



PUNCTUL

4

## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

*privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți studiului de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și mentenanța Stadionului Național "LIA MANOLIU"*

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Generale Dezvoltare și Investiții - Direcției Investiții;

Luând în considerare avizul Consiliului Tehnico-Economic al Primăriei Municipiului București nr.18/ 28.03.2011;

În temeiul prevederilor art.36, alin. (2) lit.b), alin.(4) lit.d) și art. 45 alin.(2), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE :

**Art.1** Se aprobă, indicatorii tehnico-economici aferenți studiului de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și mentenanța Stadionului Național "LIA MANOLIU" conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Proiectul "Operarea și mentenanța Stadionului Național Lia Manoliu", prezentat la art.1 va fi realizat în regim de concesiune de servicii, în conformitate cu legislația în vigoare.

**Art.3** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Murg Călin  
București, .....  
Nr.....

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Tudor Toma



## EXPUNERE DE MOTIVE

Finalizarea Stadionului Național "Lia Manoliu" constituie, obiectivul central al planului de investiții atât pentru București, cât și pentru România.

Stadionul Național "Lia Manoliu" are multiple funcțiuni, putând fi folosit atât pentru competițiile sportive, cât și pentru organizarea unor evenimente culturale de anvergură, concerte, spectacole și expoziții.

Stadionul Național "Lia Manoliu" va fi un stadion ultramodern, dotat cu tehnologie de vârf. Va avea o capacitate de 55.000 locuri acoperite, o suprafață de joc care de asemenea va fi acoperită cu o structură retractabilă, spații tehnice, vestiare, săli de întreținere sportivă destinate echipelor, dotări tehnice care să permită transmisii directe de calitate superioară, în întreaga lume, săli de conferință, restaurante, spații comerciale și parcări.

Ținând cont de faptul că, Stadionul Național "Lia Manoliu" va găzdui finala UEFA Europa League 2012, precum și competiții de mare anvergură, a fost necesară modernizarea acestuia conform standardelor UEFA, în vederea acreditării stadionului, cât și pentru gestionarea optimă a acestuia.

Acest lucru se va obține printr-o serie de sisteme de asigurare a gestiunii optime a stadionului și a unor sisteme de securitate și siguranță.

Pentru a putea realiza o gestionare optimă pe timpul exploatarei – după punerea în funcțiune a acestui stadion deosebit de complex, administratorul trebuie să-și constituie un „Concept de exploatare” operațional și financiar care să valorifice potențialul stadionului din punct de vedere calitativ, cantitativ și economic. Acest lucru presupune o bună cunoaștere de către administrator a obiectivului cu toate componentele sale funcționale și de exploatare, cunoaștere care trebuie capătăată chiar din perioada de probă funcțională a întregului complex.

Având în vedere cele prezentate mai sus, rezultă necesitatea concesiunii serviciilor pentru operarea și mentenanța Stadionului Național Lia Manoliu, menite să asigure funcționalitatea stadionului la standardele impuse de UEFA.

Astfel, prin concesiunea serviciilor, operatorii economici au oportunitatea de a-și utiliza cel mai bine cunoștințele, experiența și ideile inovatoare, fiind prin urmare un element esențial pentru obținerea unui raport cost-beneficiu pozitiv.

Finanțarea acestui proiect se va asigura prin procedurile specifice de concesiune de servicii.

Având în vedere cele prezentate mai sus, supunem spre aprobare Proiectul de Hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți studiului de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și mentenanța Stadionului Național "LIA MANOLIU".

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU





Serviciul Parteneriat Public-Privat

Număr: 1230 / Data: 20.04.2011

MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
CABINET SECRETAR GENERAL	
NR.	1380 bis 66
2011. LUNA	04 ZIUA 27

## RAPORT DE SPECIALITATE

*privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți studiului de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și mentenanța Stadionului Național*

**“LIA MANOLIU”**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ	
NR.	1904
20.11. LUNA	07 ZIUA 27

Finalizarea Stadionului Național “Lia Manoliu” constituie, obiectivul central al planului de investiții atât pentru București, cât și pentru România.

Stadionul Național “Lia Manoliu” are multiple funcțiuni, putând fi folosit atât pentru competițiile sportive, cât și pentru organizarea unor evenimente culturale de anvergură, concerte, spectacole și expoziții.

Stadionul Național Lia Manoliu va fi un stadion ultramodern, dotat cu tehnologie de vârf. Va avea o capacitate de 55.000 locuri acoperite, o suprafață de joc care de asemenea va fi acoperită cu o structură retractabilă, spații tehnice, vestiare, săli de întreținere sportivă destinate echipelor, dotări tehnice care să permită transmisii directe de calitate superioară, în întreaga lume, săli de conferință, restaurante, spații comerciale și parcări .

Ținând cont de faptul că, Stadionul Național “Lia Manoliu” va găzdui finala UEFA Europa League 2012, precum și competiții de mare anvergură, a fost necesară modernizarea acestuia conform standardelor UEFA , în vederea acreditării stadionului, cât și pentru gestionarea optimă a acestuia.

