teascului și Joitei.

Valea Puristoaicei (sau Polistoaca) își are obârșia în apropierea cotei de 1114 m, la est de culmea Cioplei. Soseaua care însoțește această vale a fost construită în anul 1915.

Cea de-a doua vale, Teasca, izvorăște din culmea Clăbucetului Taurului prin două izvoare ce străbat stâncile calcaroase de la sud la nord. Pe vremuri, la oprirea în stația Predeal, locomotivele cu aburi se alimentau din această vale, cu apă.

În partea dreaptă, Valea Prahovei primește doar puține izvoare ce se scurg prin Valea lui Arsenie, iar pe stânga Pârâul lui Zangor și Pârâul Cărbunarului.

Înainte ca Prahova să se unească cu apa Râșnoavei, unită la randul ei cu Leuca, ea mai primește pe stânga și Pârâul Mânăstirii (îi se spunea și Pârâul Popii) ce vine din culmea Clăbucetului Taurului, se scurge pe la sud de mânăstire și adună izvoarele minerale din apropiere.

Râșnoava izvorăște la altitudinea de 1100 m, prin cinci izvoare din culmile Râșnoava. Pe stânga primește mai multe cursuri afluențe ce îi măresc debitul: Sipotele, Stâna Mare, Pârâul Stânei Mici, Pârâul din Valea Merișorului ș.a. Prin afluenții și mai bogați de pe partea dreaptă, Valea Brădetului și La Clește, albia sa se mărește în continuare.

Leuca se formează din izvoarele Căpătâna Porcului și Valea Iadului, nume ce vine de la apa mocirloasă, precum și din două pârâiașe zise Stânilor.

Astfel marită, Prahova primește apoi apele ce vin de pe Valea Olăresei și Valea lui Vlad, precum și pe cele din Valea Ursului Mare și Valea Ursului Mică, ce își au izvoarele în versantul vestic al muntelui Clăbucetul Taurului, după care intră pe teritoriul orașului Azuga.

Câteva date despre apele minerale din zona Orașului Predeal, ape semnalate încă din 1760, dar niciodată exploatare:

-Izvorul Câmpineanu: apă clorurată, slab bicarbonată, sodică hipotonă (3650 litri/24 ore)

-Izvorul Valea Râșnovului: apă clorată, iodată, bromurată, slab bicarbonată, sodică concentrată.

Izvorul Teascu: apă clorurată, iodată, bicarbonată, sodică, slab feruginoasă, hipotonă (6255 litri/24 ore).

Tot de Predeal, prin Timișul de Sus și Timișul de Jos, două localități ce aparțin Predealului, ține și Valea Timișului, din bazinul Oltului, ce desparte Postăvarul, la vest, de Piatra Mare, la est.

Timișul are o rețea hidrografică densă, ale cărei particularități reflectă condițiile fizico-geografice în care s-a format.

Pârâiele afluate Timișului își au obârșile în jurul altitudinii de 1600 m. Cursurile superioare sunt intermitente, au caracter torențial și prezintă în profil longitudinal numeroase cascade și rupturi de pânză.

În porțiunile în care străbat calcare sau stive mai groase de grohotișuri se pierd în subteran pentru a apărea în aval sub forma unor izvoare puternice.

Afluenți ai Timișului, la vest, sunt Vlădețul, Valea Calului, Lăpășul de Sus, Valea Postăvarului, Valea Dragă, Lămba Mare, Vama, Varna, Valea Lungă, iar, la est, Timișul Mic, Timișul Sec Mare (cu cascada Tamina), Valea Pietrii Mari, Ciorga, Valea Dracului, Valea Barbului, Sipoaia (cu canionul Sapte Scări), Pojarul.

Climă

Climatul montan din zona Valea Prahovei, cu verile răcoroase și iernile

friguroase, face ca stațiunea Predeal să fie de un real interes turistic în toate anotimpurile. Orașul Predeal oferă priveliști încântătoare, fiind recomandat atât pentru recreere cât și pentru refacere din convalescență prin aerul său cu umiditate ridicată și nepoluat, dar și pentru practicarea sporturilor de iarnă precum ski, snowboard sau săniuș.

Climat montan cu veri răcoroase (temperatura medie în iulie este de 15° C) și ierni friguroase (media lunii ianuarie este sub -5°).

Temperatura medie anuală este de 5° C și media precipitațiilor de 1000 mm anual. Stratul de zapadă durează peste 100 zile anual, ceea ce este foarte important pentru domeniul schiabil Predeal, pentru practicarea sporturilor de iarnă.

Cu toate acestea, fenomenul de încălzire globală se resimte la nivelul orașului Predeal, fiind nevoie de investiții noi în infrastructura turistică și de agrement, care să facă atractivă stațiunea și pe timpul verii.

Resurse naturale

Orașul Predeal se află în mijlocul mai multor arii naturale protejate și parcuri naturale importante la nivel național. În vestul localității Predeal se întinde Parcul Natural Bucegi care cuprinde numeroase monumente speologice (Avenul Vânturiș, Avenul din Bucșoiu, Avenul din Piciorul Babele, etc.), monumente geomorfologice (Sfinxul, Babele, Portița Caraimanului, Cheile Tătarului, etc.) și monumente hidrologice (Izbucul Coteanu, Izbucul din Horoaba, Cascada Doamnei, Cascada Vânturiș). În județul Brașov însă, Parcul Natural Bucegi se întinde pe suprafața localităților Bran și Moeciu.

În nord-estul orașului Predeal este localizat și Parcul Național Piatra Craiului, ce se află în administrația localităților Zărnești și Moeciu. Parcul Național Piatra Craiului se bucură de o mare diversitate a faunei și florei, condițiile climaterice favorizând dezvoltarea unor specii de plante rar întâlnite în alte zone.

Masivul Piatra Mare face parte din Munții Bârsei, fiind situați în partea de est

a văii Timișului. În acest masiv predomină conglomeratele și calcarele din perioada mezozoică, la care se mai adaugă gresii, marne și argile. În ceea ce privește calcarele, în cea mai mare parte acestea au culoarea alb-cenușie, au o structură masivă și conțin corali.

Unul din obiectivele turistice esențiale din acest masiv, care se găsește pe teritoriul localității Predeal, este Cascada Tamina. Aceasta este unul dintre cele mai cunoscute canioane din țară, fiind amenajat cu scări pentru facilitarea accesului turiștilor. Situată la o altitudine de peste 1.100 m, cascada este formată din 5 cascade mai mici, cea mai mare având înălțimea de circa 10 m.

Pe teritoriul orașului Predeal se află și Rezervația Muntele Postăvaru, o rezervație naturală mixtă ce se întinde pe o suprafață de 1.236 hectare.

În apropierea localității Predeal, spre Râșnov, se găsesc Cheile Râșnoavei, care, datorită pereților abrupti, au devenit un important punct de atracție pentru turiștii care doresc să practice escalada sau bungee-jumping.

Canionul Șapte Scări atrage mii de turiști din toate colțurile țării, fiind situat la o altitudine de 980 metri, pe pârâul Șapte Scări, afluent de stânga a Voii Șipoaie. Lungimea cascadei este de 160 m, diferența de nivel fiind de circa 58 m. Înălțimea treptelor variază între 8 și 35m. Adâncite în calcare jurasice, Cheile Șapte Scări prezintă urmele evoluției morfologice a întregului masiv Piatra Mare. Peștera de gheață este considerată a fi cea mai importantă cavitate din Masivul Piatra Mare, fiind localizată în zona muntelui Gâtul Chibei. Dezvoltată pe o fisură verticală, peștera are o deschidere de 50 m, cu orientare spre nord. În interiorul ei temperatura este scăzută pe toată perioada anului, existând uneori și zăpadă.

Resurse naturale neregenerabile

Orașul Predeal nu dispune de un număr variat de resurse naturale neregenerabile, cele mai importante resurse ale stațiunii fiind:

- apele minerale cu proprietăți curative, care stau la baza turismului balnear

(ape clorurate, iodate, bicarbonate sau slab bicarbonate, hipotone, slab feruginoase), între care cele mai cunoscute sunt Izvorul Câmpineanu (debit de 3.650 litri /24 de ore), Izvorul Valea Râșnovului și Izvorul Teascu (debit de 6255 litri/24 de ore);

- fondul forestier, din care se estimează că pădurile de rășinoase ocupă o pondere de 65%.

Cadrul socio-economic

Populația

Populația totală a avut un trend descendent în ultimii 10 ani, declinul accelerându-se spre finalul perioadei. Începând cu anul 2011, populația orașului a scăzut cu peste 735 de persoane. Astfel, efectivul populației în 2011 a fost de **4.755** persoane, iar în 2022, populația stabilă din Orașul Predeal era de **4020** de persoane, conform ultimului recensământ .

Principala cauză a scăderii populației este dată de migrarea acesteia către alte localități din țară și din străinătate. În evidențele INSSE nu sunt incluse persoanele care sunt plecate temporar la muncă (neoficial) sau la studii și care sunt în continuare trecute ca persoane rezidente. Urmărind comparativ evoluția natalității și a mortalității înregistrate la nivelul Orașului Predeal în ultimii ani, se înregistrează o descreștere numerică a populației, respectiv sporul natural este negativ, rata mortalității fiind mai mare decât rata nașterilor raportate la mia de locuitori, din punct de vedere demografic, Predealul se confruntă în primul rând cu fenomenul de îmbătrânire demografică, ale cărui efecte se vor resimți în special pe termen lung. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,62%), cu o minoritate de maghiari (1,3%). Pentru 7,26% din populație, apartenența etnică nu este

cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,9%), cu o minoritate de romano-catolici (3,81%).

Economia

La baza dezvoltării mediului de afaceri din Predeal stă sectorul turistic, fapt ce nu surprinde având în vedere faptul că Predealul este o stațiune turistică de interes național, ce atrage anual zeci de mii de turiști. Tocmai din acest punct de vedere, investițiile în sectorul turistic sunt considerate un motor al dezvoltării întregii economii locale. În timp ce amplasarea stațiunii Predeal este considerată un punct tare pentru mediul de afaceri, calitatea infrastructurii rutiere și mai ales aglomerația de pe șosele este apreciată ca fiind mai curând un impediment pentru buna funcționare a economiei locale.

Turismul

Stațiune de odihnă de importanță națională, accesibilă în toate anotimpurile, Predealul este un cunoscut centru al sporturilor de iarnă. Climat montan tonic-stimulativ, cu veri răcoroase, temperatura medie în iulie este de 15°C și ierni friguroase, media lunii ianuarie este sub -5°C. Aerul curat, fără praf și alți agenți alergici, bogat în ozon și radiații ultraviolete, atmosfera ionizată și presiunea relativ scăzută a aerului sunt principalii factori de cură recomandați în tratamentul neuroasteniei, pentru revigorarea organismelor slabite, pentru recuperarea ulterioară suprasolicitațiilor fizice sau intelectuale, pentru tratamentul tulburărilor endocrine și a problemelor de creștere a copiilor.

Stațiunea Predeal este recomandată tratamentului neuroasteniei, pentru revigorarea organismelor slăbite, pentru recuperarea ulterioară suprasolicitațiilor fizice sau intelectuale. Principalii factori de cură sunt aerul curat, fără praf și alți agenți alergici, bogat în ozon și ultraviolete, atmosferă ionizată și presiunea relativ scăzută a aerului.

Stațiunea dispune de peste 5200 locuri de cazare, în hoteluri, vile, cabane și camping.

La nivelul Orașului Predeal pot fi practicate, sau există premisele pentru a fi practicate mai multe forme de turism:

1. Turism activ și sporturi extreme :

- Escaladă și alpinism;
- Parapantă;
- Mountain bike;
- Turism ecvestru.

2. Turismul cinegetic si piscicol

a. Vânătoarea

b. Pescuitul sportiv

3. Turismul de afaceri

4. Turismul natural

5. Turismul pentru sporturile de iarnă

Infrastructura pentru practicarea sporturilor de iarnă

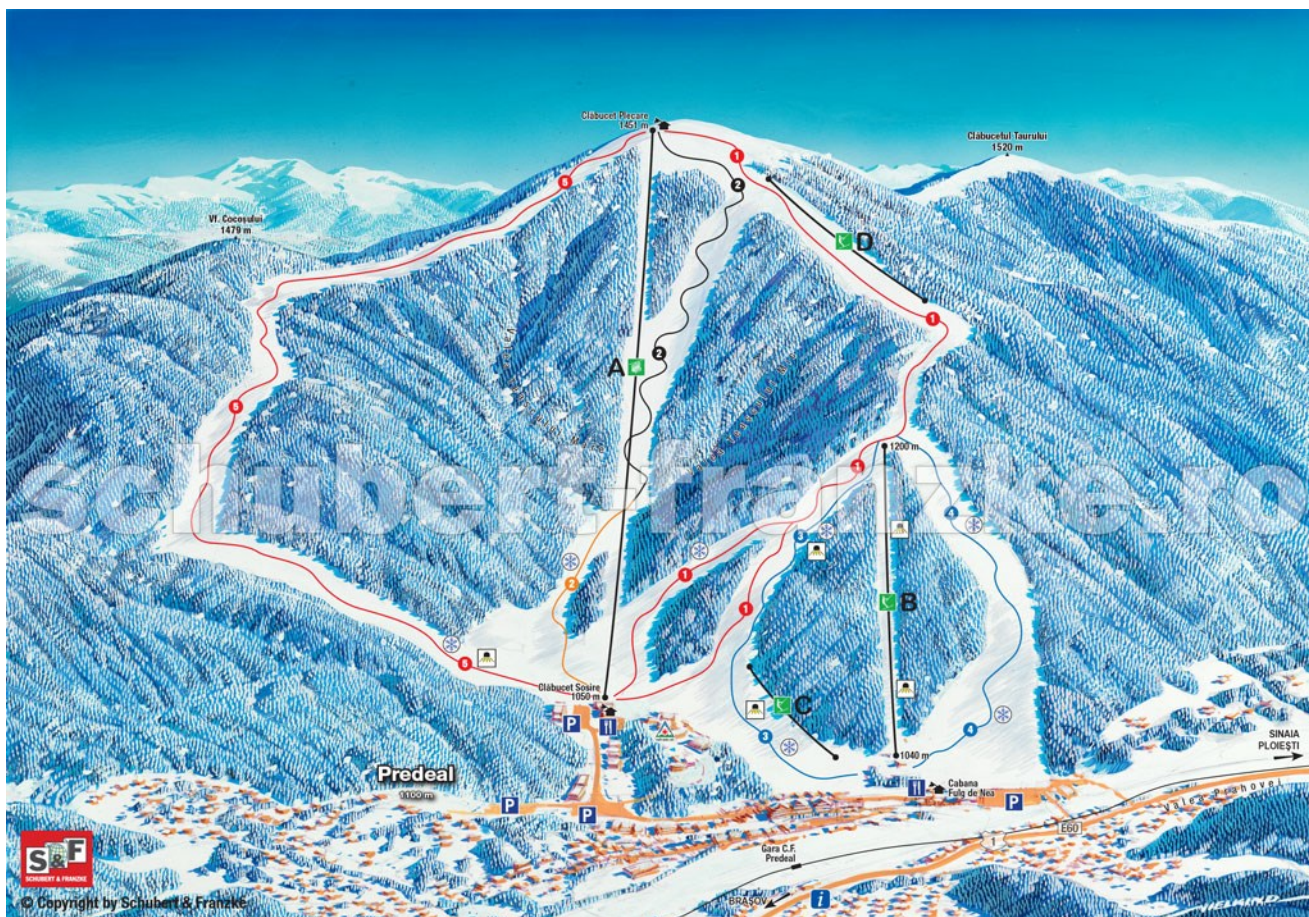
Principalele puncte de atracție turistică în această zonă sunt pârtiile de schi alpin și snowboarding ce oferă posibilitatea practicării sporturilor de iarnă, infrastructura schiabilă fiind compusă din 8 pârtii de schi la domeniul schiabil Predeal și la Pârâul Rece. Gradul de dificultate al acestora se încadrează de la ușor la dificil.

Pârtiile amenajate și omologate sunt următoarele:

Partie de schi	Grad dificultate	Lungime (m)
Cocosul	Medie	2250
Clabucet	Medie	2100
Subteleferic	Dificila	1200
Clabucet sosire (zapada artificiala si iluminat)	Usoara	800
Clabucet varianta (zapada artificiala)	Usoara	790
Clabucet scoala	Foarte usoara	200
Subteleferic st. inf.	Foarte usoara	670
Paraul rece	Medie	520

Infrastructura pentru sporturile de iarnă este completată în stațiunea Predeal de Baza Națională de Schi fond și Biatlon, de pe Valea Râșnoavei.

Instalațiile de transport pe cablu care deservește aceste pârtii sunt :



Obiective turistice in Predeal și în împrejurimi:

Canionul Șapte Scări; Cascada Tamina; Peștera de gheata; Cheile Râșnoavei, Mănăstirea Sfântul Nicolae, Biserica ortodoxă Sfinții Împărați Constantin și Elena, Capela romano-catolică Timișul de Jos, Mănăstirea romano-catolică Timișul de Jos, Monumentul Eroilor - Valea Râșnoavei, Monumentul Mihail Săulescu, Monumentul Eroilor din gara Predeal.

Structuri de promovare turistică .

Centrul național de informare și promovare turistică, situat în centrul stațiunii, pe DN1, promovează orașul Predeal ca „**Stațiunea celor 4 anotimpuri**”.

Orașul Predeal este considerat a fi o stațiune importantă pentru turismul montan prin prisma amplasamentului și a cadrului natural. Avantajele ce derivă din cadrul

natural al acestei zone, peisaje montane inedite, obiective turistice, climatul zonei care permite valorificarea potențialului turistic pe tot parcursul anului, dar și existența de trasee pentru practicarea sporturilor de iarnă - vară și a sporturilor extreme, fac din Orașul Predeal o atracție turistică importantă.

Turismul este un posibil instrument de creștere economică și prin favorizarea firmelor locale, această industrie poate crea o serie de oportunități precum:

- creșterea numărului de locuri de muncă în Orașul Predeal datorită valorificării patrimoniului natural;
- creștere economică datorită valorificării atracțiilor turistice;
- crearea cererii pentru o gamă largă de bunuri și servicii (construcții, industria alimentară, industria mică);
- dezvoltarea serviciilor de promovare turistică și serviciilor de cazare (impact direct asupra mediului de afaceri din sectorul turistic).

În concluzie, potențialul turistic al Orașului Predeal se caracterizează prin următoarele trăsături generale:

- o Diversitate mare de aspecte peisagistice, care prin specificul și modul de imbinare în spațiu, conferă originalitatea și atractivitatea turistică a stațiunii;

- o Mare complexitate de potențial turistic, ca structură și volum, în care se regăsesc importante resurse generatoare de turism (domeniul sporturilor de iarnă, domeniu alpin și montan pentru drumeție, zone de interes peisagistic și științific, domenii pentru practicarea alpinismului etc);

- o Multiple posibilități de dezvoltare a formelor de turism, ceea ce dă funcționalitate complexă munților în tot timpul anului, dar cu precădere vara și iarna. Se pot practica mai multe forme de turism: drumeție, odihnă și recreere, sporturi de iarnă, turism de interes științific, pentru cunoaștere, alpinism, sporturi de aventură, etc.

Aspectele mai puțin favorabile dezvoltării acestei activități economice sunt legate de lipsa infrastructurii de transport, a unei autostrăzi, sau a unei șosele de centură și lipsa unor centre de agrement, cum ar fi o Pârtie Sanie de Vară, care să atragă turiștii și în celelalte anotimpuri.

Analiza SWOT, realizată în cadrul *Strategiei de dezvoltare locală a Orașului Predeal*, abordează sistemic fiecare domeniu de interes pentru Comunitate, formulează astfel problemele critice cu care se confruntă aceasta.

Sunt o serie de aspecte în care Orașul Predeal are perspective foarte bune de dezvoltare însă mai sunt și altele, nefavorabile, care trebuie atenuate și rezolvate - factori interni ce trebuie rezolvați, sau amenințări externe ce trebuie evitate.

Rezultatul acestor analize s-a concretizat în listarea problemelor critice cu care se confruntă comunitatea, probleme de a căror rezolvare depinde viitorul și bunăstarea localității :

- Dezvoltarea turismului la standarde europene ;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare, a infrastructurii pentru sporturile de iarnă și a infrastructurii de agrement și petrecere a timpului liber în celelalte anotimpuri, care să facă din Predeal, cu adevărat, „Stațiunea celor 4 anotimpuri” ;
- Dezvoltarea economică durabilă și reducerea somajului;
- Relansarea vieții culturale și a posibilităților de agrement în toate anotimpurile.

Precizarea acestor date generale despre orașul Predeal și despre întreaga regiune, precum și descrierea cadrului natural și a activităților socio-economice din localitate este necesară, astfel încât potențialii investitori să aibă o imagine clară despre potențialul regiunii și despre importanța pe care o are în dezvoltarea localității, o investiție pentru realizarea obiectivului **Pârtie sanie de vară**.

1.2 Descrierea obiectivului „Pârtie sanie de vară”si identificarea ariei teritoriale a acestuia

În vederea creșterii atractivității stațiunii Predeal pe timpul verii si sporirii notorietății acesteia la nivel național, având în vedere dezvoltarea turismului în întreaga zonă, Primăria orașului Predeal și-a propus realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară”, în proximitatea domeniului schiabil Predeal, pe terenuri proprietatea orașului, din zona Clabucet.

Pentru demararea unei astfel de investiții a fost necesara elaborarea unui Studiu de fezabilitate, prin care sa se stabileasca pe baza mai multor scenarii, optiunea tehnico-economică optima pentru realizarea obiectivului de investiții, soluțiile tehnice corespunzatoare, principalii indicatori tehnico-economici, precum si costurile estimate ale investiției.

În vederea diversificării activității turistice din orașul Predeal, administrația publică locală intenționează valorificarea infrastructurii deja existente pe domeniul schiabil din stațiune și în timpul sezonului de vară, prin realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară”, care consta în principal din urmatoarele elemente :

- pistă sanie de vară cu lungimea totală de 822 m
- statii imbarcare-debarcare,
- cladire tehnica – bileterie / caserie,
- garaj depozitare sanii
- sisteme de acces tip turnicheti
- sistem supraveghere video
- sistem iluminare nocturna.

Pârtia sanie de vară

Unul dintre scenariile propuse de Studiul de fezabilitate, în concordanță cu obiectivele generale ale investiției este reprezentat de construirea traseului de coborare al saniei de vara pe segmentul de teren despadurit din partea stanga a

partiei de schi Clabucet. Aceasta varianta presupune costuri mai scazute din punct de vedere financiar, deoarece amenajarea pistei de coborarea este mai facila, terenul permițând desfasurarea de lucrari de constructii intr-un mod facil.

Astfel prin aceasta varianta traseul de urcarea va porni de la baza partiei de schi Clabucet si va trece partial prin padure . Lungimea traseului de urcare va fi de aproximativ 332 metri si cu o diferenta de nivel de 93 m, tinand cont de cota de inaltime de unde se va pleca si maximul de inaltime pana la care va urca traseul. Lungimea traseului de coborare va fi de 490 metri. Viteza de coborare va fi de maxim 40 km/h. Instalatia de sanie de vara va fi dotata cu 22 sanii cu 2 locuri (un adult si un copil), Capacitatea instalatiei va fi de aproximativ 320 persoane pe ora. Instalația de “sanie de vara” este de tipul Mountain Russe, insemnand ca saniile nu se pot desprinde de pe pista de rulare si este in conformitate cu ONORM S 4730-1, ONORM S 4730-2 si ISO 19202 si indeplineste toate standardele de siguranta.

Aceasta varianta constructiva ofera avantajul unui traseu cu mai multe zone de intoarcere care ofera o panorama spectaculoasa a statiunii turistice, iar costul de amenajare al traseului va fi de aproximativ **1.781.670** euro, inclusiv TVA.

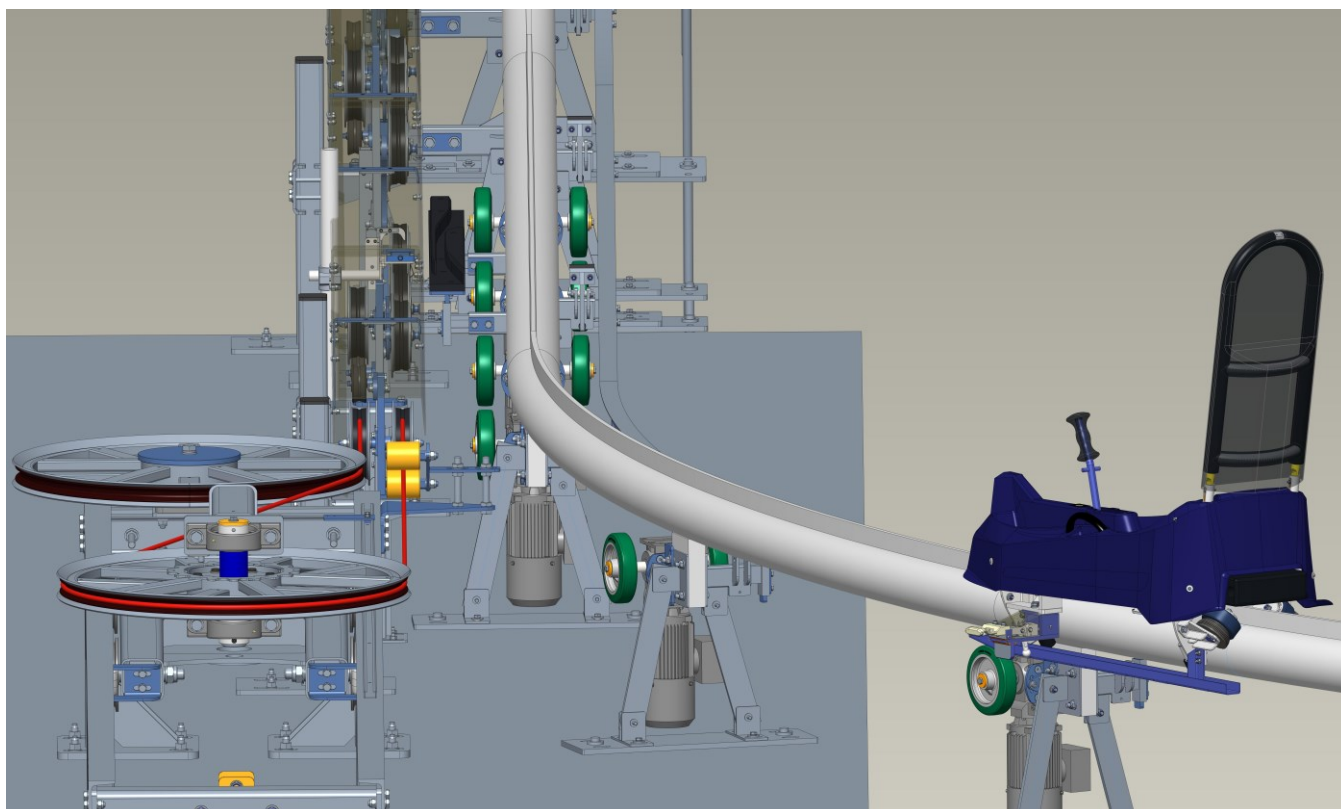




Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic a saniei de vară, conform Studiului de fezabilitate :

Pista de coborâre a saniei de vară constă dintr-un ghidaj metallic care prin intermediul unor picioare de susținere metalice se sprijină direct pe pământ.

Ghidajul metallic se amplasează pe toată lungimea zonei propuse, între punctele de plecare și de sosire, traseul acestuia având forma șerpuită, în așa fel încât să se încadreze în suprafața propusă.



Pe ghidajul metallic alunecă la vale săniile cu turiști. Săniile au capacitatea pentru o persoană adultă și un copil și sunt dotate cu:

- centuri de siguranță;
- frână automată (presetată) pentru limitarea vitezei maxime de coborâre;
- sistem de control manual al vitezei de coborâre, prin care fiecare turist poate să-și adapteze viteza de coborâre după bunul plac.

Fixarea pe pământ a picioarelor de susținere a ghidajului metallic se face cu ajutorul unor piroane de oțel, piroane ce au diferite lungimi în funcție de soluția constructivă a fiecărui furnizor și de natura terenului de sub ghidaj. Acolo unde

terenul nu este suficient de dur se va folosi pietriș. Nu sunt necesare lucrări de amenajare a terenului pe pista de coborâre.

Partia de sanie de vară se situează într-o zonă ce nu afectează partea de schi existentă ceea ce presupune menținerea ei pe poziții și în perioada de iarnă și chiar utilizarea ei. Această structură metalică poate fi mutată într-o altă zonă dacă este cazul, iar după demontarea ghidajului metalic suprafața acesteia va rămâne neafectată.

Din punct de vedere constructiv pista de urcare a saniei de vară este identică cu cea de coborâre și anume se compune dintr-un ghidaj metalic ce se sprijină pe pământ prin intermediul unor picioare suport. Acestea din urmă sunt fixate în pământ cu ajutorul unor piroane din oțel.

Spre deosebire însă de pista de coborâre care are traseul șerpuit, pista de urcare are traseul rectiliniu.

Accesul la zona de îmbarcare se realizează pe lângă cabina de comandă a teleschiului, folosindu-se o poartă de acces. Aici, după îmbarcarea turiștilor, operatorul instalației fixează centurile de siguranță după care cuplează dispozitivul de tractare al teleschiului de sanie.

Ajunse la altitudinea superioară a pistei de tractare, datorită unei schimbări de unghi a ghidajului, săniile se decuplează în mod automat de dispozitivul de tractare al teleschiului și gravitațional încep să alunece la vale pe pista de coborâre.

Săniile au de regulă capacitatea pentru un adult și un copil și au aspectul general similar cu cel al unui bob. Ele sunt prevăzute cu mai multe sisteme de siguranță, printre care:

- sistem automat de control al vitezei – în funcție de specificul traseului, înainte de punerea în funcțiune pentru public, frânele automate se reglează pentru o anumită limită maximă a vitezei de coborâre; dacă sania atinge această viteză, în mod automat va intra în funcțiune sistemul de control al vitezei;
- centuri de siguranță pentru fiecare pasager;
- sistem manual de control al vitezei, sistem prin care fiecare participant poate să adapteze viteza de coborâre a saniei după bunul plac.
- de asemenea, fiecare sanie este echipată cu sisteme de siguranță de cuplare la sistemul de ghidaj pe care circulă, sisteme care diferă ca formă constructivă de la un producător la altul.

Principalele caracteristici tehnice ale saniei de vară sunt următoarele:

Date generale:			
1	Altitudine inferioară	m	1.062,30
2	Altitudine superioară	m	1.155,77
3	Diferență de nivel	m	91.00
4	Sens de circulație		orar
5	Durată estimată parcurs urcare + coborâre	min.	6.00 ... 9.00
6	Număr total estimat sănii	buc.	22
7	Lungime estimată circuit, incl. zone tranzit	m	822
Pista de urcare			
8	Lungime pistă urcare	m	332
9	Pantă medie	%	19
10	Viteză tractare	m/s	1.5
11	Durată transport	min.	3.18
12	Capacitate de transport	pers / oră	320
13	Capacitate sanie		1 adult + 1 copil
14	Distanță între dispozitive tractare	m	30.00
15	Număr maxim sănii pe pista de urcare	buc.	21

DESCRIEREA INSTALATIEI

Conform Studiului de fezabilitate se descriu următoarele elemente

Zona de îmbarcare

Accesul la zona de îmbarcare se realizează prin turnicheti, zona de îmbarcare fiind situată în fața cabinei de comandă (clădirii tehnice). Aici, în prezența operatorului instalației, în vehicul se urcă câte un adult însoțit, sau nu, de un copil. După cuplarea acestuia de sanie, sania este tractată spre amonte cu viteză constantă până la punctul de desprindere.

Pista de tractare / coborâre

Pistele de tractare și de coborâre sunt identice din punct de vedere constructiv și formează un circuit închis. Acestea constau dintr-un ghidaj metalic care prin intermediul unor picioare de susținere metalice se sprijină pe pământ sau pe fundatii din beton.

Pista de tractare este rectilinie în plan orizontal și este amplasată în paralel cu partea de schi Clabucet. În zona de cotă maximă, la punctul de desprindere, datorită unei schimbări de unghi, vehiculele se decuplează de la dispozitivul de tractare și încep să alunece la vale pe pista de coborâre, turiștii rămânând așezați în vehicule.

Pista de coborâre are o formă șerpuită fiind amplasată pe întreaga lățime a terenului alocat amenajării părții (lățime aproximativă 30 de metri), fără a se intra în zona de pădure. Forma finală a traseului, razele de curbură, înălțimile picioarelor de susținere a șinei, etc vor fi stabilite de furnizorul instalației de sanie în așa fel încât aceasta să funcționeze în condiții de siguranță și să fie în conformitate cu standardele și prescripțiile tehnice menționate în fișele tehnice atașate.

Vehiculele de linie

Săniile vor avea capacitatea pentru un adult și un copil cu vârstă de maxim 8 ani, fiind prevăzute cu mai multe sisteme de siguranță, printre care:

- sistem automat de control al vitezei de coborâre;
- centuri de siguranță;
- sistem manual de control al vitezei de coborâre;
- sisteme de siguranță de fixare pe sistemul de ghidaj pe care circulă.

Zona de debarcare

Zona de debarcare din vehicule se află situată la baza părții, pe terenul plat dinaintea stației de urcare. Înaintea zonei de debarcare este montată o așa numită bandă de frânare, bandă ce are rolul de a limita viteza săniilor ce se apropie de sosire. Picioarele de prindere ale acestei benzi de frânare, din cauza forțelor ce pot apărea în timpul procesului de frânare, necesită ancoraje în fundații din beton. Detaliile de execuție ale acestor fundații se vor putea elabora numai la nivel de proiect tehnic

Cladire tehnica – bileterie / casierie și garaj depozitare sănii

Cladirea tehnică – bileteria va fi amplasată, ca și garajul pentru depozitare sănii, la baza părții de sanie. Structurile portante vor fi de tip parter cu formă dreptunghiulară în plan, construite din lemn.

Suprafața construită a garajului este de 36,05 mp, din care suprafața utilă este de 30,78 mp. Înălțimea liberă a clădirii este de 2,80 m, înălțimea la streășină de 2,70 m, iar înălțimea la coamă este de 4,56 m, conform studiului de fezabilitate.



Aria teritoriala a investiției Pârtie sanie de vară

Obiectivul Pârtie sanie de vară se va realiza pe mai multe terenuri comasate, amplasate in orasul Predeal, judetul Brasov, zona Clabucet, dezmembrate din imobilul teren cu numar cadastral nr.103176, in suprafata totala de 454663 mp, proprietatea orasului Predeal.

Categoriile actuale de folosința ale terenurilor. conform extraselor de carte funciara sunt pășune si pădure.

Din imobilul cu nr. cadastral 103176 vor fi dezmembrate 5 suprafete de teren, in vederea construirii Partiei de sanie de vara.

1. Suprafața de 567 mp cu nr. cadastral 103925, intravilan, categoria de folosinta pădure – pentru traseu urcare sanie de vară. O parte din aceasta suprafață se regaseste in UA 181.
2. Suprafața de 9969 mp, cu nr. cadastral 103927, intravilan, categoria de folosinta pășune – pentru traseu pârtie coborâre si sosire sanie de vară
3. Suprafața de 325 mp, cu nr. cadastral 103928, intravilan, categoria de folosinta pășune – stație start pârtie sanie de vară.

4. Suprafata de 81 mp, neimpadurita facand parte din UA 81MM
5. Suprafata de 255 mp, teren impadurit ce face parte si din UA 81A

Prezentam mai jos suprapunerile traseului saniei de vară cu unitățile amenajistice din fondul forestier, proprietatea orașului Predeal.



Extrasele de carte funciara pentru terenurile de mai sus se constituie anexe la prezentul Studiu de fundamentare, impreuna cu planurile de delimitare si incadrare in zona ale imobilelor dezmembrate. În unele extrase de carte funciara este notat un litigiu pe rolul instanței, care nu are nicio legatură cu suprafetele in cauza, dar fiind dezmembrate din același trunchi ca și un terenul din altă zonă pentru s-a pronunțat deja o hotărâre care nu este definitivă, pana la soluția finală nu se poate radia această notare.

Primaria orașului Predeal procedeaza la ocuparea temporara sau scoaterea definitiva din fondul forestier a unor suprafete de teren cu categoria de folosinta padure, aflate in proprietatea orașului Predeal, necesare amplasarii unor portiuni din traseul saniei de vară. Aceaste suprafate sunt reprezentate in ortofotoplanul anexat . Procedura de atribuire a contractului de concesiune de lucrari se va organiza sub clauza suspensivă a ocupării/scoaterii terenurilor respective din fondul forestier de catre Primăria Predeal si predarea acestora catre concesionar.

Primaria orașului Predeal va asigura folosința neîngradită a terenurilor necesare investiției Pârtie sanie de vară, pe toată durata concesiunii de lucrări și de exploatare a investiției și va pune la dispoziția viitorului concesionar, terenurile libere de sarcini, necesarii construirii autorizate a obiectivului, ocupate temporar sau scoase definitiv din fondul forestier și cu categoria de folosință corespunzătoare construirii obiectivului.

Terenul nu se află într-o zonă de interes arheologic sau în vecinătatea unor zone sau clădiri aflate pe lista cu monumente istorice sau de arhitectură.

1.2.3. Obiectul concesiunii de lucrări pentru realizarea obiectivului Pârtie sanie de vară

Necesitatea investiției „Pârtie sanie de vară” se regăsește în Strategia de dezvoltare locală a orașului Predeal și izvorăște din nevoia diversificării activităților sportive și de agrement din stațiune, care să se desfășoare atât pe timp de vară, cât și pe timp de iarnă și care să ducă la dezvoltarea turismului în orașul Predeal.

Numeroasele proiecte dezvoltate la nivelul orașului Predeal în ultima perioadă, finanțate, sau cofinanțate de la bugetul local, nu mai permit finanțarea directă a acestei importante investiții, ale cărei costuri s-ar ridica la peste 1.780.000 Euro, conform Studiului de fezabilitate, drept pentru care, din nevoia atragerii de fonduri pentru realizarea cât mai rapidă a scopului propus, s-ar putea analiza două variante de proiect :

- Concesionarea către un investitor a terenurilor în scopul realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară” pe cont propriu, conform prevederilor OUG nr.54/2006, H.G. nr.168/2007 și OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, situație care nu face obiectul prezentului studiu.
- **Concesiunea de lucrări privind realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară”, organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.100/2016, privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii .**

Majoritatea riscurilor operaționale sau a riscurilor de ofertă se transferă prin acest contract de concesionare de lucrări asupra investitorului.

Orașul Predeal pune la dispoziția concesionarului terenurile necesare realizării investiției, libere de sarcini, cu categoria de folosință corespunzătoare autorizării lucrărilor de construire.

Atribuirea contractului de concesiune de lucrări pentru realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară” se va face printr-o procedură concurențială, licitație deschisă, în conformitate cu prevederile Legii nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și ale anexei la H.G. nr. 867/2016.

Prin prezentul Studiu de fundamentare se vor propune Consiliului local Predeal, nivelul minim al redevenței anuale fixe și durata contractului de concesiune de lucrări.

Potrivit prevederile art.7, alin.(1) din Legea nr.100/2016

„În orice situație în care o autoritate/entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea/entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod”.

Totodată, acest Studiu de fundamentare va face parte din documentația de atribuire a contractului de concesiune lucrări, ca și document descriptiv.

Principalele activități care fac obiectul concesiunii de lucrări sunt :

- Proiectarea și execuția lucrărilor de construire
- Achiziționarea și montarea instalației și echipamentelor ce compun „Pârtia sanie de vară”. Lucrări de construire conform P.T.
- Autorizarea și punerea în funcțiune a obiectivului „Pârtia sanie de vară”
- Exploatarea rezultatului investiției pe durata contractului de concesiune de lucrări

Toate activitățile ce vor duce la obținerea rezultatului așteptat, realizarea investiției „Pârtie sanie de vară”, vor fi finanțate în totalitate de către investitor/concesionar.

Conform Studiului de fezabilitate elaborat de către CARPAT SUN TRADING S.R.L la comanda entității contractante, valoarea estimată a investiției este **1.781.670 euro**, inclusiv TVA, pentru varianta selectată prin S.F. cu un traseu al

Pârției saniei de vară cu panta de coborare executată pe zona despadurită de lângă pârția Clabucet.

Orașul Predeal va contribui la acest Proiect cu terenurile pe care va fi construită „Pârția sanie de vară”, asumându-și cheltuielile privind studiile de teren, de fezabilitate, de fundamentare, precum și schimbarea categoriilor de folosință ale terenurilor astfel încât să poată fi emisă autorizația de construire..

Valoarea terenurilor puse la dispoziție de orașul Predeal, în vederea realizării acestei investiții se ridică la **501906** euro, adică **2.472.038** lei, fără TVA, conform evaluării realizate de către expert evaluator Ruxandra Enescu, membru ANEVAR, prin raportul de evaluare nr.110/14.03.2023.

În cazul de față, nefiind vorba de vânzarea terenurilor în cauză, se ia în considerare valoarea fără TVA a acestora, așa încât valoarea estimată totală a contribuției entității contractante la acest proiect este **2.800.000** lei, conținând și valoarea celorlalte cheltuieli adiacente, specificate mai sus. (evaluare terenuri, SF, studii teren, scoateri din fondul forestier, etc.)

Amortizare anuală a terenurilor urmează regimul amortizării bunurilor proprietate publică.

Aceste terenuri revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, orașul Predeal, la încetarea contractului de concesiune de lucrări.

Activitățile de **proiectare tehnică** ce vor fi finanțate și desfășurate de către investitor, în cadrul acestui contract se referă la :

- Proiectul tehnic cu detalii de execuție, elaborat pe baza Studiului de fezabilitate pus la dispoziție de către entitatea contractantă.
- Elaborarea documentației tehnice pentru obținerea certificatului de urbanism
- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru avize conform C.U. și obținerea acestora
- Elaborarea D.T.A.C. – Documentație tehnică pentru autorizarea construirii

Executarea lucrărilor de construire se va face în baza Proiectului tehnic cu detalii de execuție, a cărei elaborare este în sarcina investitorului și a Autorizației de construire emisă de către Primăria orașului Predeal.

Achizitionarea si montarea instalatiei si echipamentelor ce compun „Pârtia sanie de vară” va fi făcută pe cheltuiala concesionarului, in baza proiectului tehnic cu detalii de executie.

Instalatia de “sanie de vara” va fi in conformitate cu ONORM S 4730-1, ONORM S 4730-2 si ISO 19202, îndeplinind toate standardele de siguranta.

Autorizarea si punerea in funcțiune a obiectivului „Pârtie sanie de vară” se face in urma receptiei la terminarea lucrărilor, pe cheltuiala concesionarului.

Instalatia de Sanie de vară are destinatia de transport spre amonte a turiștilor cu telesania si alunecarea acestora spre vale cu ajutorul saniilor pe traseul format din sine metalice.

Deoarece pentru sanile de vara propriu-zise nu exista legislatie /reglementari tehnice la nivel european, exigentele tehnice vor fi conforme SR EN 13814- Echipamente si structuri pentru targuri si parcuri de distractii, EN13814.

Se aplica legislatia nationala in vigoare in domeniul constructiilor Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, H.G. 273/2014 privind regulamentul de receptie a lucrarilor de construire, modificata prin H.G.343/2017,

Pentru instalatia de telesanie se aplica **Prescriptia tehnica R10** privind utilizarea instalatiilor de transport cu cablu pentru persoane-teleschiuri si telesanii, impreuna cu toate modificarile si completarile ulterioare.

Instalatii Pârtie sanie de vară trebuie autorizata pentru funcționarea cu public conform **Prescriptiei tehnice R19** - cerinte tehnice de securitate privind echipamentele si instalatiile montate si utilizate in cadrul parcurilor de distracții si spațiilor de joaca.

Operarea rezultatului investiției pe durata contractului

Potrivit art.95, din anexa la H.G. 867/2016

(1) În temeiul contractului de concesiune, **concesionarul dobândește dreptul de a exploata, în tot sau în parte, rezultatul lucrărilor** sau de a presta serviciile care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor și standardelor de calitate stabilite de concedent. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele

bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

(2) În temeiul contractului de concesiune, **concesionarul are obligația de a asigura exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență, a lucrărilor** sau a serviciilor care fac obiectul concesiunii, în conformitate cu cerințele și destinația impuse de concedent.

Deasemenea, trebuie avute în vedere și prevederile art. 96 din anexa la H.G. 867/2016

(1) Scopul principal al contractului este să asigure, pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a activităților, la prețuri accesibile pentru utilizatorii finali, precum și întreținerea și dezvoltarea oricăror bunuri de retur încredințate concesionarului pentru efectuarea respectivelor activități. În acest sens, indiferent de modul de distribuire a riscurilor, **modul de recuperare a costurilor de către concesionar trebuie stabilit astfel încât să îl determine pe acesta să depună toate diligențele necesare pentru reducerea costurilor respective.**

(2) **Modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar trebuie să includă, în mod obligatoriu, preluarea celei mai mari părți din riscurile de operare aferente contractului de concesiune.**

(3) Concedentul nu se obligă la plata niciunei sume de bani dacă prin contract se stabilește faptul că riscul de operare este preluat integral de concesionar. **În cazul în care contractul de concesiune conține clauze în acest sens, concedentul are dreptul de a primi o redevență care poate fi stabilită la un nivel fix prin procedura concurențială (licitație deschisă).**

Astfel, conform Proiectului de concesiune de lucrări și legislației în vigoare privind concesiunile de lucrări și de servicii, în urma realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară” concesionarul va dobândi **dreptul exclusiv de a exploata întreaga investiție**, pe cheltuiala sa, preluând integral toate riscurile de operare, pe toată durata contractului, având dreptul de a folosi și de a încasa veniturile obținute din exploatarea bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii acestora și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

Deasemenea, **concesionarul are obligația de a asigura exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență a lucrărilor**, precum și de a întreține toate componentele investiției, pe toată durata contractului.

Concedentul, prin Primăria oraşului Predeal, are dreptul de a primi o redevenţă care va fi stabilită la un nivel fix, prin procedura concurenţială.

Riscul de operare este preluat integral de catre concesionar prin contractul de concesiune, contributia Orasului Predeal fiind reprezentată de terenurile puse la dispozitia concesionarului pentru realizarea scopului propus.

Aceste terenuri descrise mai sus, reprezinta infrastructura edilitar urbana aferenta concesiunii de lucrări .

Toate activităţile conexe indeplinirii scopului pentru care s-a realizat investiţia vor fi efectuate de catre concesionar :

- întreţinerea pe timp de iarna/vara a pârtiei sanie de vară si a vehiculelor de transport turişti ;
- întreţinerea pe timp de iarna/vara a terenurilor pe care este amplasata pârtia saniei de vară, precum si a căilor de acces catre staţia de plecare pe traseul saniei de vară;
- întreţinerea si completarea sistemelor de siguranţa, protecţie si semnalizare
- întreţinerea continua a clădirilor anexe garaj pentru vehicule si spaţiu tehnic-bileterie.
- întreţinerea sistemelor de alimentare cu energie electrică si a sistemului de iluminat.
- servicii de incasare a contravalorii tichetelor/cartelelor de transport turişti, a drepturilor din publicitate si a oricăror venituri obţinute din exploatarea investiţiei.

Enumerarea de mai sus nu are caracter limitativ.

Oraşul Predeal concesioneaza exclusiv lucrarile de realizare a obiectivului Pârtie sanie de vară, in vederea finanţării, proiectării, construirii si exploatării investiţiei si a infrastructurii edilitar urbane aferente, precum si pentru organizarea serviciilor conexe.

Nu se vor concesiona bunuri, terenuri, sau alte servicii si lucrari.

Autoritatea contractantă, Primăria orașului Predeal, intenționând să realizeze un proiect pentru atribuirea unui contract pe termen lung în vederea finanțării, proiectării, construirii și operării rezultatului lucrărilor, având în vedere prevederile art.7, alin.(1) din Legea nr.100/2016, a decis elaborarea unui studiu de fundamentare prin care se vor arăta necesitatea și oportunitatea realizării proiectului de concesiune de lucrări, precum și soluțiile optime de concesiune.

Prezentul studiu de fundamentare a deciziei de concesiune de lucrări în vederea realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară”, prevăzut în anexa la H.G. 867/2016, include elemente relevante și aspecte generale cu privire la fezabilitatea tehnică, fezabilitatea economică și financiară, aspecte speciale ale cadrului legal, aspecte de mediu, aspecte sociale, precum și aspectele instituționale ale proiectului în cauză.

2.1. Politica de contractare a entității contractante în privința realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară”

Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune de lucrări în vederea realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară”, cuprinde o analiză care va permite definirea și cuantificarea în termeni economici și financiari a riscurilor de proiect de concesiune, luând în considerare totodată și variantele identificate de repartitie a riscurilor între părțile viitorului contract de concesiune, precum și analiza privind încadrarea contractului în categoria celor de concesiune.

Politica de contractare a autorității contractante cu privire la realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară” este bazată pe asigurarea cadrului legal

concurențial pentru atribuirea contractelor, pe utilizarea resurselor în condiții de eficiență, economie și eficacitate, pe respectarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor, nediscriminare, tratamentul egal, recunoașterea reciprocă, transparența, proportionalitatea, asumarea răspunderii și în principal pe **identificarea și eliminarea tuturor riscurilor de operare și a riscurilor de cerere și de ofertă** care ar putea influența acest contract.

Scopul principal al contractului este să se asigure, finanțarea, proiectarea și executia lucrărilor pentru realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară” precum și exploatarea rezultatului lucrărilor pe durata contractului, de către investitor.

Recuperarea costurilor de către investitor se face prin exploatarea întregii investiții aferente, pe baza tarifelor percepute de la utilizatorii finali, incluzând în mod obligatoriu, **preluarea tuturor riscurilor de operare, de cerere și de oferta aferente contractului de concesiune de lucrări.**

Autoritatea contractantă nu se obligă la plata niciunei sume de bani către concesionar având în vedere că riscurile de operare și de cerere vor fi preluate integral de către acesta.

Singurele contribuții ale acesteia în viitorul contract vor fi

- darea în folosință neîngrădită pe toată durata concesiunii a terenurilor necesare construirii obiectivului „Pârtie sanie de vară”, astfel încât să poată fi obținută autorizația de construire.
- plata studiilor de teren, topografice, de fezabilitate, de fundamentare, etc. și eventualele plăți pentru schimbarea categoriilor de folosință ale terenurilor.

Orașul Predeal are dreptul de a primi o redevență care va fi stabilită la un nivel fix ca urmare a activităților realizate din exploatarea investiției pe durata concesiunii.

Redevența fixă anuală va constitui factori de evaluare în cadrul criteriului de atribuire la procedura concurențială de atribuire a contractului.

2.2. IDENTIFICAREA SI REPARTITIA RISCURILOR PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI „PÂRTIE SANIE DE VARĂ”

Matricea preliminară de repartitie a riscurilor

Matricea preliminară de repartitie a riscurilor reprezintă un instrument pentru reprezentarea, compararea și, respectiv, ierarhizarea riscurilor pentru un proiect de concesiune, pe baza unei liste generale de referință a riscurilor identificate, pe toata durata propusa pentru concesiunea serviciului, care va fi asumata de entitatea contractanta ca urmare a aprobării Studiului de fundamentare.

Riscuri operaționale

Riscul de operare este riscul care îndeplinește, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) este generat de evenimente care nu se află sub controlul părților la contractul de concesiune;
- b) implică expunerea la fluctuațiile pieței;
- c) ca efect al asumării riscului de operare, concesionarului nu i se garantează, în condiții normale de exploatare, recuperarea costurilor investițiilor efectuate și a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor

Riscul de operare consta atat in riscul de cerere, cat si in riscul de oferta.

**Lista generală de referință a riscurilor pentru realizarea obiectivului
„PÂRTIE SANIE DE VARĂ”**

Categoria de risc	Descriere	Consecinte	Repartizare
a)Riscuri referitoare la locatie			
Conditii de amplasament	Aplasamentul Pârției sanie de vară este in proximitatea fondului forestier . Terenurile proprietate publica a orasului Predeal, ce vor fi puse la dispozitia proiectului, au categorii de folosinta pășune si pădure.	Posibile dificultăți și/sau întârzieri în schimbarea categoriilor de folosință, costuri ridicate pentru ocuparea/scoaterea din fondul forestier a unor suprafete necesare realizarii investitiei. Întârzieri in emiterea autorizatiei de construire.	100% Entitate contractanta (concedent)
Vecinatati si proprietati	Terenurile pe care se va realiza Sania de vara se invecineaza cu Domeniul schiabil Predeal si cu fondul forestier, proprietatea orasului Predeal. In cartile funciare sunt notate anumite litigii cu persoane privind unele suprafete de teren, dezmembrate din același trunchi, care nu au legătură cu suprafetele ce vor fi date in folosinta pentru construirea saniei de vara, dar pentru care este obligatorie notarea formala in cartile funciare.	Realizarea investitiei Sanie de vara in vecinatatea Domeniului schiabil Predeal, implica o reducere a dezvoltarii acestuia. Eventualele litigii pot ingreuna realizarea investitiei Sanie de vara, în sensul unor întârzieri privind radierea din cartea funciara a acestor notari . Finanțarea poate fi influențată de aceste notari, daca nu sunt radiate la timp din cartea funciara de catre entitatea contractanta.	100%Entitate contractanta (concedent)
Structura existenta si conditii de sol	Datorita diferentei de nivel si solului existent, pot aparea alunecari de teren	Alunecarile de teren pot compromite infrastructura partiilor de sanie de vara si a instalatiilor de urcare, sau a instalatiilor electrice. Costuri ridicate cu repararea infrastructurii si a instalatiilor si echipamentelor.	100% Concedent
b)Mediu si conditii climaterice, riscuri naturale			
Mediu	Lucrarile se desfasoara in	Conditii stricte si riguroase	100% Concesionar

	vecinatatea fondului forestier	de protectie a mediului si un management de mediu adecvat, care poate creste costurile de construire si de exploatare.	
Clima	In conditiile climaterice din statiunea Predeal, a probabilitatii crescute de precipitatii in toate anotimpurile si mai ales primavara , vara si toamna, cererea de astfel de activitati de agrement se reduce.	Imposibilitatea atingerii rentabilitatii propuse si amortizarii totale a cheltuielilor cu investitia pe durata concesiunii de lucrari. Obtinerea de venituri anuale care sa nu acopere cheltuielile de exploatare. Pierderi succesive din exploatarea rezultatului lucrarilor concesionate .	100% Concesionar
Cutremur si alte evenimente naturale	Cutremurele si unele evenimente naturale sunt imprezibile si nu pot fi imputabile niciunui tip de operator, dar asigurarea fata de astfel de evenimente este OBLIGATORIE.	Costuri importante cu privire la asigurarea la valoarea de inventar a tuturor bunurilor, cladirilor si instalatiilor. Aparitia unor intreruperi in activitatea de construire sau de exploatare care pot duce la rezultate economice negative.	100% Concesionar
c)Risc de furnizare a utilitatilor, riscul de neplata al acestora.			
Risc de disponibilitate a unor retele de utilitati si a unor surse alternative	Lipsa unor surse alternative, regenerabile de productie a energiei electrice in caz de intreruperi accidentale.	Dependenta de un singur tip de combustibil, energia electrica si de un singur furnizor.	100% Concesionar
Fluctuatii ale pretului la energie electrica si la alte utilitati	Alinierea preturilor la energie electrica si alte utilitati la preturile din UE	Cresterea costului de exploatare si lipsa predictibilitatii unor cheltuieli importante.	100% Concesionar
Plata utilitatilor	Plata utilitatilor consumate se face de catre concesionar pentru toate utilitatile consumate In cazul neplatii acestora se intrerupe furnizarea	Neplata cheltuielilor cu utilitatile duce inevitabil la incetarea contractelor de furnizare a acestora si bineinteles la intreruperea exploatarii rezultatului concesiunii de lucrari, mai ales in cazul energiei electrice.Nu se mai obtin	100% Concesionar

		veniturile previzionate. Litigii in instanta.	
d) Riscuri privind forta de munca			
Personal tehnic autorizat si calificat.	Lipsa personalului cu calificarile si autorizari obligatorii potrivit normelor ISCIR pentru exploatarea instalatiilor de transport cu telesanii	Lipsa de experienta profesionala in domeniu exploatarea instalatiilor de telesanii a personalului si cheltuieli cu scolarizarea si autorizarea personalului tehnic de specialitate. Fluctuatii de personal.	100% Concesionar
Conditii de sanatate si securitate a muncii	Obligativitatea respectarii cu strictete a reglementarilor legale privind sanatatea si securitatea in munca .	Costuri privind instruirea in ceea ce priveste protectia muncii, riscul accidentelor de munca, costuri privind salarizarea responsabilului SSM	100% Concesionar
Cresterea salariului minim pe economie	Schimarile legislative in privinta Codului Muncii si a legii salarizarii	Costuri suplimentare privind cheltuielile cu personalul, care nu sunt predictibile . Costuri neidentificabile privind orele suplimentare efectuate de personal	100% Concesionar
Litigii de munca	Litigiile de munca pot aparea oricand pe durata prestarii unor astfel de servicii si lucrari, datorita multor cauze, cum ar fi plata orelor suplimentare, asigurarea conditiilor de munca si a sporurilor corespunzatoare.	Costuri suplimentare, amenzi si despagubiri, lipsa personalului specializat, calificat.	100% Concesionar
e) Riscuri de finanțare a serviciului			
Indisponibilitatea finantarii serviciului	Incapacitatea de a se asigura resursele financiare si de capital pentru desfasurarea lucrarilor concesionate, pentru plata utilitatilor si celorlalte cheltuieli necesare pentru exploatare. Incapacitatea de a asigura reparatiile necesare functionarii tuturor	Lipsa finantarii pentru continuarea lucrarilor, poate duce la intreruperea contractului. Lipsa finantarii pentru continuarea exploatarea acestor lucrari, in perioade dificile cand nivelul incasarilor nu acopera cheltuielile curente, poate duce la intreruperea contractului.	100% Concesionar

	instalatiilor.	Lipsa fondurilor pentru asigurarea reparatiilor curente sau intamplatoare la instalatiile de Sanie de vara, poate duce la intreruperea functionarii acestora, ceea ce va genera lipsa veniturilor necesare	
Cresteri ale dobanzilor	Ratele dobanzilor sunt supuse schimbarilor, modificand astfel termenii financiari ai bugetelor	Cresterea costurilor de finantare.	100% Concesionar
Modificari in sistemul de taxe si impozite	Pe parcursul desfasurarii lucrarilor, sau in timpul exploatarei acestora, sistemul de impozitare se poate schimba in defavoarea prestatorului.	Impact negativ asupra veniturilor financiare previzionate ale prestatorului, mai ales ca este vorba de un contract pe termen lung	100% Concesionar
f) Riscuri generate de schimbari legislative			
Schimbari legislative de politica locala	Schimbarile legislative ale politicii locale se fac prin Hotarari ale Consiliului Local, sau Judetean care nu au putut fi prevazute inainte de semnarea contractului.	Aceste schimbari pot avea impact semnificativ asupra derularii contractului, ducand in unele cazuri la rezilierea sa.	100% Concesionar
Schimbari legislative de politica fiscala sau a dreptului muncii	Schimbarile legislative in ceea ce priveste codul fiscal sau a Codului Muncii sunt frecvente.	Cresterea fiscalitatii, a nivelului de impozitare atat a profitului, venitului sau salariilor, duce la diminuarea profiturilor din exploatarea lucrarilor concesionate	100% Concesionar
Schimbari ale Prescriptiilor Tehnice ISCIR	Activitatile de agrement cu Sania de vara sunt reglementate tehnic de PT ISCIR.	Cresterea numarului reviziilor programate si verificarilor, sporirea cerintelor cu privire la siguranta pasagerilor si la elementele de siguranta implica multe costuri suplimentare si personal specializat in numar sporit.	100% Concesionar
g) Riscuri de intretinere			
Defectiuni accidentale	Defectiunile accidentale ale infrastructurii Saniei de	Cresterea costurilor cu reparatiile si reviziile in	100% Concesionar

	vara, defectiuni ale instalatiei de transport, sau a celorlalte bunuri accesorii concesiunii de lucrari.	urma intreruperii functionarii instalatiilor Oprirea instalatiilor si pierderea de venituri previzionate. Cheltuieli cu personalul pe perioada reparatiilor/reviziilor.	
Revizii programate/revizii accidentale	Conform Prescriptiei tehnice R10-ISCIR privind utilizarea instalatiilor de transport cu cablu pentru persoane-teleschiuri si telesanii si Prescriptiei tehnice R19 - cerinte tehnice de securitate privind echipamentele si instalatiile montate si utilizate in cadrul parcurilor de distractii si spatii de joaca, reviziile programate trebuie facute cu personal autorizat, sau cu firme autorizate. Reviziile accidentale au loc in urma defectiunilor accidentale atat la partiile de schi, la instalatiile de transport pe cablu, sau la cladirile anexe sau la instalatiile de produs zapada artificiala, instalatiile electrice, etc.	Costuri cu reviziile programate si contracte cu firme autorizate, precum si costuri cu reviziile intamplatoare in urma intreruperii functionarii instalatiilor de Sanie de vara. Oprirea instalatiilor si pierderea de venituri previzionate. Cheltuieli cu personalul pe perioada reparatiilor/reviziilor.	100% Concesionar
Autorizari/reautorizari Omologari	Autorizarea functionarii instalatiilor de transport pe cablu, conform Prescriptiilor tehnice ISCIR, autorizarea si scolarizarea personalului sunt obligatorii . Asigurarea sistemelor de protectie si semnalizare sunt de asemenea obligatorii.	Costuri importante cu autorizarea, reautorizarea, verificarea si reviziile aferente. Costuri cu asigurarea, completarea si intretinerea sistemelor de protectie necesare	100% Concesionar
Intretinerea si asigurarea pieselor de schimb si consumabilelor pentru functionarea instalatiei.	Intretinere, repararea, asigurarea pieselor de schimb, a lubrifiantilor, accesoriilor,	Cheltuieli suplimentare cu Intretinere, repararea, asigurarea pieselor de schimb, a lubrifiantilor,	100% Concesionar

	consumabilelor si materialelor necesare functionarii tuturor componentelor instalatiei Sanie de vara.	accesoriilor, consumabilelor si materialelor necesare functionarii componentelor instalatiei Sanie de vara.	
Asigurarea permanenta a investitiei	Asigurarea permanenta a tuturor cladirilor si instalatiilor aferente investitiei Sanie de vara, cade in sarcina concesionarului . Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata contractului. Poate avea loc o crestere substantiala a primelor de asigurare.	Costuri importante cu asigurarile, dar si diminuarea riscului de operare.	100% Concesionar
Risc de defecte ascunse	Defecte ascunse in structurile preexistente ale elementelor ce fac parte din infrastructura investitiei	Cresteri de cost si efecte negative asupra calitatii lucrarilor si serviciilor de exploatare a instalatiei.	100% Concesionar
Risc de depasire a costurilor	Costurile de operare sunt mai mari decat costurile previzionate pe baza carora s-a calculat rata profitabilitatii si costul tichetelor de transport cu Sania de vara	Un nivel foarte mic al profitului sau pierderi din exploatare in conditiile in care cheltuielile sunt mai mari decat veniturile din exploatare.	100% Concesionar
h) Riscuri privind capacitatea manageriala			
Capacitate manageriala	Obligatiile asumate si indeplinirea indicatorilor tehnico economici nu pot fi realizate, sau sunt realizate cu intarziere datorita unei organizari defectuoase lucrarilor .	Intarzieri in finalizarea lucrarilor concesionate, plata redeventei fixe, in lipsa exploatarei Saniei de vara, pierderi sustinute.	100% Concesionar
Lipsa angajamentului	Lipsa de experienta in domeniul implementarii contractelor de concesiune de lucrari sau a contractelor de lucrari poate duce la neindeplinirea obligatiilor datorita angajamentului necorespunzator.	Efecte negative asupra calitatii lucrarilor si/sau serviciilor de exploatare a Saniei de vara, neindeplinirea indicatorilor de performanta si pierderi succesive .	90% Concesionar 10% Concedent

Categoria de risc	Descriere	Consecinte	Repartizare
i)Alte Riscuri de cerere			
Inrautatarea conditiilor economice generale	Pe parcursul derularii contractului de concesiune de lucrari pot aparea schimbari fundamentale, imprezibile ale conditiilor economice generale, care sa conduca la scaderea cererii efective de astfel de activitati de agrement.	Venituri sub previziunile financiare avute in vedere, impact negativ asupra profitabilitatii, pierderi succesive importante.	100% Concesionar
Schimbari competitive	Existența sau aparitia altor investitii private in instalatii tip Sanie de vara, sau Bob, din zone invecinate, dezvoltarea si modernizarea altor tipuri de instalatii similare, cresterea concurentei si diversificarea ofertelor.	Venituri sub previziunile anterioare ca urmare a reducerii tarifelor, sau/si scaderea cererii de astfel de servicii datorita concurentei.	100% Concesionar
Schimbari socio-economice si la nivel ocupational	Schimbarile socioeconomice, mai ales la nivel ocupational afecteaza cererea pentru astfel de activitati recreative si de agrement . Nivelul de trai al turistilor este afectat de conditiile economice nefavorabile si ca atare si cererea.	Venituri realizate sub previziunile financiare anterioare	100% Concesionar
Cresteri ale ratei inflatiei	Cresterea ratei inflatiei afecteaza puterea de cumparare a potentialilor utilizatori ai Saniei de vara, ducand la scaderea cererii	Valoarea platilor facute in timp poate fi afectata de inflatie, ceea ce duce la depasirea costurilor si scaderea veniturilor datorita cererii reduce.	100% Concesionar
Publicitate insuficienta	Publicitatea neadecvata, insuficienta poate duce la un nivel al cererii deficitar. Sania de vara este o investitie importanta a orasului, facuta prin acest contract de concesiune de lucrari si pentru a-i creste	Publicitatea insuficienta poate duce la un nivel scazut de utilizare a partiei Saniei de vara, datorat concurentei din zona. Venituri insuficiente si cheltuieli cu publicitatea, neprevizionate.	90% Concesionar 10% Concedent

	notorietatea este nevoie de o publicitate sustinuta.		
Dezvoltarea insuficienta a activitatilor after-schi in zona adiacenta domeniului schiabil Predeal .	Dezvoltarea insuficienta a activitatilor after-schi in zona adiacenta domeniului schiabil Predeal poate duce la scaderea atractivitatii si a cererii.	Acesta dezvoltare insuficienta a activitatilor after-schi poate duce la un nivel mai scazut de utilizare a instalatiei Sanie de vara. Venituri insuficiente pentru exploatarea lucrarilor concesionate si cheltuieli cu publicitatea care sa contracareze cat mai mult lipsa acestor activitati after-schi	100% Concesionar

2. Riscul de oferta

Riscul de ofertă este riscul legat de exploatarea lucrarilor ce constau in realizarea Partiei Sanie de vara, care fac obiectul concesiunii, în special riscul furnizarii unor servicii care nu vor corespunde cererii .

Acest risc trebuie redus la minim, prin specializarea concesionarului, care trebuie sa aiba o experienta similara in exploatarea instalatiilor tip Sanie de vara/Sanie tobogan, astfel incat serviciile prestate sa fie corespunzatoare.

Autoritatea contractanta isi propune transferarea in procent de **95 % a riscului de oferta** catre concesionar .

Analiza riscurilor

Din analiza principalelor tipuri de riscuri operationale expuse in lista generală de referință a riscurilor pentru concesionarea lucrarilor pentru realizarea obiectivului Pârtie Sanie de vară in orașul Predeal si din repartizarea in medie a acestora, **95%** catre concesionar, se desprinde concluzia ca o parte semnificativa a riscurilor operationale principale vor fi repartizate catre acesta, pierderea potentiala suferita de Autoritatea contractanta fiind de maxim 5%, nesemnificativa .

Ca urmare a analizei riscurilor si a repartizarii acestora, Autoritatea publica poate constata că o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit mai sus, va fi transferată operatorului economic, in cazul concesionarii lucrărilor .

Având în vedere transferul către concesionar a unei părți semnificative a riscului de operare în legătură cu construirea și exploatarea Pârției saniei de vară, pierderea potențială estimată suportată de concesionar putând fi una substantială, contractul de finanțare, proiectare, execuție lucrări și exploatare a investiției, este considerat contract de concesiune, urmând a se aplica prevederile legislative atribuirii acestuia.

2.3. FEZABILITATEA TEHNICA

Din Capitolul 1 privind Descrierea și identificarea ariei teritoriale și a obiectivului ce urmează a fi realizat, se observă că toată infrastructura și elementele tehnice necesare realizării acestui important obiectiv de investiții, Pârție Sanie de vară, sunt perfect adaptate în contextul actual.

Studiul de fezabilitate realizat de entitatea contractantă prin CARPAT SUN TRADING S.R.L., demonstrează că proiectul este fezabil, oportun și necesar, având în vedere constrângerile rezultate din fenomenul de încălzire globală și nevoia creșterii atractivității stațiunii Predeal, „stațiunea celor 4 anotimpuri”

Gradul înalt de specializare necesar proiectării și construirii Pârției saniei de vară, precum și complexitatea tehnică a infrastructurii, echipamentelor și utilajelor folosite, impune transferarea riscurilor către un operator economic cu experiență similară executarea de lucrări de construire, dar și de exploatare a unor astfel de instalații, a căror funcționare este reglementată de prescripții tehnice ISCIR.

Instalațiile de tip Sanie de vară au un grad înalt de automatizare și protecții speciale, necesitând revizii specializate permanente și autorizări de funcționare ISCIR.

Ele nu pot fi exploatate decât cu personal calificat și autorizat ISCIR, care este specific unor operatori economici cu experiență în domeniu și care prin concesionarea lucrărilor și exploatarea infrastructurii realizate și finanțate integral, pot presta servicii și activități conexe de înaltă calitate și siguranță pentru utilizatori, pentru recuperarea costurilor investiției, a costurilor de exploatare și obținerea unui profit rezonabil pe durata concesiunii.

Autoritatea contractantă, specializată în administrație publică, nu are mijloacele tehnice și personalul tehnic autorizat necesar pentru a asigura construirea Pârției Saniei de vară și nici pentru exploatarea instalației complexe, astfel încât să îndeplinească parametrii tehnici și indicatorii de performanță, iar prin transferarea tuturor riscurilor tehnice privind finanțarea, proiectarea, construirea și punerea în funcțiune a instalației, exploatarea acesteia cu personal

autorizat, reviziile tehnice programate, sau intamplatoare, reparatiile curente, sau intamplatoare, asigurarea cu piese de rezerva, lubrifianti, carburanti, utilitati, etc., catre un operator specializat, costurile de operare devin nule pentru concedent, asigurandu-se avantajul obtinerii unor venituri sigure, previzibile, pe baza redeventei fixe ce o va incasa anual, anticipat pe toată durata concesiunii de lucrari, cu exceptia perioadei in care se va realiza investiția.

Modul in care proiectul de concesiune de lucrari pentru realizarea obiectivului de investiții „Pârtie sanie de vară”, poate fi realizat.	In vederea diversificării activității turistice din orașul Predeal, administrația publică locală intenționează valorificarea infrastructurii deja existente pe domeniul schiabil din stațiune și în timpul sezoanelor de primavară, vară și toamnă, prin realizarea obiectivului „Pârtie sanie de vară”, care consta în principal din urmatoarele elemente : - pistă sanie de vară cu lungimea totală de 822 m - statii imbarcare-debarcare, - cladire tehnica – bileterie / caserie, - garaj depozitare sanii - sisteme de acces tip turnicheti - sistem supraveghere video - sistem iluminare nocturna. Pentru asigurarea finanțării și specializării necesare realizării unui astfel de investiții și exploatarii acesteia s-a propus acest proiect de concesiune de lucrari, conform Legii nr.100/2016 privind concesiunile de servicii si concesiunile de lucrări .
Eficienta, siguranta si abordabilitatea parametrilor propusi pentru proiectul de concesionare .	Analizând posibilitatile tehnice ale autoritatii contractante in ceea ce priveste executarea lucrarilor si exploatarea instalatiilor de tip Sanie de vară, în comparatie cu experienta si personalul calificat si autorizat al unui operator economic privat, care are si capacitatea de a finanța, de a proiecta si de a construi, dar si experienta de a administra si exploata rezultatul construirii pe durata concesiunii, este cert faptul ca realizarea proiectului cu eficienta maxima si siguranta in atingerea indicatorilor de performanta, este fiabila si oportuna numai prin concesiunea lucrarilor, printr-o

	procedura concurentială, organizată în conformitate cu prevederile legii nr.100/2016,
Analiza elementelor de infrastructură si buna operare si întreținere a acesteia	Toata infrastructura edilitar urbana pusa la dispoziția concesionarului în acest proiect, constă în terenurile pe care se vor amplasa elementele părții saniei de vară, care vor ramane în proprietate orașului Predeal pe durata concesiunii. Instalațiile tip Sanie de vară au un grad ridicat de tehnicitate , fiind nevoie de personal calificat, specializat si autorizat de proiectare, de construire si de exploatare. Numai printr-un operator economic autorizat, cu personal autorizat ISCIR, aceste instalatii si echipamente aferente saniei de vara pot functiona corespunzător si de aceea este necesara si oportuna concesionarea lucrarilor în vederea finanțării, proiectării, construirii și exploatării părții de Sanie de vară.

2.4. FEZABILITATEA ECONOMICĂ ȘI FINANCIARĂ

a) abordabilitatea financiară a proiectului de concesiune de lucrări, în vederea realizării obiectivului de investiții Pârtie Sanie de vară.	Accesul diversificat la diferite forme de finanțare, managementul privat performant si resursele proprii ale operatorului, pot duce la rezultate economice pozitive atat pentru entitatea contractanta cât si pentru concesionar. Operatorii economici autorizati, specializati au atat posibilitati tehnice cat si financiare pentru un management al riscurilor eficient, astfel incat să proiecteze și să execute cu succes lucrarile concesionate, în perioada de timp stabilita în studiul de fezabilitate, cat si să exploateze cu succes investiția finanțata, pe durata concesiunii, recuperând costurile acesteia si cheltuielile de exploatare, plătind la timp redevența fixă, obținând un profit rezonabil .
b) perioada de recuperare a investiției;	Durata concesiunii de lucrări va ține cont de durata necesară recuperării costului investiției de către

	concesionar si a costurilor de exploatare si se va calcula prin acest Studiu de fundamentare. Această durata necesară recuperării costului investiției, va fi cu atât mai redusă cu cât experiența acestui operator este mai mare atât în ceea ce privește proiectarea și execuția, cât și în ceea ce privește operarea unor astfel de instalații de tip Sanie de vară. Autoritatea contractantă va aduce la bugetul local, prin concesionarea lucrărilor, venituri sigure din redevența fixă încasată anual, fără niciun risc operational sau de depășire a costurilor investiției estimate prin Studiul de fezabilitate.
c)cuantumul tarifelor percepute de la utilizatorii finali ai activitatilor de agrement cu Sania de vară	Tarifele percepute de la utilizatorii finali ai investiției Sanie de Vară pot fi mai mici în cazul concesionării lucrărilor către un operator economic privat, eficiența dată de specializare, diminuarea riscurilor, flexibilitatea finanțării și un management performant.
d) cuantumul contribuției entității contractante la finanțarea investiției	În cazul concesionării lucrărilor, entitatea contractantă nu contribuie financiar, toate riscurile de finanțare fiind atribuite concesionarului .
e) analiza proiecțiilor financiare în raport cu cerințele entității contractante	Entitatea contractantă își propune obținerea unor venituri sigure, previzibile, pe baza redevenței fixe ce o va încasa anual, anticipat. În condițiile eliminării riscurilor operationale și transferarea lor către un operator, prin concesionarea lucrărilor, conform Legii nr.100/2016, entitatea contractantă îndeplinește cerințele politicii de contractare .

2.5 MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA CONCESIONAREA LICRARILOR PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI PÂRTIE SANIE DE VARĂ

Analiza SWOT reprezintă un instrument general destinat a fi folosit în etapele preliminariei ale luării deciziilor și ale planificării strategice, de mare importanță în cadrul managementului strategic al Consiliului Local Predeal, analiza realizată în scopul identificării soluțiilor optime și planificării acțiunilor, oferind posibilitatea unei rapide treceri în revistă a punctelor cheie ale unei disfuncții, precum și a direcțiilor în care trebuie să se acționeze pentru soluționarea acestora putând fi aplicată cu succes în examinarea oportunității concesionării lucrărilor pentru realizarea obiectivului Pârtie sanie de vară în orașul Predeal.

În continuare va fi prezentată o sinteză a punctelor tari/slabe și a oportunităților/pericolelor în ceea ce privește ipoteza concesionării lucrărilor pentru realizarea obiectivului Pârtie sanie de vară în orașul Predeal, concluziile acestei analize reprezentând în fapt strategia pe termen mediu, 15 ani, care cuprinde următoarele aspecte: direcțiile în care se va acționa, rezultatele probabile, efortul necesar și etapizarea acestuia, incertitudinea și riscul în atingerea rezultatelor.

Puncte tari	Puncte slabe
- Cadrul natural de excepție și amplasarea domeniului schiabil Predeal și a Pârției sanie de vară, într-un peisaj deosebit. - Relief atractiv, specific zonei de munte, favorabil practicării sporturilor de iarnă, drumețiilor, escaladei și activităților de agrement în aer liber. - Grad sporit de accesabilitate prin infrastructura rutieră bine pusă la punct în orașul Predeal, spre zona Clabucet și prin infrastructura feroviara din zonă, care facilitează accesul turiștilor de toate categoriile. - Grad sporit de accesabilitate pentru locuitorii orașului, având în vedere amplasarea excepțională a Pârției de sanie de vară, cu stația de plecare chiar în intravilanul localității, în domeniul schiabil, chiar în	- Lipsa personalului specializat în activități de proiectare și construire. - Lipsa personalului specializat, autorizat în administrarea și exploatarea instalațiilor de tip special cum este Sania de vară.. - Lipsa diversificării serviciilor și a punctelor de interes turistic pe timpul verii. - Lipsa unor instalații alternative în vederea practicării activităților de agrement. - Promovare insuficientă la acest moment. - Organizarea de altfel de evenimente decât cele sportive de iarnă, care să ducă la promovarea stațiunii Predeal, este insuficientă în anotimpurile primăvară, vară, toamnă. - Clima bogată în precipitații, care poate

apropierea statie de plecare a telescaunului.. - Infrastructura de transport pe cablu dezvoltată, care pe lângă sporturile de iarnă poate fi folosită si vara si care poate atrage alte categorii de turisti care nu practica sporturile de iarna, ci activitati de agrement, tip Sanie de vară. - Terenuri corespunzatoare amplasării optime a Saniei de vara si a altor instalații de agrement. - Parcari, strazi modernizate, iluminate si servicii publice diversificate in orașul Predeal, ce sustin activitatile de agrement in toate anotimpurile. - Existenta surselor de apa potabila și alimentare cu energie electrica. - Forta de munca numeroasa, cu calificare si traditie in turism, agrement si industrie.	împiedica activități de agrement de tip Sanie de vară, pe perioade mai lungi.
Oportunitati	Amenintari
- posibilitatea valorificarii cadrului natural de exceptie si a specificului statiunii de munte, a reliefului și a mediului înconjurător; - valorificarea pozitiei Pârției de sanie in domeniul schiabil Predeal si a climatului specific - acceptarea politicilor de dezvoltare regională, cum ar fi P.N.R.R. - Planul Național de Redresare si Reziliență și constituirea cadrului instituțional de implementare a acestuia; -poziția orașului Predeal în raport cu programele naționale de amenajare teritorială, sau cu proiectele transnaționale, care vizează îndeosebi infrastructura; - facilitati legislative pentru sectorul IMM - locuri de munca nou create atat la obiectivul Pârției de sanie de vară, cat si in turism sau constructii, activitati in plina dezvoltare.	- accentuarea efectelor post pandemie si ale războiului din Ucraina, ce pot duce în următorii ani la inflatie, scaderi economice la nivel local, regional, national. - scaderea demografica si imbatranirea populatiei la nivel regional - tendinta crescatoare a somajului - micșorarea veniturilor populatie - micșorarea resurselor financiare ale unitatii administrativ teritoriale si diminuarea finantarii investitiilor in infrastructura de transport si de agrement. - micșorarea numarului de turisti in contextul unei scaderi economice generate de pandemie, sau de alte evenimente cum ar fi războiul din Ucraina. - incalzirea globala si inmultirea fenomenelor

- dezvoltarea întregii zone, a rețelei de drumuri, a capacităților de cazare, a turismului în general.	extreme cum ar fi furtuni, tornade. - reducerea resurselor de apă - riscuri naturale cu influență asupra patrimoniului natural și edilitar – alunecări de teren - creșterea costurilor de exploatare a instalațiilor datorită alinierii prețurilor energiei electrice și a tuturor resurselor la nivel european. - creșterea salariului minim pe economie și a salariului mediu pe ramură, care va mări costul exploatării sistemelor de agrement - riscul valutar și/sau trecerea la moneda euro - creșterea concurenței în domeniul activităților de agrement tip sanie de vară/ sanie tobogan sau bob de vară.
--	---

Sinteza analizei SWOT

În contextul socio-economic actual, marcat de incertitudini post pandemice și de posibilitatea unor scăderi economice la nivel național, regional, local, în care administrația publică locală se confruntă cu probleme complexe, cu noi provocări, dar și cu investiții importante în desfășurare, finanțate de la Bugetul local, este importantă diminuarea riscurilor operaționale provenite din derularea unor activități de proiectare și execuție, sau exploatarea unor servicii nespecifice unei Primării.

Având în vedere numeroasele amenințări și puncte slabe prezentate în analiza SWOT, care măresc probabilitatea realizării necorespunzătoare a obiectivului Pârtie sanie de vară, într-un climat concurențial dezvoltat în ultimii ani, este necesară o atenție deosebită cu privire la gestionarea acestor tipuri de activități cu caracter specializat.

Din analiza SWOT prezentată se desprinde concluzia că investiția Pârtie sanie de vară, poate deveni competitivă și eficientă numai prin specializare, prin concesionarea lucrărilor către un operator economic cu experiență în domeniul construirii, care să dețină toate mijloacele specifice și personalul calificat necesare exploatării acestei investiții și care să fie capabil să aducă bugetului local, prin plata redevenței, unor venituri constante, în condițiile în care va

asigura întreaga finanțare a acestui obiectiv.

Totodata, atât riscurile specifice finanțării, construirii și exploatării investiției, cât și riscurile de cerere și riscurile de ofertă vor fi transferate concesionarului .

În acest fel orașul Predeal va elimina eventualele pierderi din exploatarea nespecializată a Pârției sanie de vară, va diminua riscurile operaționale generate de factorii meteorologici și de amenințări și puncte slabe, prezentate în analiza făcută și va valorifica terenurile aflate în proprietatea sa, cât și întreaga infrastructură adiacentă.

2.5.1. Motivele de ordin economico-financiar

Argumentele care stau la baza concesionării lucrărilor, în vederea realizării părții de sanie de vară, sunt în principal de natură economică.

- În primul rând nevoia de finanțare a orașului Predeal în vederea realizării obiectivului Pârție sanie de vară, va fi acoperită printr-un contract de concesiune de lucrări . Concesionarul va finanța întreaga investiție, precum și costurile de exploatare, recuperându-și sumele investite pe durata concesiunii și un profit rezonabil .

- Riscurile operaționale legate de finanțarea, proiectarea și execuția lucrărilor de construire dar și riscurile de exploatare a instalației Sanie de vară, de autorizarea acesteia, de condițiile de mediu, precum și riscurile de cerere și de ofertă vor fi transferate către un operator specializat.

- În schimbul punerii la dispoziție a terenurilor necesare realizării investiției orașul Predeal va încasa la timp redevența fixă pe toată durata contractului pe termen lung, venituri sigure, predictibile, necesare în contextul incertitudinilor majore din economia românească și/sau evenimentelor din țările învecinate..

2.5.2. Analiza economico-financiară

Analiza economico-financiară presupune întocmirea costului comparativ de referință și realizarea analizei economico – financiare pe baza acestui cost.

Costul comparativ de referință (CCR)

Costul comparativ de referință reprezintă elementul pe baza căruia autoritatea contractantă își fundamentează decizia de a proceda la concesionarea lucrărilor pentru realizarea obiectivului Pârție sanie de vară.

Costul comparativ de referință, denumit în continuare CCR, estimează un cost ipotetic la

care se adaugă valoarea riscurilor, în cazul în care autoritatea contractantă ar realiza acest obiectiv cu forțe și resurse financiare proprii, sau ar atribui un contract de concesiune de lucrări pe termen lung unui operator specializat, în conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016.

Componentele de bază ale CCR sunt:

a) costul primar de referință;

Costul primar de referință (CPR) reprezintă costul de bază al investiției și al cheltuielilor de exploatare în cazul soluției clasice de achiziții publice de lucrări și de servicii de operare, exploatare și întreținere.

Costul primar de referință include toate cheltuielile de capital, costurile directe și indirecte ale efectuării prestației pentru o durată egală cu durata concesiunii de lucrări avută în vedere.

b) neutralitatea competitivă;

Neutralitatea competitivă reprezintă totalitatea avantajelor competitive nete ce s-ar putea genera printr-un proiect al autorității contractante și care sunt rezultate din natura proprietății publice. Această componentă permite o cuantificare corectă și echitabilă a costurilor reale pentru realizarea lucrărilor și exploatarea acestora cu resurse private.

c) riscul transferabil;

Riscul transferabil reprezintă cuantificarea valorică a tuturor riscurilor ce urmează să fie preluate de concesionar.

d) riscul reținut.

a) Costul primar de referință, elementul principal pentru calculul CCR

Premisa de bază în calculul costului primar de referință este aceea că autoritatea contractantă deține în totalitate proprietatea și responsabilitatea operării și întreținerii proiectului respectiv.

Costul primar de referință cuprinde următoarele componente:

- costurile directe, respectiv costurile care pot fi identificate și alocate precis realizării investiției și exploatarea acestora ;
- costurile indirecte, respectiv costurile care nu sunt alocate realizării obiectivului și exploatarea acestuia, dar sunt generate de realizarea acestuia;
- se scad veniturile/beneficiile identificate care pot fi obținute ca urmare a utilizării investiției de către alta persoană .

Calculul costului primar de referință (CPR) al concesiunii de lucrari pe durata proiectarii si construirii obiectivului, 1 an si pe durata exploatarii acestuia, 15 ani.

Identificarea și evaluarea costurilor directe

- costul terenurilor puse la dispoziție 2.472.038 lei si cheltuieli conexe acestora (evaluare, studii de teren, studii de fezabilitate, fundamentare, scoateri din fondul forestier, etc.) 327.962 lei , ce reprezintă contributia orasului Predeal = **2.800.000 lei**
- costul total al investiției conform Studiului de fezabilitate 1.781.670 euro – **8.908.350 lei**

Costul investitiei : 11.708.350 lei

- costul asigurărilor lucrărilor atat pe perioada desfășurării acestora cât si pe durata exploatării acestora - 900.000 lei /15 ani
- echipamente si scule necesare desfășurării exploatării – 450.000 lei/15 ani
- costuri necesare pentru întreținere periodică, reparatii curente sau accidentale, carburanti, lubrifianti, piese de schimb, consumabile, manopera 300.000 lei /15 ani
- costuri cu energia electrica si alte utilitati : 4.500.000 lei/15 ani
- costuri cu intretinerea, inlocuirea, montarea si repararea sistemelor de protectie si semnalizare 150.000 lei /15 ani
- costurile cu efectuarea reviziilor periodice sau accidentale, autorizari/reautorizari 150.000 lei/15 ani
- mijloace de transport speciale pentru deplasare in teren accidentat – 250.000 lei /15 ani
- costurile de personal direct implicat în operare si conducere (salarii, ore suplimentare, asigurări,cursuri,cheltuieli de transport) – 9.600.000 lei / 15ani
- costurile directe de management și altele asemenea 600.000 lei/15 ani
- costul creditului/finantarii – 4.500.000 lei /15 ani

Costuri de exploatare : 21.400.000 lei / 15 ani

Evaluarea costurilor directe se face în mod real prin estimarea costurilor directe atât pentru proiectarea si construirea obiectivului, cât si pentru exploatarea acestuia pe o perioada de 15 ani.

Costuri directe calculate la nivelul anului 2023 = 11.708.350 lei + 21.400.000 = **33.108.350 lei**
Pentru intreaga perioada de realizare a investitiei si de exploatare a acesteia, propusa in proiectul de concesiune de lucrari, costurile directe ar fi de **33.108.350 lei**

Ținând cont de evolutia cheltuielilor salariale, de rata inflatiei, de uzura normala a instalatiilor, de cresterea preturilor la materiale, piese de schimb, lubrifianti, carburanti, energie

electrica, etc., în următorii 15 ani după realizarea investiției, este necesară o corecție rezonabilă a cuantumului acestor cheltuieli, aplicându-se un *procent estimat* de 60 % asupra cheltuielilor de exploatare asimilate pe 15 ani, ținând cont de o rată medie a inflației de 4 % pe an .

Astfel, valoarea estimată a costurilor directe este compusă din :

Costul investiției = 11.708.350 lei

Costurile de exploatare indexate = $1.6 \times 21.400.000$ lei = 34.240.000 pe 15 ani

Valoarea totală estimată a **costurilor directe** pe perioada de 15 ani, necesare pentru construirea și exploatarea întregii infrastructuri create prin contractul de concesiune lucrări este **45.948.350 lei**, inclusiv TVA

Identificarea și evaluarea costurilor indirecte

Costurile indirecte sunt alte costuri care nu sunt direct legate de efectuarea prestațiilor. Acestea pot fi alte costuri de operare (costuri auxiliare cu alte utilități, curățenia, cheltuieli administrative - salariați neimplicați direct în proiect, programe informatice pentru administrație și altele asemenea) și costuri de capital

Costurile indirecte sunt estimate procentual, 5% din costurile directe neindexate pe perioada de 15 ani : **33.108.350** lei $\times 0.05 = 1.655.417$ lei / 15 ani

Veniturile rezultate din utilizarea infrastructurii Saniei de vară de către o terță persoană sunt practic nule, nefiind posibilă utilizarea și exploatarea infrastructurii de către o terță persoană, având în vedere necesitatea autorizării funcționării instalațiilor de transport pe cablu, care trebuie obligatoriu efectuată de către detinator (concesionar sau proprietar).

Astfel **Costul primar de referință – CPR**, este de **47.603.767 lei** cu TVA, pentru o perioadă de 16 ani, aproximativ 9.520.000 euro.

a) Neutralitatea competitivă

Neutralitatea competitivă elimină avantajele nete competitive care survin în cazul unui proiect al autorității publice, datorită proprietății publice.

Aceasta permite o evaluare competentă a eficienței dintre CCR și costurile sectorului privat prin eliminarea efectelor generate de proprietatea publică cuantificabile în costuri echivalente. Scopul calculării neutralității competitive este dat de necesitatea eliminării distorsiunilor care apar în alocarea resurselor ca urmare a proprietății directe a autorității publice.

Neutralitatea competitivă include doar avantajele și dezavantajele care survin într-un proiect

public și care nu apar în cazul unei afaceri private. Neutralitatea competitivă nu include diferențele de performanță sau eficiența care apar într-o piață competitivă și ar trebui să fie separate de diferențele în materie de costuri aferente în cele două cazuri: sectorul public și sectorul privat.

Etapile calculului neutralității competitive sunt:

- identificarea efectelor proprietății de stat (avantaje și dezavantaje financiare);
- stabilirea avantajelor nete (cuantificarea valorii nete a acestor avantaje);
- calcularea neutralității competitive.

Necesitatea includerii neutralității competitive rezidă din faptul că elementele acestea au la bază diferențe în modul de impozitare suportat de o afacere deținută integral de autoritatea publică, diferențe ce privesc reglementările aplicabile calculului de costuri și acordarea de subvenții. Regimul de taxare poate reprezenta un cost adițional al investitorilor, cost care poate să nu apară în cazul unui proiect de referință, cum ar fi: taxe funciare, taxe locale, impozite, taxe de timbru etc.

	AVANTAJE	DEZAVANTAJE
Identificarea efectelor proprietății de stat (avantaje și dezavantaje financiare)	-taxe și impozite locale nule pentru proprietatea de stat 150.000 lei în 15 ani -autorizații de construire gratuite . 80.000 lei -inexistența impozitului pe venit/profit 300.000 lei în 15 ani - inexistența impozitului pe dividende 150000 lei în 15 ani - costul creditului de Trezorerie mai mic cu cel puțin 1% față de costul creditului la bancile	- costuri suplimentare suportate din bugetul local cu privire la alocarea flexibilă a resurselor pentru cheltuielile efectuate : 750 000 lei pe 15 ani - costuri suplimentare cu școlarizarea și autorizarea personalului 45.000 pe 15 ani.

	comerciale. 45.000 lei	
Stabilirea avantajelor nete	725 .000 lei	795,000 lei
Calcularea neutralității competitive prin cuantificarea valorii avantajelor nete.		- 70.000 lei

c) Riscul transferabil;

Riscul transferabil reprezintă cuantificarea valorică a tuturor riscurilor ce urmează să fie preluate de concesionar.

În contextul CCR riscul reflecta potențiale costuri suplimentare peste costul de baza presupus în costul primar de referință.

Evaluarea riscului total în CCR poate fi abordată independent de alocarea acestuia. Valoarea atribuită riscului în cadrul CCR măsoară costurile estimate ale acelui risc suportat de autoritatea publică în cazul în care proiectul ar fi realizat de autoritatea publică prin sistemul clasic de achiziție publică.

În mod general riscul poate fi inclus în CCR prin ajustarea ratei de actualizare a costului capitalului în vederea reflectării nivelului specific al riscului pentru concesiunea serviciului public.

Principalele categorii de riscuri	Procentul estimat de riscuri transferabile
riscul ca cererea de utilizare să fie mai mică decât estimările;	20%
riscul asociat protecției mediului;	4 %
riscul de finanțare;	10 %
riscul de apariție a unei situații de forță majoră;	1 %
risc operational și al asigurării nivelului de performanță;	40 %
riscul schimbării legislative;	10 %
riscul uzurii morale și al necesității modernizării;	10%

Toate aceste riscuri transferabile sunt prezentate și în matricea preliminară de repartire a riscurilor și pot crește, prin consecințe directe, sau indirecte costul primar de referință (CPR) cu aproximativ **95 %**.

Riscul de ofertă, transferabil în procent de 95% poate avea doar o influență

nesemnificativa asupra cresterii costului primar de referinta .

Calculul riscului transferabil

Riscul transferabil pentru perioada concesiunii = **47.603.767** lei x 95/100 = **45.223.578** lei

d. Riscul retinut

Riscul reținut reprezintă suma acelor riscuri propuse sa fie asumate de autoritatea publica în cadrul unui contract de concesiune .

Aceste riscuri trebuie adăugate la valoarea proiectului de concesiune, obtinandu-se astfel costul real suportat de autoritatea publica în cadrul unui contract de concesiune.

Autoritatea contractanta transfera un procent de 95 % din riscul de oferta catre un potential concesionar, prin garantia de buna exploatare a infrastructurii edilitar urbane aferenta serviciului

Riscurile reținute pot fi estimate pe baza unor pierderi anterioare, sau în comparatie cu valoarea primei de asigurare pentru un risc echivalent, dar avand in vedere lipsa istoricului acestui serviciu, nu se poate decat aproxima

Ca atare riscul retinut este 5% din riscul de oferta , pe care Autoritatea contractanta si-l asuma.

Aplicand acest procent costului primar de referinta (CPR) , rezulta

Riscul retinut pe perioada concesiunii este **47.603.767** x 5/100 = **2.380.188 lei**

Factorii care pot diminua riscurile reținute sunt:

- abilitatea de a influenta direct probabilitatea aparitiei unui risc;
- colaborarea cu contractanți cu reputație și utilizarea de tehnologii performanțe, parghii eficiente de monitorizare și management al riscului, acoperirea eficienta a riscurilor prin asigurare.

Riscurile reținute pot fi estimate pe baza unor pierderi anterioare sau în comparatie cu valoarea primei de asigurare pentru un risc echivalent.

În cazul în care un risc nu poate fi evaluat obiectiv se va realiza o apreciere subiectiva rezonabila.

Analiza economico-financiara

Fezabilitatea economica a proiectului de concesiune implica estimarea costului comparativ de referinta (CCR) si veniturilor pe intreaga durata concesiunii, inclusiv

identificarea si cuantificarea financiara a riscurilor proiectului, a celei mai adecvate structuri a Concesiunii si a analizei economico-financiare (Value for Money) corespunzatoare Concesiunii respective in comparatie cu optiunea realizarii proiectului in regim de achizitie publica.

Costul primar de referinta – **CPR, este de 47.603.767 lei** pe durata concesiunii de lucrări

Din calcularea neutralității competitive prin cuantificarea valorii avantajelor nete, si dezavantajelor nete rezulta valoarea *negativa* de **70.000** lei, din care se poate deduce faptul ca optiunea gestiunii directe si realizarea exploatarei de catre Autoritatea contractanta este dezavantajoasa.

Riscul transferabil 45.223.578 lei pe perioada concesiunii de lucrări , a fost estimat la 95% din costul primar de referinta . Este o suma importanta si acest risc e necesar sa fie transferat prin concesiune de lucrari unui operator specializat .

Analizand matricea de repartitie a riscurilor, in proiectul concesiunii, constatam ca riscul retinut este 5% din riscul de oferta , pe care Autoritatea contractanta si-l asuma.

Riscul retinut este 2.380.188 lei, calculat pe baza costului primar de referinta, durata concesiunii de lucrari, un risc redus in cazul concesiunii lucrarilor si exploatarei Pârteii sanie de vara, ceea ce reprezinta un avantaj pentru autoritatea contractanta.

În Studiul de fundamentare, CCR-ul reprezintă o indicație importantă a accesibilității unui proiect. El reprezintă estimarea cheltuielilor și veniturilor pe întreaga durată de viață a unui proiect realizat în sistem de achiziție publică tradițională.

CCR are un dublu scop:

1. de a furniza o perspectivă atentă asupra tuturor costurilor, veniturilor și riscurilor care pot apărea pe parcursul duratei de viață al proiectului.
2. de a furniza un reper pentru procesul ulterior de atribuire prin achiziție publică a lucrarilor si gestiunea directa a exploatarei rezultatului acestora.

CCR poate fi utilizat pentru a compara Ofertele de Concesiune de lucrari cu scenariul tradițional de atribuire a lucrarilor prin achiziție publică.

Rezultatele acestei comparații vor arata dacă Ofertele depuse în cadrul unei proceduri de atribuire a unui Contract de concesiune lucrari generează un Raport cost - beneficiu optim pentru Autoritatea contractantă.

Față de cele de mai sus apare necesitatea calcularii valorii veniturilor pe o perioada de **15 ani**, ce este estimata drept durata de exploatare a investiției.

Venituri

Calculul estimativ al veniturilor, pe durata exploatării investiției estimată prin studiul de fundamentare la 15 ani, împreună cu CCR (costul comparativ de referință) ne conduce la un important indicator „cost – beneficiu”, de care Autoritatea contractantă trebuie să țină cont în decizia sa de atribuire a contractului de concesiune de lucrări.

Având în vedere în mai mică măsură de capacitatea maximă, teoretică, de transport a instalației Sanie de vară, indicată în oferta furnizorului de echipamente, se poate elabora un model de estimare a veniturilor obținute anual, ținând cont de condițiile climatice din stațiunea Predeal pe parcursul anului, de legislația muncii și de prescripțiile ISCIR care reglementează funcționarea acestor instalații, perioadele și timpurile de revizii curente, etc.

Astfel, gradul de utilizare a instalației pe perioada de iarnă, primăvara și toamna se apreciază a fi 40% din 245 zile, iar în perioada de vară, 70% din 120 zile.

Luând în considerare experiența administratorilor altor instalații similare din țară privind numărul urcării zilnice se poate estima în mod real că în perioada de vară, vor fi minim 1400 urcări pe zi și în celelalte anotimpuri o medie de 700 urcări zilnice.

Pretul unei urcări este estimat la ora actuală la 20 lei/urcare, practicat și de alți operatori
In anotimpurile iarnă, primăvara, toamna- $700 \text{ persoane/zi} \times 40/100 \times 245 \text{ zile} = 68600 \text{ urcări}$, care ar genera un venit minim de 1.372.000 lei, la un tarif de 20 lei/persoană.

In perioada de vară - $1400 \text{ persoane/zi} \times 70/100 \times 120 \text{ zile} = 117600 \text{ urcări}$, care ar genera un venit minim de 2.352.000 lei, la un tarif de 20 lei/persoană.

În cursul unui an, venitul estimat ar fi de **3.724.000** lei, cu TVA.

Pe durata de exploatare a investiției, valoarea totală estimată a veniturilor ar fi **55.860.000** lei.

Asfel, valoarea estimată a veniturilor obținute din exploatarea investiției Partie sanie de vară, pentru o perioadă de 15 ani, ar fi : **55.860.000** lei.

Medie anuală estimată a veniturilor obținute din exploatarea investiției Partie sanie de vară ar fi : 3.724.000 lei.

Venituri totale estimate pe o perioadă de 15 ani = **55.860.000 lei**

Analiza Costului Comparativ de Referință - CCR

Pe baza acestor costuri și a veniturilor de mai sus, analizăm două variante de realizare a obiectivului „Partie sanie de vara” :

- varianta gestiunii directe, în care Autoritatea contractantă finanțează, proiectează și construiește în regim propriu această investiție și administrează direct întregul proiect, preluând toate riscurile, dar și toate veniturile din exploatarea părții sanie de vara .
- varianta concesiunii de lucrări, pe o perioadă de 15 ani, cu preluarea tuturor riscurilor de operare de către concesionar, și a majorității riscurilor de cerere și ofertă (95%), Autoritatea contractantă primind o redevență fixă, iar la sfârșitul contractului preluând în inventarul orașului, întreaga investiție.
- Costul primar de referință – CPR, este de **47.603.767** lei pentru pe durata concesiunii
- Din calcularea neutralității competitive prin cuantificarea valorii avantajelor nete, și dezavantajelor nete rezultă valoarea *negativă* de **70.000** lei .
- Riscul transferabil, **45.223.578** lei pe durata concesiunii , a fost estimat la 95% din costul primar de referință .
- Riscul reținut este **2.380.188** lei calculat pe baza costului primar de referință, pe durata concesiunii de lucrări

În Studiul de fundamentare, costul comparativ de referință, CCR , reprezintă o indicație importantă a accesibilității unui proiect. El reprezintă estimarea cheltuielilor și veniturilor pe întreaga durată de viață a unui proiect realizat în sistem de achiziție publică tradițională.

- În cazul gestiunii directe a realizării obiectivului de investiții:

$$\text{CCR} = 47.603.767 \text{ lei} - (-70.000 \text{ lei}) = 47.673.767 \text{ lei}$$

Beneficiul ipotetic într-o astfel de ipoteză ar fi Venituri – CCR = 55.860.000 – 47.673.767 = 8.186.233 lei, pe durata de 15 ani.

$$\text{RCB} = 8.186.233 / 47.673.767 = 0.1717$$

- În cazul concesiunii de lucrări, pe o perioadă de 15 ani, cu preluarea tuturor riscurilor de operare de către concesionar :

$$\text{CCR} = 47.603.767 \text{ lei} - 70.000 \text{ lei} = 47.533.767 \text{ lei.}$$

Beneficiul ipotetic într-o astfel de ipoteză ar fi 55.860.000 lei - 47.533.767 lei = 8.326.233 lei

$$\text{RCB} = 8.326.233 / 47.533.767 = \mathbf{0.1751}$$

Costul comparativ de referință este mai mic în cazul concesiunii de lucrări pentru realizarea obiectivului Partie sanie de vara, decât în cazul în care realizării directe a investiției, fără

transferarea riscurilor . (47.218.767 < 47.358.767)

Cel mai redus Cost Comparativ de Referinta (CCR) se obtine in cazul concesiunii de lucrari si transferare celei mai mari părți a riscului operational catre un operator specializat .

Raportul cost – beneficiu este mai bun in ipoteza realizarii investitiei prin concesionare de lucrari, decat in cazul realizarii si exploatarei directe a obiectivului, de catre autoritatea contractanta, fara transferarea riscurilor .

Coroborând analiza economico-financiară cu analiza repartiției riscurilor din matricea preliminară si cu politica de contractare a entitatii contractante, se poate concluziona că proiectul concesiunii de lucrari pentru realizarea obiectivului Partie sanie de vara este fezabil .

Pentru evitarea unei gestionari neperformante a unei astfel de investitii, în ipoteza existentei numeroaselor puncte slabe si amenintari complexe, pentru valorificarea optima a oportunitatilor precum si punctelor tari din analiza Swot, este necesara o noua abordare economica din partea orasului Predeal a realizării acestui obiectiv, in sensul cresterii competitivitatii si obtinerii de venituri sigure, regulate, previzibile si permanente din exploatarea acestuia si a infrastructurii edilitar urbane aferente, precum si evitarea oricaror riscuri si pierderi in contextul instabilității economice actuale.

Concesionarea lucrarilor pentru realizarea obiectivului Partie sanie de vara este un proiect fezabil, oportun si necesar, fundamentat atat prin analiza riscurilor, cat si prin analiza economico-financiara .

2.6. Motive legate de protectia mediului

Pentru asigurarea unor conditii normale de construire si de exploatare a investitiei Partie sanie de vara, sub aspectul protectiei mediului, precum si pentru reducerea la minim a posibilitatilor de poluare, sunt necesare investitii specifice.

Primaria Predeal nu-si mai poate permite, in contextul actual, sa asigure astfel de cerinte care devin din ce in ce mai severe din punct de vedere legislativ si care necesită fonduri suplimentare de la bugetul local

Din acest motiv, asteptarile Consiliului Local de la un viitor concesionar, sunt in primul rand legate de investitii pentru protectia mediului, dar și pentru siguranța turistilor si utilizatorilor

instalatiilor si echipamentelor ce fac parte din sistemul Sanie de vara.

- se va asigura functionarea la parametrii optimi a instalatiilor si utilajelor, precum si verificarea tehnica periodica a acestora, ceea ce se va traduce printr-o garantie a calitatii lucrarilor oferite si a protejarii mediului;

- se vor verifica si întretine permanent lucrarile de consolidare ale terenului

- stabilirea unor regulamente de comportament a turistilor in incinta domeniului si in vecinatatea acestuia de catre concesionar

Astfel, prin cresterea nivelului calitativ al lucrarilor si exploatarii investitiei, comunitatea locala va beneficia de o îmbunatatire a calitatii mediului si implicit a sanatatii populatiei. Concesionarul își va asuma întreaga responsabilitate si toate riscurile asupra eventualelor daune aduse mediului înconjurător.

2.7 ASPECTE SOCIALE:

a. identificarea grupurilor sociale afectate negativ și pozitiv de realizarea proiectului și cuantificarea acestor efecte;	Activitatile sportive si de agrement, turismul in general, au impact pozitiv asupra tuturor grupurilor sociale. Prin dezvoltarea unei noi investitii in structura de agrement a orasului Predeal, vor fi create premise pentru dezvoltarea turismului la nivel local, prin atragerea unui numar din ce in ce mai mare de turisti si in anotimpurile vara, toamna sau primavara. Dezvoltarea turismului in zona, va aduce beneficii directe, sau indirecte asupra tuturor grupurilor sociale, implicand venituri suplimentare pentru intreaga comunitate, cresterea atractivitatii si notorietatii orașului si a zonelor limitrofe. Nu exista grupuri sociale afectate negativ de dezvoltarea serviciilor turistice si de agrement .
--	---

b. evaluarea costului pierderilor la nivel de grupuri sociale și modalitățile de acoperire a acestor pierderi;	Nu exista pierderi la nivelul grupurilor sociale, ci numai beneficii .
c. analiza și cuantificarea impactului pozitiv asupra structurii și ocupării forței de muncă.	Vor fi create cel puțin 6 noi locuri de muncă stabile în perioada de exploatare a investiției Partie sanie de vară. Pe durata construirii obiectivului vor fi create cel puțin 10 noi locuri de munca. Dezvoltarea infrastructurii de agrement din orasul Predeal va duce în scurt timp de la începutul exploatării la crearea de cel puțin 20 locuri de munca în alte domenii cum ar fi cel hotelier și a altor servicii.

2.8 ASPECTE INSTITUȚIONALE:

a. identificarea aranjamentelor instituționale necesare pentru realizarea proiectului de concesiune;	Prin Proiectul de concesiune a lucrărilor în vederea realizării obiectivului „Pârtie sanie de vară” se înțelege ansamblul lucrărilor/construcțiilor care urmează să fie finanțate, proiectate și executate și al serviciilor care urmează să fie prestate în legătură cu exploatarea acestor lucrări/construcții, pe parcursul derulării contractului de concesiune lucrări. Scopul principal al contractului este acela de a se asigura de către concesionar finanțarea, proiectarea, construirea, autorizarea și punerea în funcțiune a obiectivului Pârtie sanie de vara, precum și exploatarea acestei investiții pe durata concesiunii de lucrări, în scopul amortizării acesteia, recuperării cheltuielilor de exploatare și obținerii unui profit rezonabil, pe baza unei gestionări optime a întregii infrastructuri. Orașul Predeal va contribui la acest Proiect cu terenurile pe care va fi construită „Pârtia sanie de vară”, asumându-și cheltuielile privind studiile de
--	---

	teren, de fezabilitate, de fundamentare, precum si schimbarea categoriilor de folosință ale terenurilor care se afla in fond forestier. În schimbul acestora va primi o redevență anuală pe toata durata concesiunii de lucrări, dupa punerea in folosință, care va fi stabilita printr-o procedura concurentială organizata in baza Legii nr.100/2016 si HG 867/2016.
b. stabilirea relațiilor dintre autoritatea contractantă și operatorul economic.	Concesionarul preia cea mai mare parte a riscurilor, aproximativ 95%, plateste o redeventa anuala fixa, contracteaza asigurarile necesare, proiecteaza, construiește si finanteaza lucrarile in schimbul dreptului de a exploata rezultatul acestor lucrari pe durata concesiunii

2.9 CONCLUZII

In urma analizei SWOT, analizei riscurilor si a analizei economico – financiare din prezentul studiu de fundamentare, Autoritatea contractantă poate constata că proiectul de concesiune de lucrări în vederea realizării obiectivului Pârtie sanie de vară este fezabil, necesar si oportun, o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, din legea 100/2016 fiind transferat in acest caz operatorului economic, urmând a se aplica prevederile legii de mai sus, pentru atribuirea contractului prin licitatie deschisă.

Capitolul 3. Durata contractului de concesiune, calculul valorii estimate a acestuia si Redevența anuală minimă garantată.

3.1 DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE LUCRARI

Durata contractului de concesiune de lucrari, in vederea realizarii obiectivului Partie sanie de vara este propusa a fi 16 ani de la data semnarii sale, fiind un contract pe termen lung, ce inglobeaza atat finantarea, proiectarea si executarea lucrarilor de construire, autorizarea si punerea in functiune, cat si exploatarea investitiei, în vederea recuperarii de catre concesionar a valorii investitiei si a costurilor de exploatare si obtinerii unui profit rezonabil.

Durata de realizare a investiției este de 1 an de la data semnării contractului si cuprinde durata de realizare a activitatilor de proiectare tehnica, autorizare a construirii, executarii de lucrari, punerii in funcțiune a instalatiei.

Perioada aferentă exploatarii investiției este de 15 ani, incepand de la data receptiei la terminarea lucrarilor, iar Redevența anuala se va plati numai pe aceasta perioada .

Aceasta durata a contractului de concesiune de lucrari, a fost estimata prin calculul costului comparativ de referință conform modelului anterior, respectând legislația in vigoare privind amortizarea si ținând cont de durata de viață a instalației.

Totodată, durata contractului de concesiune de lucrări a fost calculată potrivit art.49 din anexa la H.G. nr. 867/2016 avându-se în vedere evitarea restricționării artificiale a accesului la competiție, asigurarea unui nivel minim de profit ca urmare a exploatării în perioadă de 15 ani a investiției, asigurarea unui nivel rezonabil al prețurilor pentru prestațiile care vor fi efectuate pe durata contractului și a altor costuri ce urmează a fi suportate de către utilizatorii finali.

Durata contractului de concesiune lucrări, 16 ani, include și perioada în care concesionarul va realiza lucrările, un an de la data semnarii sale, precum și perioada in care va presta serviciile ce fac obiectul dreptului său exclusiv de exploatare a investiției

Durata concesiunii trebuie trebuie asumată de entitatea contractantă prin strategia de contractare.

Acestă durata a contractului de concesiune de lucrari este realistă si poate fi verificată prin calculul de mai jos.

Costul primar de referinta CPR - 47.603.767 lei inclusiv TVA

Valoarea investiției (fara contributia UAT) si a costurilor de exploatare =

= 47.603.767 lei – 2.800.000 lei = 44.803.767 lei, cu TVA din care 8908350 lei valoarea investitiei conform S.F.

Venituri estimate – 55.860.000 lei cu TVA pe 15 ani

Diferenta dintre veniturile ipotetice pe o perioada de 15 ani si costul primar de referinta este 11.056.233 lei, cu TVA , adică 9.290.952 lei fara TVA

Pe un an s-ar obtine un profit ipotetic de 619.396 lei din care trebuie platita redeventa .

Valoarea investiției inițiale, fara TVA = 7.486.008 lei

Rentabilitate anuala = $619396/7486008=8,2\%$ pe an

Durata contractului de concesiune de lucrări poate fi prelungita prin acordul partilor, numai cu acordul Consiliului Local Predeal, cu maxim 5 ani si va fi asumată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Pe durata contractului de concesiune de lucrări, in conformitate cu atributiile ce le revin potrivit legii, autoritatile administratiei publice locale pastreaza prerogativele privind adoptarea politicilor si strategiile proprii de dezvoltare a localitatii, precum si dreptul de a supraveghea si controla modul de desfasurare a activitatilor ce fac obiectul concesiunii de lucrari :

- a) respectarea si indeplinirea obligatiilor contractuale asumate de către concesionar;
- b) respectarea termenelor de proiectare, construire si punere in functiune a instalatiei.
- b) derularea ritmica a exploatarii infrastructurii nou create, respectarea programelor de funcționare prevazute si a orarelor zilnice si saptamânale;
- c) dezvoltarea si modernizarea permanenta a investitiei, precum si modul de administrare, exploatare si mentinere in funcțiune a acesteia;
- d) respectarea procedurilor de formare, stabilire si ajustare periodica a tarifelor pentru urcare.

3.2. VALOAREA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE de LUCRARI

In conformitate cu prevederile art.12, alin.(1) din Legea nr.100/2016, 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.

Valoarea unei concesiuni de servicii se estimează de către Autoritatea contractantă înainte de inițierea procedurii de atribuire și este valabilă la momentul inițierii procedurii de atribuire prin transmiterea spre publicare a anunțului de concesiune .

Autoritatea contractantă calculează valoarea estimată a concesiunii de lucrări utilizând o metodă obiectivă ce este specificată în prezentul studiu de fundamentare, prin raportare, în special, la următoarele:

- a) valoarea oricărei forme de opțiune, sau de prelungire a duratei concesiunii de lucrări;
- *durata contractului de concesiune se poate prelungi cu maxim 5 ani*
- b) venitul din achitarea onorariilor și a amenzilor de către utilizatorii serviciilor, altele decât cele colectate în numele entității contractante; Nu este cazul.
- c) plățile sau orice avantaje financiare, sub orice formă, efectuate de către Autoritatea contractantă sau de către orice altă entitate publică în favoarea concesionarului, inclusiv compensația pentru respectarea obligației de serviciu 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; Nu este cazul.
- e) venitul din vânzarea oricăror active care fac parte din concesiunea de lucrări, cu respectarea prevederilor legale referitoare la regimul juridic al bunurilor proprietate publică; Nu este cazul.
- f) valoarea tuturor bunurilor și serviciilor care sunt puse la dispoziția concesionarului de către entitățile contractante, cu condiția ca acestea să fie necesare pentru executarea lucrărilor și exploatarea rezultatului acestora;

Valoarea totală a bunurilor/terenurilor ce constituie infrastructura edilitară urbană aferentă concesiunii de lucrări pentru realizarea obiectivului Sanie de vară, este de **2.472.038** lei fără TVA.

Amortizare anuală, urmează regimul mijloacelor fixe proprietate publică, **fiind 0 la momentul concesiunii** .

Investițiile în infrastructura ce sunt necesare pe durata exploatării sunt minime și nu influențează valoarea estimată

- g) orice premiu sau plată acordată candidaților/ofertanților. Nu este cazul.

Veniturile estimate obținute din exploatarea investiției Pârtie sanie de vară, precum și din organizarea activităților conexe, pe perioada concesiunii sunt în valoare de 55.860.000 lei cu TVA, adică **46.941.176** lei fără TVA.

Valoarea formei de opțiune – prelungirea duratei contractului cu maxim 5 ani – impune

majorarea acestei valori a veniturilor estimate cu **15.647.058 lei**.

Adunand valoarea veniturilor estimate **46.941.176 lei**, cu valoarea opțiunii **15.647.058 lei** și cu valoarea terenurilor puse la dispoziția concesionarului, **2.472.038 lei**, rezulta valoarea estimată de **65.060.272 lei, fără TVA**

Astfel, valoarea estimată a contractului concesiune lucrări în vederea realizării obiectivului Pârtie sanie de vară este de 65.060.272 lei, fără TVA.

3.3. REDEVENTA MINIMA GARANTATA

Redevența anuală reprezintă plata făcută de concesionar, către concedent, în schimbul dreptului exclusiv de a exploata rezultatul lucrărilor finanțate și realizate, împreună cu terenurile aferente, date în folosință de către concedent pe întreaga durată a concesiunii.

Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către organele de specialitate ale administrației publice locale, conform prevederilor legale, ținând cont de următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea infrastructurii edilitar urbane aferente lucrărilor, de către concesionar;
- corelarea redevenței cu durata concesiunii ;
- amortizarea bunurilor de retur ce constituie infrastructura edilitar urbana aferenta Serviciului tehnic de administrare a domeniului public.

Redevența anuală minimă garantată, calculată este **17500 Euro** (La un curs Euro de 4,9253 lei, redevența anuală minimă garantată ar fi 86193 lei)

În formula de calcul s-au luat în considerație :

V – Valoarea totală a investiției ce constituie baza concesiunii de lucrări este

$$2.472.038 \text{ lei} + 7.486.008 = 9.958.046 \text{ lei, fara TVA}$$

Rr – Riscul reținut – 5%

Dc – Durata perioadei de exploatare a investiției – 15 ani

Ci – Coeficient de risc inflationist pe perioada concesiunii de 15 ani – 2,6.

Am - Amortizarea terenurilor ce constituie infrastructura edilitar urbana aferenta – 0 lei (în condițiile în care terenurile sunt și rămân în proprietatea publică a orașului Predeal, urmând regimul bunurilor proprietate publică).

Redevența anuală = $(V \times Rr \times Ci) / 15 + Am = (9.958.046 \times 0.05 \times 2.6) / 15 + 0 = 86.304 \text{ lei}$, adică 17523 Euro

Prin rotunjire **Redeventa anuala minima = 17500 Euro** (la un curs de 4,9253 lei pt. 1 Euro)
Suprafața totală de terenuri ce va fi pusă la dispoziția concesionarului pentru realizarea investiției este 11.197 mp .

Raportat la această suprafață, redevența anuală/mp este 1,5629 euro/mp, comparabilă cu redevența pentru suprafețe mult mai mici de teren în intravilanul localității. (Exemplu Mega Image, sau alte suprafețe din zona domeniului schiabil.)

În plus, la sfârșitul perioadei contractuale, investiția va reveni orașului Predeal.

Față de beneficiile de mai sus, obținute din exploatarea infrastructurii create, o redevență minimă anuală calculată la 17500 euro ar reprezenta o creștere a beneficiilor Primăriei pe 15 ani, raportată la valoarea terenurilor puse la dispoziție, cu o rată de **52%**, un procent rezonabil, ținând cont de sumele investite de către orașul Predeal în acest proiect, 327.962 lei și de riscurile asumate de autoritatea contractantă 5%.

Redevența anuală va reprezenta factor de evaluare la procedura de atribuire concurențială.

Factorul de evaluare propus

pentru procedura de atribuire a contractului concesiune de lucrări în vederea realizării obiectivului Pârtie sanie de vară

Nivelul minim garantat al redevenței anuale este de 17.500 Euro

(echivalent în lei la cursul BNR)

Acesta constituie principalul factor de evaluare în cadrul criteriului de atribuire.

Valoarea redevenței va fi exprimată în Euro, dar plătită în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății.

Plata redevenței se va face astfel:

- a) În termen de 30 zile de la încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, va fi plătită anticipat redevența garantată pentru anul în curs, proporțional cu numărul întreg de luni rămase până la sfârșitul anului.
- b) până la data de 30 ianuarie a fiecărui an, se va plăti anticipat, în totalitate, redevența anuală pentru anul următor.
- c) până la data de 30 ianuarie a penultimului an de contract, se va plăti anticipat redevența pentru anul următor, proporțional cu numărul întreg de luni rămase până la expirarea perioadei contractuale.

Plata redevenței se percepe din luna următoare datei la care se încheie procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și până la data expirării perioadei contractuale.

Executarea cu întârziere a obligațiilor de plată de către concesionar conduce la dobânzi penalizatoare de 0,05 % pe fiecare zi de întârziere, raportat la valoarea de achitat și se percepe începând cu ziua următoare termenului scadent de plată.

Redevența neplatită în condițiile contractuale reprezintă creanță bugetară, supunându-se prevederilor legale în vigoare.

Neplata redevenței în termen de 30 zile de la data scadentă, da dreptul concedentului, la aplicarea de dobânzi penalizatoare de 0,5% pe zi de întârziere, până la achitarea integrală a acesteia.

Neplata redevenței în termen de 120 zile de la data scadentă, da dreptul concedentului la rezilierea contractului de concesiune.

Redevența anuală va fi factorul principal de evaluare în cadrul criteriului de atribuire.

Ofertarea unei redevențe anuale garantate mai mică decât 17500 euro, duce la respingerea ofertei ca inacceptabilă.

NOTA Alți factori de evaluare pentru atribuirea contractului de concesiune lucrări, pot fi asumați de către autoritatea contractantă prin Strategia de contractare.

Capitolul 4. Investițiile necesare pentru realizarea obiectivului de investiții

Pârtie sanie de vară

Investițiile în infrastructura de agrement a stațiunii Predeal vor duce la creșterea atractivității și notorietății stațiunii, la creșterea gradului de ocupare a unităților de cazare și alimentație publică, în toate sezoanele, la dezvoltarea orașului și creșterea calității vieții locuitorilor.

Investiția în obiectivul Pârtie sanie de vară în orașul Predeal va pune în valoare cadrul natural deosebit în care se vor dezvolta continuu activitățile turistice, sportive și de agrement, ducând la creșterea economică a întregii zone.

Această investiție a fost tratată cu seriozitate de către autoritatea publică, ce a inițiat Studiul de fezabilitate Pârtie sanie de vară, prin care s-a făcut analiză mai multor variante constructive pentru traseul saniei de vară și s-au estimat valoric costurile totale ale investiției pe baza cărora s-au bazat și modelele matematice de calcul din prezentul studiu de fundamentare.

Investițiile concesionarului

Investițiile făcute de concesionar constau în realizarea proiectului tehnic cu detalii de execuție și DTAC, în baza Studiului de fezabilitate, construirea Partiei sanie de vară, autorizarea și punerea în funcțiune a acesteia.

„Pârtia sanie de vară” constă în principal din următoarele elemente :

- pistă sanie de vară cu lungimea totală de 822 m
- stații imbarcare-debarcare,
- clădire tehnică – bileterie / caserie,
- garaj depozitare sanii,
- sisteme de acces tip turnicheti
- sistem supraveghere video
- sistem iluminare nocturnă.

Orașul Predeal va da în folosință terenurile necesare realizării obiectivului Pârtie sanie de vară, conform descrierii din prezentul studiu. Valoarea terenurilor - **501906** euro

Întreaga investiție este descrisă complet în Studiul de fezabilitate, ce va face parte din documentația de atribuire a contractului de concesiune .

Valoarea acestei investiții, ce va fi finanțată de către concesionar, este estimată prin Studiul de fezabilitate la **1.781.670 euro**, inclusiv TVA, conform Devizului general.

Alte investiții pentru dezvoltarea si/sau modernizarea obiectivului Pârtie sanie de vară sau pentru activități conexe sau complementare vor putea fi realizate de către concesionar pe cheltuiala acestuia, numai cu acordul Consiliului local Predeal.

Concesionarul va asigura exploatarea, întreținerea si reparațiile curente si accidentale pentru toate componentele obiectivului de investiții, va face pe cheltuiala sa toate reviziile instalatiilor necesare si cele impuse de legislatia in vigoare, va asigura, pe cheltuiala sa, piese de schimb, materiale, lubrifianti, sisteme de siguranță, etc., pentru buna functionare a instalației sanie de vară.

Sistemele de protectie, delimitare si semnalizare, vor fi permanent completate, revizuite si inlocuite de către concesionar, pe cheltuiala sa.

Autorizarea functionarii instalației sanie de vară, cade in sarcina concesionarului, in calitate de detinator.

Capitolul 5. Cadrul legislativ si modalitatea de atribuire a contractului concesiune de lucrări pentru realizarea obiectivului de investiții Pârtie sanie de vară

Prezentul studiu de fundamentare s-a intocmit in conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de urgenta nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ
- Legii nr. 100/2016 - privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii
- Hotararea Guvernului nr. 867/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

Deasemenea, la intocmirea prezentului studiu de fundamentare, s-a tinut cont si de Strategia de dezvoltare locala a orașului Predeal .

Conform art.128 din Ordonanta nr.57/2019 privind codul administrativ

(1) **Consiliul local** are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

a) atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local și ale societăților și regiilor autonome de interes local;

b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință

gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit prevederilor Legii nr. 100/2016 - privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii :

- 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 pe termen lung - contractul de concesiune încheiat pe o durată de cel puțin 5 ani, care cuprinde durata de execuție a lucrărilor, dacă acesta are o componentă care constă în execuția de lucrări, precum și durata de prestare a serviciilor, stabilite astfel încât contractantul să obțină un profit rezonabil
- costurile investițiilor efectuate - costurile de realizare a investițiilor ce se impun pe întreaga durată a concesiunii (care includ, după caz, costurile implicate în modificarea structurilor existente);
- costurile în legătură cu exploatarea lucrărilor sau serviciilor - costurile de operare și întreținere a lucrărilor sau serviciilor, costuri suportate de concesionar pe durata contractului;

(1) Atribuirea unei concesiuni de lucrări sau de servicii implică întotdeauna transferul către concesionar a unei părți semnificative a riscului de operare de natură economică, în legătură cu exploatarea lucrărilor și/sau a serviciilor respective.

(2) Se consideră că o parte semnificativă a riscului de operare a fost transferată atunci când pierderea potențială estimată suportată de concesionar nu este una neglijabilă

(3) Riscul de operare este riscul care îndeplinește, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) este generat de evenimente care nu se află sub controlul părților la contractul de concesiune;

b) implică expunerea la fluctuațiile pieței;

c) ca efect al asumării riscului de operare, concesionarului nu i se garantează, în condiții normale de exploatare, recuperarea costurilor investițiilor efectuate și a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor.

(4) În sensul alin. (3), riscul de operare poate consta în:

a) fie riscul de cerere - riscul privind cererea reală pentru lucrările sau serviciile care fac obiectul concesiunii de lucrări sau de servicii;

b) fie riscul de ofertă - riscul legat de furnizarea lucrărilor sau a serviciilor care fac obiectul concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii, în special riscul că furnizarea serviciilor nu va corespunde cererii. Riscul de ofertă poate fi împărțit în riscul de lucrare și riscul operațional legat de disponibilitatea serviciilor atunci când lucrarea și operarea constituie cele două mari faze ale proiectului de concesiune.

Potrivit prevederilor art.7 din Legea nr.100/2016

(1) În orice situație în care o autoritate/entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea/entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod

Articolul 8

(1) Prin studiul de fundamentare prevăzut la art. 7 alin. (1) autoritatea/entitatea contractantă are obligația să analizeze dacă atribuirea contractului implică transferul unei părți semnificative a riscului de operare către operatorul economic.

(2) În cazul în care, ca urmare a analizei prevăzute la alin. (1), autoritatea/entitatea contractantă constată că o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, va fi transferată operatorului economic, contractul va fi considerat contract de concesiune, urmând a se aplica prevederile prezentei legi

Conform art.11 din Legea nr.100/2016 :

(1) Procedurile de atribuire prevăzute de prezenta lege se aplică concesiunilor de lucrări sau concesiunilor de servicii a căror valoare, fără TVA, este egală sau mai mare decât pragul valoric de **26.093.012** lei.

Atribuirea contractului de concesiune de lucrari în vederea realizării obiectvului

Pârtie sanie de vară

Potrivit prevederilor art.2 alin.(2) din Legea nr.100/2016, principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de lucrări și de concesiune de servicii sunt:

- a)** nediscriminarea;
- b)** tratamentul egal;
- c)** recunoașterea reciprocă;
- d)** transparența;
- e)** proporționalitatea;
- f)** asumarea răspunderii.

Scopul prezentei acestei legi îl constituie:

- a)** promovarea concurenței între operatorii economici;
- b)** utilizarea resurselor în condiții de eficiență, economicitate și eficacitate;
- c)** asigurarea integrității procedurii de atribuire a contractelor de concesiune de lucrări și de concesiune de servicii;
- d)** asigurarea cadrului legal pentru atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și de concesiune de servicii.

Entitatea contractantă este responsabilă pentru modul de realizare a concesiunilor de lucrări sau a concesiunilor de servicii, cu respectarea tuturor dispozițiilor legale aplicabile.

Procedura prin care se va atribuirea contractului de concesiune de lucrări, va fi de tip concurențial, în conformitate cu prevederile art. 55 din anexa la H.G. 867/2016, **licitație deschisă**, într-o singură etapă, ce va fi inițiată prin publicarea electronică a unui anunț de concesionare atât la nivel național în SEAP, cât și în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, pentru a crea un cadru concurențial adecvat, transparent, ținând cont de complexitatea contractului.

Planificarea, inițierea și derularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrari se vor desfasura în conformitate cu prevederile Legii nr.100/2016 și ale H.G. 867/2016.

Conținutul contractului de concesiune de lucrări va fi stabilit prin documentatia de atribuire, în conformitate cu prevederile legilor de mai sus.

Atribuirea unui contract de concesiune este rezultatul unui proces de concesionare ce se derulează în trei etape distincte:

- a) etapa de planificare, fundamentare și pregătire;

- b) etapa de organizare și derulare a procedurii și atribuirea contractului de concesiune;
- c) etapa post-atribuire a contractului de concesiune, respectiv executarea și monitorizarea implementării acestuia.

In urma analizei SWOT, analizei riscurilor si a analizei economico – financiare din prezentul studiu de fundamentare, se poate constata că proiectul de concesiune de lucrări este fezabil, necesar si oportun, o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, din legea 100/2016, fiind transferata operatorului economic, urmând a se aplica prevederile legii de mai sus, pentru atribuirea contractului de delegare a gestiunii serviciului .

Valoarea estimata a contractului de concesiune este **65.060.272 lei, fara TVA**, mai mare decat pragul de 25.013.925 lei prevazut art.11 din legea nr.100/2016.

Potrivit art.2 din H.G. 867/2016, entitatea contractantă are obligația de a desemna o **comisie de coordonare și supervizare pentru pregătirea și planificarea fiecărui contract de concesiune.**

Membrii comisiei de coordonare și supervizare prevăzuți mai sus, sunt numiți de entitatea contractantă din cadrul specialiștilor proprii, la care pot fi cooptați, după necesități, experți externi. Desemnarea acestei comisii se face prin Dispoziția Primarului.

Principalele responsabilități ale comisiei constau în:

- a) fundamentarea deciziei de concesiune, cu respectarea prevederilor art. 7 din Legea 100/2016;
- b) coordonarea procesului de elaborare a documentației de atribuire potrivit prevederilor cap. IV secțiunea a 5-a din Legea 100/2016;
- c) justificare procedurii de atribuire a contractului de concesiune, stabilita de Consiliul Local;
- d) coordonarea procesului de elaborare a strategiei de contractare a concesiunii;

Documentatia de atribuire

Conform art.19, din HG nr. 867/2016 :

- (1) Entitatea contractantă, prin comisia de coordonare și supervizare are obligația să asigure elaborarea documentației de atribuire, cu respectarea regulilor de elaborare prevăzute în prezenta secțiune.
- (2) Entitatea contractantă are obligația de a elabora documentația de atribuire, care conține toate informațiile necesare pentru a asigura operatorilor economici o informare completă,

corectă și explicită cu privire la obiectul contractului de concesiune și modul de desfășurare a procedurii de atribuire, precum și toate cerințele, criteriile și regulile respectivei proceduri de atribuire.

(3) Documentația de atribuire cuprinde următoarele documente:

- a) fișa de date a concesiunii;
- b) specificațiile tehnice, respectiv caietul de sarcini, sau documentul descriptiv, după caz;
- c) modelul de contract, conținând clauzele contractuale obligatorii;
- d) formularele și modelele de documente.

(4) Fișa de date trebuie să conțină cel puțin informații generale standard, însoțite de informații privind formalitățile ce trebuie îndeplinite în legătură cu procedura de atribuire în cauză, particularizate în funcție de contextul în care se încadrează concesiunea, criteriile de calificare și/sau de selecție, informații privind garanția de participare, modul în care trebuie întocmită și structurată oferta, criteriul de atribuire ce urmează a fi aplicat, precum și căile de atac ce pot fi utilizate.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune lucrări pentru realizarea obiectivului Pârtie sanie de vară, cel puțin următoarele documente:

- a) fișa de date a achiziției
- b) studiul de fundamentare;
- c) hotărârea de Consiliu local privind aprobarea studiului de fundamentare;
- d) proiectul contractului de delegare;
- e) caietul de sarcini cu specificații tehnice;
- f) studiul de fezabilitate;
- g) cerințele privind eligibilitatea;
- h) criteriul de atribuire a contractului de concesiune
- i) formularele și modelele de documente

Autoritatea publică are obligația de a preciza în documentația de atribuire a contractului de delegare a gestiunii orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire prin licitație publică deschisă și negociere.

Entitățile contractante asigură prin mijloace electronice, prin intermediul SICAP, accesul direct, complet, nerestricționat și gratuit al operatorilor economici la documentele concesiunii, începând cu data publicării anunțului de concesiune.

Comisia de evaluare si modul de lucru al acesteia

Conform prevederilor legislative, entitatea contractantă are obligația de a desemna, pentru atribuirea fiecărui contract de concesiune de lucrări/servicii, persoanele responsabile pentru evaluarea ofertelor, care se constituie într-o comisie de evaluare.

(2) Membrii comisiei de evaluare trebuie să fie în număr impar și se nominalizează, de regulă, din cadrul comisiei de coordonare și supervizare.

(3) Autoritatea contractantă desemnează, prin hotărâre, ordin sau decizie, președintele comisiei de evaluare dintre membrii acesteia.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a nominaliza membri de rezervă pentru membrii comisiei de evaluare.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a înlocui un membru al comisiei de evaluare cu un membru de rezervă numai dacă persoana care urmează să fie înlocuită nu are posibilitatea, din motive obiective, de a-și îndeplini atribuțiile care rezultă din calitatea de membru al comisiei de evaluare.

(6) După producerea înlocuirii prevăzute la alin. (5), calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul de rezervă care își exercită atribuțiile aferente până la finalizarea procedurii de atribuire.

Art. 81 din HG 867/2016 prevede:

(1) În cazul în care evaluarea solicitărilor de participare/ofertelor necesită o expertiză aprofundată în domeniul concesiunilor ori de natură tehnică, financiară, juridică și/sau privind aspectele contractuale specifice, autoritatea contractantă poate desemna, pe lângă comisia de evaluare, specialiști externi, numiți experți cooptați, care desfășoară activități independente sau care sunt puși la dispoziție de către furnizorii de servicii auxiliare achiziției.

(2) Experții cooptați pot fi nominalizați odată cu numirea comisiei de evaluare sau ulterior, în funcție de problemele specifice care ar putea impune expertiza acestora.

(3) În cazul în care experții cooptați sunt desemnați pe parcursul procesului de evaluare, propunerea privind cooptarea acestora, precum și justificarea necesității participării lor la procesul de evaluare este elaborată de comisia de evaluare.

(4) Experții cooptați pentru probleme specifice nu au drept de vot în cadrul comisiei de evaluare, însă au obligația de a elabora un raport de specialitate cu privire la aspectele tehnice, financiare sau juridice, asupra cărora își exprimă punctul de vedere.

(5) Raportul de specialitate prevăzut la alin. (4) este destinat să faciliteze comisiei de evaluare adoptarea deciziilor în cadrul procesului de analiză a solicitărilor de participare/ofertelor și de stabilire a ofertei/ofertelor câștigătoare.

(6) Experții cooptați răspund profesional pentru conținutul raportului de specialitate.

(7) Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu raportul de specialitate al experților cooptați prevăzuți la alin. (4) au obligația de a-și prezenta punctul de vedere în scris, elaborând în acest sens o notă individuală care devine anexă la raportul procedurii de atribuire. În cadrul acestei note se justifică în mod documentat punctul de vedere al respectivilor membri, la un nivel similar cu exigențele ce derivă din aplicarea prevederilor alin. (6).

(8) Raportul de specialitate se atașează la raportul procedurii de atribuire și devine parte a dosarului achiziției publice.

Modul de lucru al comisiei, desfășurarea procedurii, procesul de verificare și evaluare a ofertelor sunt descrise în cuprinsul H.G. 867/2016, precum și al legilor nr. 100/2016 și nr.98/2016

Negocierea fara publicarea prealabila a unui anunt

În cazul în care nu a fost desemnat niciun câștigător în urma licitației publice deschise, se poate trece la procedura de negociere fara publicarea prealabila a unui anunt, care se desfășoară în condițiile stabilite prin HG 867/2016

Conflictul de interese

Pe parcursul aplicării normelor de atribuire a contractului de delegare, autoritatea publică are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte ori au făcut parte în ultimul an din consiliul de administrație, organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

b) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

c) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul

procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

d) persoane care în exercitarea funcției pe care o dețin la nivelul autorității contractante se află în situația existenței unui conflict de interese astfel cum este acesta reglementat de Legea nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cu modificările și completările ulterioare.

Contractul de concesiune de lucrări – date generale

Sub sancțiunea nulității absolute, contractul de delegare a gestiunii va fi încheiat în forma scrisă și va cuprinde în mod obligatoriu clauze referitoare la:

- a) denumirea partilor contractante;
- b) obiectul contractului;
- c) durata contractului;
- d) drepturile și obligațiile partilor contractante;
- e) nivelul redevenței sau al altor obligații, după caz;
- f) răspunderea contractuală;
- g) forța majoră;
- h) condiții de redefinire a clauzelor contractuale;
- i) condiții de restituire sau repartitie, după caz, a bunurilor, la încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune lucrări, inclusiv a investițiilor realizate;
- j) menținerea echilibrului contractual;
- k) condițiile de reziliere a contractului de concesiune lucrări;
- l) condițiile de exploatare a investiției;
- m) cesionarea contractului de delegare, cu acordul autorității publice, în condițiile legii speciale;
- n) în anexă, programul estimativ al lucrărilor de investiții
- o) sarcinile și responsabilitățile partilor cu privire la programele de investiții și la condițiile de finanțare a acestora;
- p) clauze suspensive de intrare în vigoare a contractului de delegare, dacă este cazul;
- q) penalități pentru neîndeplinirea termenelor și condițiilor din contract.

Pe lângă clauzele minime și obligatorii prevăzute, părțile pot include și alte clauze convenite de ele, după caz.

Contractul de delegare a gestiunii, pe langa anexele mentionate, va fi însoțit obligatoriu si de urmatoarele anexe:

- a) caietul de sarcini al concesiunii;
- b) propunerea tehnica a ofertantului câștigător
- c) propunerea financiară a ofertantului câștigător
- b) procesul-verbal de predare-preluare a terenurilor

În contractul de delegare a gestiunii se vor preciza categoriile de bunuri ce vor fi utilizate în derularea contractului, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini autoritatii publice la încetarea contractului. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul delegarii, precum si cele realizate de operator în conformitate cu programele de investitii impuse prin contractele de delegare;

b) bunurile de preluare, la expirarea contractului, pot reveni autoritatii publice în masura în care aceasta din urma își manifesta intentia de a prelua bunurile respective în schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata. Sunt bunuri de preluare bunurile care au apartinut operatorului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii;

c) bunurile proprii, care la încetarea contractului de delegare raman în proprietatea operatorului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut operatorului si care au fost utilizate de catre acesta pe durata contractului, cu exceptia celor prevazute la lit. b).

Autoritatea publica poate modifica unilateral contractul de concesiune de lucrări, cu notificarea prealabila a celeilalte parti, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, cealalta parte are dreptul sa primeasca fara întârziere o justa despagubire.

În cazul dezacordului între parti cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Acest dezacord nu poate în niciun caz sa permita operatorului sa nu își execute obligatiile contractuale.

Raporturile contractuale dintre autoritatea publica si operator se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii de lucrări între drepturile care îi sunt acordate operatorului si obligatiile care îi sunt impuse.

Operatorul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, daca aceasta crestere rezulta în urma unui caz de forta majora.

Operatorul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de lucrări și în acord cu prevederile legale specifice serviciului/activității concesionate.

Autoritatea publică are obligația să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de lucrări modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către operator.

Încetarea contractului de concesiune de lucrări poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către operator, prin reziliere de către autoritatea publică, cu plata unei despăgubiri în sarcina operatorului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică, prin reziliere de către operator, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a investiției sau a unei părți importante din acesta.

Contractul de delegare a gestiunii va fi încheiat în limba română.

Capitolul 6. Strategia de contractare, criteriile de calificare si selectie, criteriul de atribuire si factorii de evaluare

6.1. Strategia de contractare

Prin intermediul strategiei de contractare se documentează deciziile din etapa de planificare, fundamentare și pregătire a procedurii de atribuire a contractului de concesiune în legătură cu:

- a) relația dintre obiectul, constrângerile asociate și complexitatea contractului și resursele disponibile la nivel de entitate contractantă;
- b) contractul de concesiune propus, durata contractului și modalitatea de îndeplinire a acestuia;
- c) 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;
- d) justificările privind determinarea valorii estimate a contractului/acordului-cadru, precum și orice alte elemente legate de obținerea de beneficii pentru entitatea contractantă și/sau îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează entitatea contractantă;
- e) justificările privind alegerea procedurii de atribuire în situațiile prevăzute la art. 50 alin. (2) din Legea 100/2016 și, după caz, decizia de a reduce termenele în condițiile Legii;
- f) criteriile de calificare și selecție ce urmează a fi utilizate și caracteristicile pieței căreia se adresează concesiunea;
- g) criteriile de atribuire și ponderile alocate acestora;
- h) orice alte elemente legate de obținerea de beneficii pentru entitatea contractantă și/sau îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează entitatea contractantă;
- i) alte elemente relevante pentru îndeplinirea necesității entității contractante.

(3) Strategia de contractare este un document al fiecărei proceduri de atribuire a unui contract de concesiune inițiate de entitatea contractantă și este subiect de evaluare a ANAP, împreună cu documentația de atribuire.

6.2. Stabilirea criteriilor de calificare și de selecție

Legislația primară în domeniul achizițiilor publice și normele de aplicare ale Legilor nr.100/2016 și/sau 98/2016 precizează

(1) Criteriile de calificare au ca scop demonstrarea potențialului tehnic, financiar și organizatoric al fiecărui operator economic participant la procedură, potențial care trebuie să reflecte posibilitatea concretă a acestuia de a îndeplini contractul și de a rezolva eventualele dificultăți legate de îndeplinirea acestuia, în cazul în care oferta sa este declarată câștigătoare.

(2) Criteriile de selecție au ca scop selectarea ofertanților/candidaților cu cea mai mare capacitate economică și financiară, tehnică și/sau profesională dintre operatorii economici care au depus o solicitare de participare în cazul aplicării procedurilor de atribuire ce se desfășoară în mai multe etape.

Conform art. 29 din Hotărârea de mai sus :

(1) Autoritatea contractantă poate utiliza criterii de calificare atunci când aplică orice procedură de atribuire.

(2) Autoritatea contractantă stabilește criterii de selecție în cadrul documentației de atribuire atunci când aplică în cadrul procedurii de atribuire etapa de selecție a candidaților.

(3) Criteriile de selecție pot face referire numai la situația economică și financiară și/sau la capacitatea tehnică și profesională.

(4) Criteriile de calificare și de selecție stabilite de entitatea contractantă sunt incluse în fișa de date a concesiunii, precum și în anunțul de concesionare.

(5) Autoritatea contractantă are obligația să precizeze în anunțul de concesionare și în documentația de atribuire modalitatea de acordare a punctajului pe baza căruia se va realiza clasamentul candidaților, ori de câte ori urmează să realizeze o selecție a acestora.

(6) Criteriile de calificare și de selecție care se regăsesc în caietul de sarcini/documentul descriptiv și care nu sunt prevăzute în fișa de date a concesiunii/anunțul de concesionare sunt considerate clauze nescrise.

Potrivit prevederilor art.30 din HG 867/2016

(1) Autoritatea contractantă nu are dreptul de a restricționa participarea la procedura de atribuire a contractului de concesiune prin introducerea unor criterii minime de calificare, ce:

a) nu prezintă relevanță în raport cu natura și complexitatea contractului de concesiune ce urmează să fie atribuit;

b) sunt disproporționate în raport cu valoarea și obiectivele contractului de concesiune ce urmează a fi atribuit.

(2) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune ca criteriu minim de calificare, în raport cu situația economică și financiară a ofertanților/candidaților, un anumit nivel al unor indicatori economici sau financiari, numai în cazul în care indicatorii respectivi au o legătură concretă cu un eventual risc de neîndeplinire a contractului.

(3) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune prin documentația de atribuire ca, în situația în care este depusă o ofertă de către operatori economici care participă în comun la procedura de atribuire, fiecare dintre aceștia să demonstreze îndeplinirea unui nivel al criteriilor referitoare la capacitatea economică și financiară și capacitatea tehnică și profesională proporțional cu cota de implicare în executarea viitorului contract.

(4) Criteriile referitoare la capacitatea candidatului/ofertantului, menționate la art. 75 alin. (1) lit.

b) din Lege, pot face referire numai la:

a) capacitatea de exercitare a activității profesionale;

b) situația economică și financiară;

c) capacitatea tehnică și profesională.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul de a stabili criterii de calificare și selecție pentru subcontractanții propuși de ofertant/candidat în ofertă/solicitarea de participare, dar ia în considerare capacitatea subcontractanților propuși pentru partea lor de implicare în contractul care urmează să fie îndeplinit, dacă sunt prezentate documente relevante în acest sens, conform dispozițiilor art. 32.

ART. 31 din HG 867/2016 precizează:

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărui operator economic să prezinte documente relevante care să dovedească forma de înregistrare și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu cerințele legale din țara în care este stabilit operatorul economic.

(2) În procedurile de atribuire a contractelor de concesiune de servicii, în cazul în care este necesar ca operatorii economici să dețină o autorizație specială sau să fie membri ai unei anumite organizații pentru a putea presta serviciile în cauză în statul de origine, entitatea contractantă are dreptul de a solicita acestora să demonstreze că dețin o astfel de autorizație sau că sunt membri ai unei astfel de organizații.

ART. 32

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertantului/candidatului să transmită informații și documente relevante referitoare la capacitatea tehnică și profesională a subcontractanților propuși, cu privire la partea/părțile din contract pe care aceștia urmează să le îndeplinească efectiv.

(2) În cazul în care din informațiile și documentele prezentate potrivit alin. (1) nu rezultă că subcontractantul propus are capacitatea tehnică și profesională necesară pentru partea/părțile din contract pe care acesta urmează să le îndeplinească efectiv, entitatea contractantă respinge subcontractantul propus și solicită ofertantului/candidatului înlocuirea acestuia și prezentarea unui alt subcontractant propus care să aibă capacitatea tehnică și profesională necesară pentru partea/părțile din contract pe care acesta urmează să le îndeplinească efectiv.

ART. 33

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a stabili prin documentația de atribuire criterii privind situația economică și financiară care sunt necesare și adecvate pentru a se asigura că operatorii economici dispun de capacitatea economică și financiară necesară pentru a executa contractul de concesiune și pentru a fi protejată față de un eventual risc de neîndeplinire corespunzătoare a contractului de concesiune.

(2) Criteriile privind situația economică și financiară stabilite de entitatea contractantă pot viza elemente cum ar fi:

a) un anumit nivel minim al cifrei de afaceri anuale, inclusiv o anumită cifră de afaceri minimă în domeniul obiectului contractului de concesiune;

b) anumite niveluri ale altor indicatori economico-financiar relevanți, precum nivelul de lichiditate anuală.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2) lit. a), cifra de afaceri minimă anuală impusă operatorilor economici poate depăși limita prevăzută în cazuri temeinic justificate, precum cele legate de existența unor riscuri speciale aferente naturii lucrărilor sau serviciilor care fac obiectul contractului de concesiune.

(4) În cazul prevăzut la alin. (3), entitatea contractantă indică în documentele concesiunii principalele motive care justifică o astfel de cerință.

ART. 34 (1) Operatorul economic face dovada îndeplinirii criteriilor privind situația economică și financiară, de regulă, prin prezentarea, după caz, a unora sau mai multora dintre următoarele informații și documente:

- a) declarații sau extrase bancare corespunzătoare;
 - b) prezentarea situațiilor financiare sau a extraselor din situațiile financiare, în cazul în care publicarea situațiilor financiare este prevăzută de legislația țării în care este stabilit operatorul economic;
 - c) o declarație privind cifra totală de afaceri a operatorului economic și, acolo unde este cazul, cifra de afaceri din domeniul de activitate care face obiectul contractului, pentru cel mult ultimele trei exerciții financiare disponibile, în funcție de data înființării sau începerii activității operatorului economic, în măsura în care informațiile privind cifrele de afaceri sunt disponibile.
- (2) În cazul în care, din motive obiective și justificate, operatorul economic nu este în măsură să prezinte una sau mai multe dintre informațiile și documentele prevăzute la alin. (1), operatorul economic are dreptul să demonstreze îndeplinirea criteriilor privind situația economică și financiară prin orice alte informații și documente apte să facă această dovadă.

ART. 35

- (1) Criteriile privind capacitatea tehnică și profesională stabilite de entitatea contractantă pot viza în special existența unui nivel corespunzător de experiență, prin raportare la contractele executate în trecut.
- (2) Operatorul economic face dovada îndeplinirii criteriilor privind capacitatea tehnică și profesională prin prezentarea, după caz, a unora sau mai multora dintre următoarele informații și documente:
- a) o listă a lucrărilor realizate în cursul unei perioade care acoperă cel mult ultimii 5 ani, însoțită de certificate de bună execuție pentru lucrările cele mai importante; atunci când este necesar în scopul asigurării unui nivel corespunzător de concurență, entitatea contractantă poate stabili că sunt luate în considerare lucrări relevante realizate cu mai mult de 5 ani în urmă; (nu este cazul)
 - b) o listă a concesiunilor de lucrări/servicii din care să rezulte că a fost realizată operarea contractului de concesiune de lucrări pentru o perioadă prestabilită de entitatea contractantă prin documentația de atribuire; (nu este cazul)
 - e) indicarea tehnicienilor sau a organismelor tehnice implicate, indiferent dacă fac sau nu parte din organizația operatorului economic, în special a celor care răspund de controlul calității și, în cazul contractelor de concesiune de lucrări, a celor aflați la dispoziția contractantului în vederea executării lucrărilor;
 - f) descrierea facilităților tehnice și a măsurilor utilizate de operatorul economic în vederea asigurării calității și a facilităților sale de studiu și de cercetare;

- g) precizarea sistemelor de management și de trasabilitate din cadrul lanțului de aprovizionare pe care operatorul economic le va putea aplica pe parcursul executării contractului;
- h) calificările educaționale și profesionale ale operatorului economic care prestează/operează rezultatul servicii/lor ori execută/operează rezultatul lucrări/lor sau ale personalului de conducere al operatorului economic;
- i) precizarea măsurilor de management de mediu pe care operatorul economic le va putea aplica pe parcursul executării contractului de concesiune;
- j) o declarație cu privire la utilajele, instalațiile și echipamentele tehnice la dispoziția operatorului economic care prestează servicii ori execută lucrări pentru executarea contractului de concesiune;
- k) precizarea părții/părților din contractul de concesiune pe care operatorul economic intenționează să o/le subcontracteze.

ART. 36

(1) Situația economică și financiară și/sau capacitatea tehnică și profesională a ofertantului/candidatului poate fi susținută, dacă este cazul, și de o altă persoană, în calitate de terț susținător, indiferent de natura relațiilor juridice existente între ofertant/candidat și persoana respectivă.

(2) În cazul în care ofertantul/candidatul își demonstrează situația economică și financiară și/sau capacitatea tehnică și profesională invocând susținerea acordată de unul sau mai mulți terți, în conformitate cu dispozițiile art. 76 - 78 din Lege, prin prezentarea unui angajament în acest sens din partea terțului/terților respectiv/respectivi, entitatea contractantă are obligația de a lua în considerare această susținere pentru verificarea îndeplinirii de către ofertant/candidat a cerințelor de calificare și selecție.

(3) Susținerea acordată de unul sau mai mulți terți în conformitate cu dispozițiile alin. (1) și (2) este luată în considerare cu condiția ca ofertantul/candidatul să poată demonstra că dispune efectiv de resursele terțului/terților care acordă susținerea, necesare pentru executarea contractului de concesiune în cauză.

ART. 37

În cazul în care susținerea acordată de unul sau mai mulți terți în conformitate cu dispozițiile art. 36 alin. (1) se referă la asigurarea unor resurse care pot fi puse efectiv la dispoziția ofertantului/candidatului, respectiv resurse financiare, materiale, umane, angajamentul de susținere dat de terț/terți trebuie să prevadă care sunt resursele respective și să specifice faptul

că disponibilizarea acestora se realizează necondiționat, în funcție de necesitățile care apar pe parcursul îndeplinirii contractului de concesiune în cauză.

ART. 38

(1) În cazul în care susținerea acordată de unul sau mai mulți terți vizează îndeplinirea criteriilor de calificare și selecție privind experiența similară reflectată prin prezentarea unor liste de servicii/lucrări prestate/executate/operate într-o perioadă anterioară sau îndeplinirea unui nivel minim al cifrei de afaceri în domeniul de activitate aferent obiectului contractului de concesiune, angajamentul de susținere dat de terț/terți trebuie să prevadă care sunt resursele/utilajele/personalul pe care terțul/terții susținător/susținători le pune/pun la dispoziția ofertantului/candidatului și să specifice faptul că disponibilizarea acestora se va realiza necondiționat, precizându-se și modul concret în care va interveni în implementarea contractului, în funcție de necesitățile care apar pe parcursul îndeplinirii acestuia.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), terțul/terții care asigură susținerea trebuie să depună în cadrul ofertei/solicitării de participare documente din care să rezulte propria experiență similară și/sau cifră de afaceri, corespunzător criteriilor de calificare și selecție prevăzute în documentația de atribuire.

ART. 39

În scopul verificării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție de către terțul/terții care acordă susținere, în conformitate cu dispozițiile art. 76 alin. (1) din Lege, entitatea contractantă poate solicita terțului/terților susținător/susținători, oricând pe parcursul procesului de evaluare, documente și informații suplimentare în legătură cu angajamentul de susținere dat sau cu documentele prezentate, în situația în care există rezerve în ceea ce privește corectitudinea informațiilor sau documentelor prezentate sau cu privire la posibilitatea de executare a obligațiilor asumate prin respectivul angajament.

ART. 40 În cazul în care contractantul întâmpină dificultăți pe parcursul executării contractului de concesiune, iar susținerea acordată de unul sau mai mulți terți vizează îndeplinirea criteriilor referitoare la capacitatea tehnică și/sau profesională, terțul/terții susținător/susținători este/sunt obligat/obligați să pună la dispoziția contractantului resursele prevăzute în cuprinsul angajamentului de susținere dat, necondiționat și fără întârziere, la primirea unei solicitări din partea contractantului.

ART. 41 (1) În cazul în care contractantul întâmpină dificultăți pe parcursul executării contractului de concesiune, iar susținerea acordată de unul sau mai mulți terți vizează

îndeplinirea criteriilor referitoare la situația economică și financiară, entitatea contractantă poate solicita ca operatorul economic și terțul/terții susținător/susținători să răspundă în mod solidar pentru executarea contractului de concesiune.

(2) Autoritatea contractantă prevede în clauzele contractuale cuprinse în documentația de atribuire dacă răspunderea operatorului economic și terțului/terților susținător/susținători în legătură cu executarea contractului de concesiune, potrivit dispozițiilor alin. (1), este solidară sau nu.

ART. 42 (1) În situațiile prevăzute la art. 37 și 38 entitatea contractantă trebuie să includă în contractul de concesiune clauze specifice care să permită acesteia să urmărească orice pretenție la daune pe care contractantul ar putea să o aibă împotriva terțului/terților susținător/susținători pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin angajamentul de susținere ferm, cum ar fi, dar fără a se limita la, cesiunea drepturilor contractantului către entitatea contractantă, cu titlu de garanție.

(2) Angajamentul de susținere prezentat de terțul/terții susținător/susținători în conformitate cu dispozițiile art. 76 alin. (2) din Lege face parte integrantă din contractul de concesiune în legătură cu care s-a acordat susținerea.

Criteriile de calificare pentru procedura de atribuire a contractului de concesiune de lucrări se stabilesc la nivelul strategiei de contractare.

6.3. GARANTIA DE PARTICIPARE

Ofertantii vor prezenta obligatoriu la procedura de atribuire a contractului de concesiune, garanția de participare.

Garanția de participare se constituie prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România, sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii.

Nu este admisă plata în numerar la casieria concedentului, sau alte forme de plată.

Recomandare : entitatea contractanta, va solicita participanților la procedura de concesionare de lucrări să depună o garanție de participare, în cuantum de **500.000 lei**, a cărei perioadă de valabilitate este de **6 luni de la data limita de depunere a ofertelor**.

Garanția de participare are drept scop protejarea entității contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de

atribuire.

Pentru o evaluare și raportare unitară ale cuantumului aferent garanției de participare, echivalența pentru o garanție de participare depusă în euro, sau în orice altă monedă, se va face la cursul BNR din data anterioară datei limită de depunere a ofertelor cu 5 zile.

Informații suplimentare privind cursul de schimb BNR:

<http://www.bnr.ro/Cursul-de-schimb-524.aspx>

Garanția de participare se poate constitui:

- prin virament bancar, către : Primaria Predeal
- printr-un instrument de garantare care poate fi o scrisoare de garanție emisă de către o societate bancară, ori de către o societate de asigurări, conform legislației în vigoare.

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

Garanția de participare emisă în altă limbă decât româna va fi însoțită de traducerea autorizată în limba română.

În cadrul ședinței de deschidere nu este permisă respingerea niciunei oferte, cu excepția celor care se încadrează într-una dintre următoarele situații:

a) au fost depuse după data și ora-limită de depunere, sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunț;

b) nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantum, formă și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire. În cazul în care ofertantul își retrage oferta înainte de împlinirea termenului limită de deschidere a ofertelor, concedentul are obligația să-i restituie garanția de participare în termen de 14 zile de la primirea unei solicitări în scris.

Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă, fiind declarat câștigător, refuză să semneze contractul de delegare a gestiunii.

Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până la momentul semnării contractului de concesiune.

Concedentul este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare la licitație, în termen de 14 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

În cazul extinderii perioadei de valabilitate a ofertei, perioada de valabilitate a garanției

de participare va fi prelungita în mod corespunzător.

Oferta este respinsă dacă nu este prezentat documentul de constituire a garanției de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate, sau dacă aceasta are o valoare mai mică decât cea solicitată

6.4. Criteriul de atribuire

În conformitate cu art. 43 din HG 867/2016 sau cu prevederile HG 395/2016

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza criteriul/criteriile ce va/vor fi utilizat/utilizate pentru atribuirea contractului de concesiune de lucrări sau de servicii în anunțul de concesiune.

În sensul art. 86 alin. (2) din Legea 100/2016, atunci când stabilește criteriile pentru atribuirea contractului de concesiune, entitatea contractantă nu are dreptul de a utiliza criterii care:

- a) nu au o legătură directă cu obiectul contractului de concesiune de lucrări sau de concesiune de servicii care urmează să fie atribuit;
- b) nu reflectă un avantaj real și evident pe care entitatea contractantă îl poate obține, în numele său sau al utilizatorilor finali, prin utilizarea criteriului respectiv.

Ordinea importanței, precum și cerințele stabilite pentru a permite verificarea efectivă a informațiilor furnizate de ofertanți nu trebuie să conducă la distorsionarea rezultatului aplicării procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.

Pentru fiecare factor de evaluare entitatea contractantă are obligația de a stabili o pondere care să reflecte în mod corect:

- a) importanța caracteristicii tehnice/funcționale considerate a reprezenta un avantaj calitativ, de mediu și/sau social ce poate fi punctat; sau
- b) cuantumul valoric al avantajelor de natură financiară pe care ofertanții le pot oferi prin asumarea unor angajamente suplimentare în raport cu cerințele minime prevăzute în caietul de sarcini sau documentul descriptiv.

(4) Ponderea stabilită pentru fiecare factor de evaluare nu trebuie să conducă la distorsionarea rezultatului aplicării procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.

Contractele de concesiune se atribuie pe baza criteriului **ofertei celei mai avantajoase din punct de vedere economic**, stabilită în baza unor criterii obiective care garantează evaluarea ofertelor în condiții de concurență reală.

Astfel, prin Studiul de fundamentare se propune urmatorul factor de evaluare, pentru obtinerea ofertei cele mai avantajoasa din punct de vedere economic:

„cea mai mare redevență anuală garantată”

Redeventa anuala minim garantată, calculată prin acest document este 17500 Euro

Pentru ofertarea unei redevențe anuale garantate mai mică decât 17500 Euro, oferta va fi respinsa ca inacceptabila.

ANEXE

1. Prezentul studiu de fundamentare se constituie Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. privind aprobarea acestuia, a procedurii de atribuire a contractului de concesiune de lucrări, a redevenței minime garantate și a duratei contractului de delegare .
2. Proiectul contractului de concesiune lucrări.
3. Extrase de carte funciara

NOTA:

Toate drepturile intelectuale și de autor cu privire la prezentul Studiu de fundamentare aparțin societății comerciale ALEXIS S.R.L. Copierea în tot, sau în parte a acestui Studiu, de către alte persoane sau entități, decât autoritatea contractantă, orașul Predeal este interzisă.

Elaborarea acestui Studiu de fundamentare și a întregii documentații de atribuire a contractului de concesiune de lucrări în vederea realizării obiectivului Pârtie sanie de vară s-a făcut pentru utilizarea exclusivă în cadrul procedurilor de atribuire desfășurate de autoritatea contractantă, Primăria orașului Predeal.

S.C. ALEXIS S.R.L.
Ing. Cristian ALDESCU

Președinte de ședință,
.....

Contrasemnează.
Secretarul General al Municipiului,
.....



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103925 Predeal

Nr. cerere	11829
Ziua	25
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126697564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Predeal, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103925	567	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11829 / 25/01/2023		
Act nr. initial nr. 33763/2005 cf.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu de drept conform H.G. nr. 972/2002 si Legii nr. 213/1998, respectiv HCL 160/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL PREDEAL - DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 23755 din 11/02/2022; pozitie transcrisa din CF 101946/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 83817 din 17/09/2013;</i>	A1
Certificat Grefa nr. DOS. 3032/62/2018*, din 30/01/2019 emis de TRIBUNALUL BRASOV; Actiune In Instanta nr. DOS 3032/62/2018, din 28/11/2018 emis de AVOCAT POPESCU SILVIA;		
B3	se notează procesul intentat de Isbăsoiu Mihai Alexandru c/a Primăria Oraşului Predeal, prin Primar şi Consiliul Local al Oraşului Predeal, prin Primar, ce are ca obiect "obligația de a face" privind imobilul de la A.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 23755 din 11/02/2022; pozitie transcrisa din CF 101946/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 14170 din 01/02/2019;</i>	A1
Certificat Grefa nr. DOSAR NR 4930/62/2021, din 21/03/2022 emis de TRIBUNALUL BRASOV;		
B4	se notează procesul intentat de SC NAVI NAD SRL c/a Consiliului Local al Oraşului Predeal, prin Primar, Oraşului Predeal, prin Primar si Primarul Oraşului Predeal ce are ca obiect "obligația de a face" privind imobilul de la A.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 64159 din 12/04/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

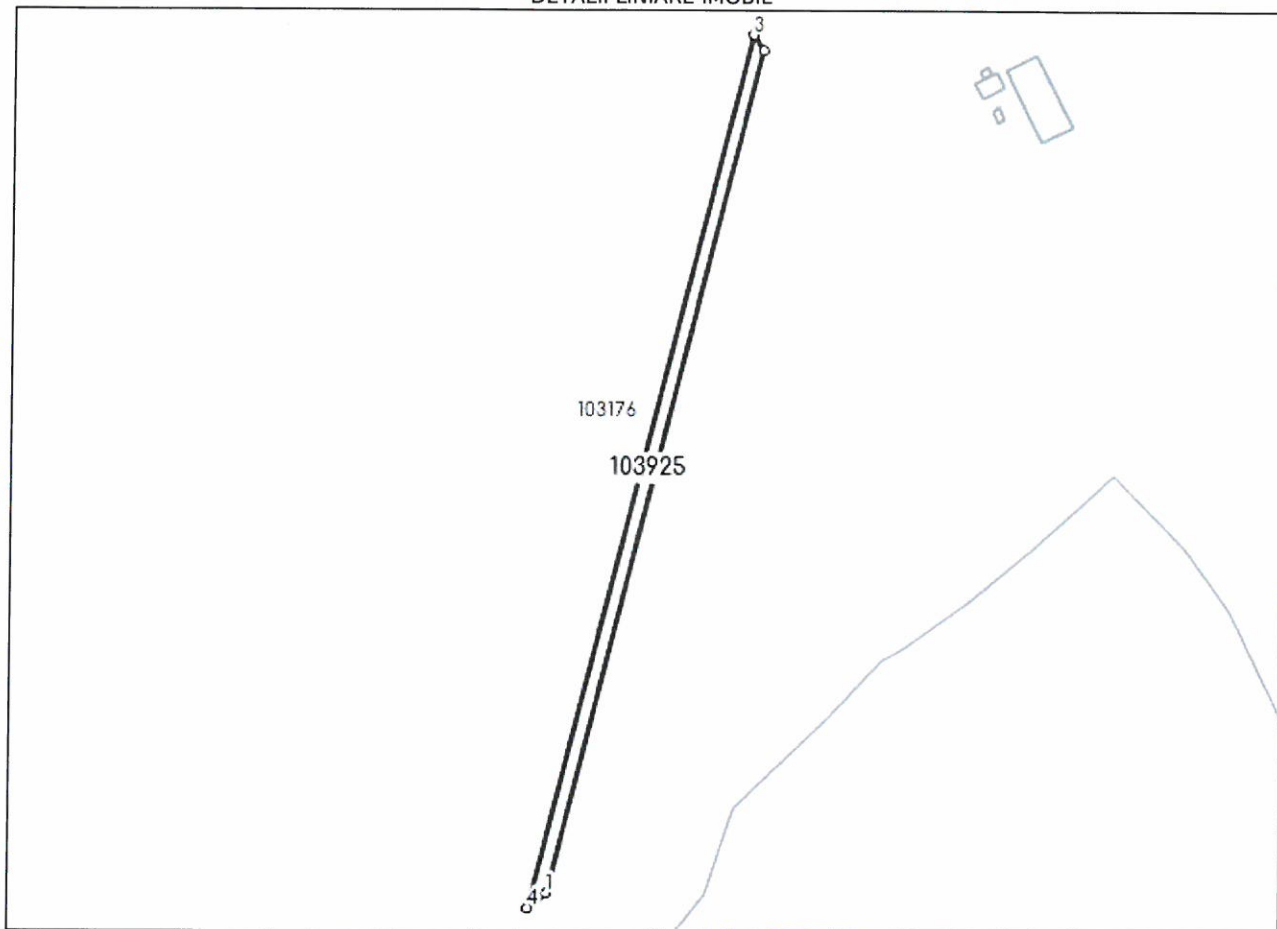
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103925	567	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	567	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	185.429
2	3	4.007
3	4	192.112
4	1	5.024

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

25-01-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103928 Predeal

Nr. cerere	11829
Ziua	25
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126697564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Predeal, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103928	325	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11829 / 25/01/2023		
Act nr. initial nr. 33763/2005 cf.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu de drept conform H.G. nr. 972/2002 si Legii nr. 213/1998, respectiv HCL 160/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL PREDEAL - DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 23755 din 11/02/2022; pozitie transcrisa din CF 101946/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 83817 din 17/09/2013;</i>	A1
Certificat Grefa nr. DOS. 3032/62/2018*, din 30/01/2019 emis de TRIBUNALUL BRASOV; Actiune In Instanta nr. DOS 3032/62/2018, din 28/11/2018 emis de AVOCAT POPESCU SILVIA;		
B3	se notează procesul intentat de Isbăsoiu Mihai Alexandru c/a Primăria Oraşului Predeal, prin Primar şi Consiliul Local al Oraşului Predeal, prin Primar, ce are ca obiect "obligăția de a face" privind imobilul de la A.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 23755 din 11/02/2022; pozitie transcrisa din CF 101946/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 14170 din 01/02/2019;</i>	A1
Certificat Grefa nr. DOSAR NR 4930/62/2021, din 21/03/2022 emis de TRIBUNALUL BRASOV;		
B4	se notează procesul intentat de SC NAVI NAD SRL c/a Consiliului Local al Orasului Predeal, prin Primar, Oraşului Predeal, prin Primar si Primarul Oraşului Predeal ce are ca obiect "obligăția de a face" privind imobilul de la A.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 64159 din 12/04/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

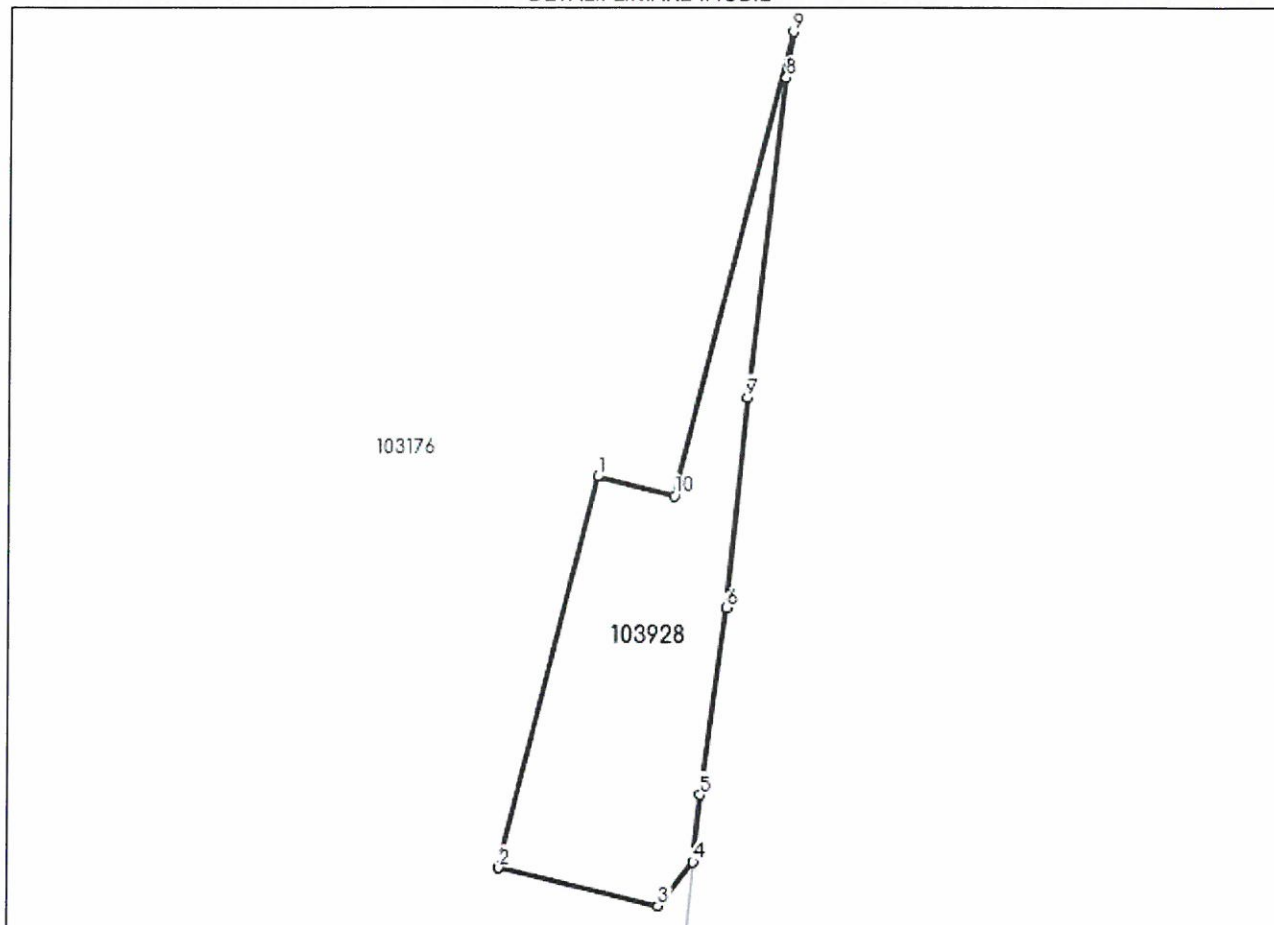
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103928	325	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	325	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.463
2	3	10.399
3	4	3.532
4	5	4.268
5	6	11.937
6	7	13.349

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.274
8	9	2.91
9	10	30.147
10	1	5.003

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

25-01-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103927 Predeal

Nr. cerere	11829
Ziua	25
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126697564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Predeal, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103927	9.969	Teren neimprejmut;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11829 / 25/01/2023		
Act nr. initial nr. 33763/2005 cf.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu de drept conform H.G. nr. 972/2002 si Legii nr. 213/1998, respectiv HCL 160/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL PREDEAL - DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 23755 din 11/02/2022; pozitie transcrisa din CF 101946/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 83817 din 17/09/2013;</i>	A1
Certificat Grefa nr. DOS. 3032/62/2018*, din 30/01/2019 emis de TRIBUNALUL BRASOV; Actiune In Instanta nr. DOS 3032/62/2018, din 28/11/2018 emis de AVOCAT POPESCU SILVIA;		
B3	se notează procesul intentat de Isbășoiu Mihai Alexandru c/a Primăria Orașului Predeal, prin Primar și Consiliul Local al Orașului Predeal, prin Primar, ce are ca obiect "obligația de a face" privind imobilul de la A.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 23755 din 11/02/2022; pozitie transcrisa din CF 101946/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 14170 din 01/02/2019;</i>	A1
Certificat Grefa nr. DOSAR NR 4930/62/2021, din 21/03/2022 emis de TRIBUNALUL BRASOV;		
B4	se notează procesul intentat de SC NAVI NAD SRL c/a Consiliului Local al Orasului Predeal, prin Primar, Orașului Predeal, prin Primar si Primarul Orașului Predeal ce are ca obiect "obligația de a face" privind imobilul de la A.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103176/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 64159 din 12/04/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

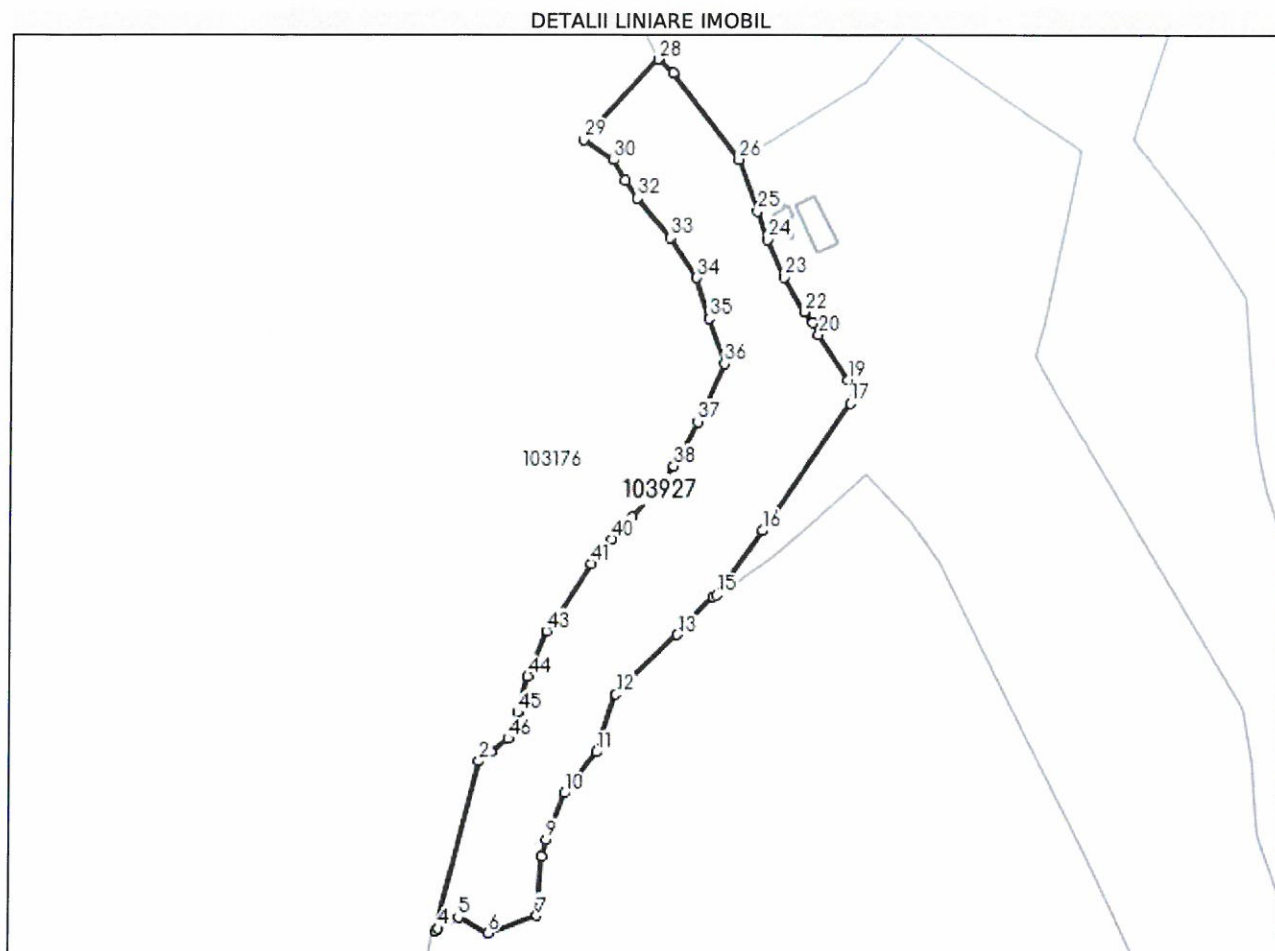
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103927	9.969	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	9.969	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.024	2	3	56.492	3	4	1.085
4	5	7.535	5	6	10.67	6	7	16.442
7	8	19.269	8	9	5.56	9	10	16.077
10	11	16.852	11	12	19.508	12	13	27.758
13	14	16.73	14	15	1.156	15	16	25.512
16	17	49.661	17	18	2.571	18	19	6.152
19	20	17.254	20	21	4.314	21	22	4.509
22	23	12.976	23	24	13.245	24	25	9.591

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	17.867	26	27	35.0	27	28	6.65
28	29	35.378	29	30	11.712	30	31	7.676
31	32	6.991	32	33	16.691	33	34	15.346
34	35	13.781	35	36	15.438	36	37	20.486
37	38	16.154	38	39	21.322	39	40	9.644
40	41	10.323	41	42	20.523	42	43	5.533
43	44	15.761	44	45	12.031	45	46	8.962
46	1	6.762						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

25-01-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)