Acest lucru se va obține printr-o serie de sisteme de asigurare a gestiunii optime a stadionului și a unor sisteme de securitate și siguranță.

Pentru a putea realiza o gestionare optimă pe timpul exploatării – după punerea în funcțiune a acestui stadion deosebit de complex, administratorul trebuie să-și constituie un „Concept de





exploatare operațională și financiară care să valorifice potențialul stadionului din punct de vedere calitativ, cantitativ și economic. Acest lucru presupune o bună cunoaștere de către administrator a obiectivului cu toate componentele sale funcționale și de exploatare, cunoaștere care trebuie capătăată chiar din perioada de probă funcțională a întregului complex. Având în vedere cele prezentate mai sus, rezultă necesitatea concesionării serviciilor pentru operarea și mentenanța Stadionului Național Lia Manoliu, menite să asigure funcționalitatea stadionului la standardele impuse de UEFA.

Astfel, prin concesionarea serviciilor, operatorii economici au oportunitatea de a-și utiliza cel mai bine cunoștințele, experiența și ideile inovatoare, fiind prin urmare un element esențial pentru obținerea unui raport cost-beneficiu pozitiv.

Finanțarea acestui proiect se va asigura prin procedurile specifice de concesiune servicii.

Luând în considerare avizul Consiliului Tehnico-Economic al Primăriei Municipiului București nr.18/28.03.2011;

Și

Având în vedere cele prezentate mai sus, supunem spre aprobare Proiectul de Hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți studiului de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și mentenanța Stadionului Național LIA MANOLIU.

**DIRECTOR GENERAL**

**BOGDAN HREAPCĂ**



**DIRECTOR EXECUTIV**

**BOGDAN ȘOȘOACĂ**



**"PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI"**  
**CONSILIUL TEHNICO ECONOMIC**

**AVIZ NR. 18 /28. 03. 2011**

eliberat în baza procesului verbal încheiat în ședința C.T.E. din data de 28.03 2011

**I. DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI: APROBAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE SI A INDICATORILOR TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI CONCESIONARII DE SERVICII PENTRU OPERAREA SI MENTENANTA OB. DE INVESTITII " STADION NATIONAL LIA MANOLIU"**

**II. FAZA: STUDIU DE FUNDAMENTARE.**

**III. Proi: PMB-DGDI-DIR INVESTITII-SPPP**

**IV. INVESTITOR :**

**V. BENEFICIAR :**

**VI. CONSILIUL TEHNICO ECONOMIC:**

COMPONENTA	NUME SI PRENUME	COMPARTIMENT
PREȘEDINTE	BOGDAN HREAPCA	Director General DGDI.
MEMBRII	Bogdan Sosoaca-secretar Popa –Balan Corina Alexandra Monica Dan Lavinia Liliana Vranceanu	Directia de Investitii
	Ion Dedu Madalin Dumitru	DTDSC DGISP
	Gheorghe Patrascu A. Zaharescu	D.U.A.T.
	Aurel Vlaicu Mircea Constantinescu Dumitru Savoiu Flavius Cosmin Gheorghiu	DGO D.G.E. DUP
	Florea Ion Radu Popa Mihai Darie	D.F.C. CGMB –ALPAB
	Emanuel Popa Gheorghiu Irina Bologna	DC

**VII. INVITATI:**

INSTITUTII	INSTITUTII
TEATRUL ODEON ALPAB- COLECTIV DE PROIECTARE SC SACO CONSTRUCT SRL	PRO CONS XXI ROMSTRAD SRL SC BETARMEX

**IX. URMARE ANALIZEI DOCUMENTATIILE FAZA SF, PT/DE SUPUSE AVIZARII CTE-PMB SUNT CONFORME CU HGR nr 28/2008 respectiv ORD MDLPL 863/2008 modificat si completat cu ORD MDRL NR 276/2009 .**

**X. Documentatia supusa avizarii astazi 28.03.2011,**

**■ SE AVIZEAZĂ FAVORABIL DOCUMENTATIA FAZA Studiu de Fundamentare.**

PREȘEDINTE C.T.E.,  
DIRECTOR GENERAL D.G.D.I.  
BOGDAN HREAPCA

SECRETAR C.T.E.,  
DIRECTOR EXECUTIV D.I.  
BOGDAN SOSOACA

**ANEXA Nr.1  
La H.C.G.M.B.**

Nr.....

**INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI  
ai proiectului  
"Operarea și mentenanța Stadionului Național Lia Manoliu "**

Nr.	Societatea de operare a Stadionului	Evenimente (Valori stabilite în mii Euro)						Observații
		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	
1.	Închiriere	0	0	0	0	0	0	
	Venituri din evenimente	1,645	2,151	2,243	3,070	3,459	4,009	
2.	<b>Cifră de afaceri combinată</b>	<b>1,645</b>	<b>2,151</b>	<b>2,243</b>	<b>3,070</b>	<b>3,459</b>	<b>4,009</b>	
3.	Alte venituri operaționale.	870	999	1,017	1,249	1,369	1,547	
4.	<b>Venituri totale</b>	<b>2,515</b>	<b>3,150</b>	<b>3,259</b>	<b>4,318</b>	<b>4,827</b>	<b>5,556</b>	
5.	Costuri atribuibile evenimentelor	-693	-756	-779	-879	-945	-1,032	
6.	Servicii de curățenie	-196	-244	-249	-331	-370	-426	
7.	<b>Profitul marginal I</b>	<b>1,626</b>	<b>2,150</b>	<b>2,232</b>	<b>3,108</b>	<b>3,512</b>	<b>4,098</b>	
8.	Costuri cu energia	-138	-205	-230	-357	-441	-563	
9.	Contabilitatea personalului	0	0	0	0	0	0	
10.	<b>Profitul marginal II</b>	<b>1,489</b>	<b>1,945</b>	<b>2,002</b>	<b>2,751</b>	<b>3,071</b>	<b>3,535</b>	
11.	Costuri cu munca	-495	-545	-572	-600	-630	-662	
12.	Întreținere	-110	-120	-131	-143	-156	-171	
13.	Reparații și servicing	-270	-302	-304	-357	-379	-412	
14.	<i>Alte Costuri</i>	<i>-1,192</i>	<i>-1,111</i>	<i>-981</i>	<i>-952</i>	<i>-949</i>	<i>-973</i>	<i>Suma liniilor de la 15 la 28</i>
15.	Cheltuieli cu chiria și leasinguri	0	0	0	0	0	0	
16.	Asigurări/Tarife	-60	-63	-66	-69	-73	-77	
17.	Servicii de bază de curățenie și salubritate	-2	-2	-2	-2	-2	-2	Costuri interne de bază ale produselor și salubrității (nu evenimente)
18.	Costuri operaționale ale producției	-55	-58	-61	-64	-67	-70	
19.	Pază/Recepționer	0	0	0	0	0	0	
20.	Alte cheltuieli operaționale / telecomunicații / cheltuieli cu poșta	-30	-33	-36	-40	-44	-48	Comunicații de date, Telecomunicații



21	Externalizare	-216	-226	-237	-248	-259	-272	Servicii de bază de curățenie și pază (structural)
22.	Costuri cu mașini și echipamente	-50	-50	-50	-50	-50	-50	
	Costuri cu leasingul	-150	-150	-150	-150	-150	-150	
23.	Relații publice și publicitate	-259	-209	-109	-109	-109	-109	
24.	Cheltuieli de călătorie/achiziții	-35	-35	-35	-35	-35	-35	
25.	Taxe de timbru și onorarii de consultanță	-262	-212	-162	-112	-87	-87	
26.	Servicii de asistență pentru procesarea datelor /internet	-30	-30	-30	-30	-30	-30	
27.	Costuri administrative	-43	-43	-43	-43	-43	-43	
28.	Taxe și onorarii privind proprietatea	0	0	0	0	0	0	
29.	<b>Costuri operaționale</b>	<b>-2,067</b>	<b>-2,077</b>	<b>-1,988</b>	<b>-2,052</b>	<b>-2,115</b>	<b>-2,218</b>	
30.	<b>Profit marginal III</b>	<b>-578</b>	<b>-132</b>	<b>15</b>	<b>699</b>	<b>956</b>	<b>1,318</b>	

Având în vedere scopul pentru care a fost reconstruit noul Stadion și sumele semnificative alocate pentru finanțarea acestuia, se impune ca exploatarea și administrarea Stadionului să se realizeze la cel mai înalt grad de eficiență în vederea organizării fără întârziere a unor evenimente sportive și artistice de referință, și pentru crearea unui cadru favorabil amortizării investiției într-un termen cât mai scurt.

În consecință, proiectul vizează atribuirea unui contract de concesiune a serviciilor de exploatare și management a Stadionului către un operator de renume internațională, care să asigure și finanțarea costurilor legate de determinarea și implementarea strategiei de operare a Stadionului.

Părțile interesate în exploatarea eficientă a Stadionului sunt autoritățile centrale și locale, precum și locuitorii Municipiului București și poate chiar ceilalți cetățeni ai României.

Din punctul de vedere al autorităților, există un interes major în a crea un cadru propice satisfacerii nevoilor de divertisment al locuitorilor și, totodată, de a obține venituri suplimentare la buget din taxe și impozite.

Eficiența în exploatare a Stadionului asigură totodată și un mijloc viabil de realizare a altor politici publice.





Spre exemplu, organizarea unor evenimente sportive importante (campionate de fotbal, atletism etc.) sau organizarea unor concerte ale unor formații de referință la nivel mondial, va atrage în mod invariabil și prezența unei mase importante de turiști din străinătate atrași de asemenea manifestări sportive și artistice.

Se estimează că Operatorul desemnat câștigător nu va avea profit înainte de anul al III-a de a începerea operării Stadionului.

Operatorul desemnat câștigător va plăti Municipiului București o redevență, a cărei valoare va fi negociată cu operatorul în cadrul de contractului de concesiune de servicii publice.

