



4

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de fundamentare, precum și a 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 studiul de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și mentenanța Stadionului Național "LIA MANOLIU" conform Anexei nr.1 .

Art.2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți studiului de fundamentare conform Anexei nr.2 .

Art.3 Proiectul "Operarea și mentenanța Stadionului Național Lia Manoliu" va fi realizat în regim de concesiune de servicii, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.4 Anexa nr.1 și Anexa nr.2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 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

ANEXA NR.2
La H.C.G.M.B.

Nr.....

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI
aferenți studiului de fundamentare cu privire la concesiunea de servicii pentru operarea și
mentenanța Stadionului Național "LIA MANOLIU"

An	Total Profit/Pierdere estimată din exploatare (EUR)	Cotă de profit Municipiul București EUR	An	Total Profit/Pierdere estimată din exploatare (EUR)	Cotă de profit Municipiul București EUR
1	Pierdere	0	21	2.740.027	411.004
2	Pierdere	0	22	2.877.029	431.554
3	15.000	0	23	3.020.880	453.132
4	699.000	0	24	3.171.924	475.789
5	956.000	143.400	25	3.330.520	499.578
6	1.318.000	197.700	26	3.497.046	524.557
7	1.383.900	207.585	27	3.671.899	550.785
8	1.453.095	217.964	28	3.855.494	578.324
9	1.525.750	228.862	29	4.048.268	607.240
10	1.602.037	240.306	30	4.250.682	637.602
11	1.682.139	252.321	31	4.463.216	669.482
12	1.766.246	264.937	32	4.686.377	702.956
13	1.854.558	278.184	33	4.920.695	738.104
14	1.947.286	292.093	34	5.166.730	775.010
15	2.044.651	306.698	35	5.425.067	813.760
16	2.146.883	322.032	36	5.696.320	854.448
17	2.254.227	338.134	37	5.981.136	897.170
18	2.366.939	355.041	38	6.280.193	942.029
19	2.485.286	372.793	39	6.594.202	989.130
20	2.609.550	391.432	40	6.923.913	1.038.587
Rata anuală a Profitului Total după taxe după anul 6				5%	
Rata anuală a Profitului Municipiului București după taxe				15%	
Profitul Total al Municipiului București pe întreaga durată a concesiunii				17.999.725 EUR	



ANEXA NR. 1

La H.C.G.M.B.

Nr.....

STUDIU DE FUNDAMENTARE

PENTRU ATRIBUIREA UNUI CONTRACT DE CONCESIUNE
A SERVICIILOR DE OPERARE ȘI MANAGEMENT A NOULUI
STADION NAȚIONAL „LIA MANOLIU”

București, Mai 2011



1. Introducere

1.1 Scopul studiului de fundamentare

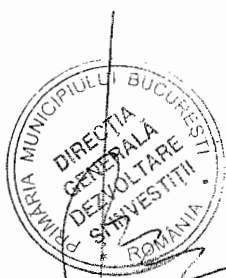
Finalizarea Stadionului „Lia Manoliu” reprezintă una dintre etapele semnificative în ceea ce privește asigurarea de către autoritățile locale ale Municipiului București a unui cadru propice pentru dezvoltarea activităților sportive și, în general, a divertismentului în România.

Pentru a se exploata la maximum beneficiile oferite de noul Stadion „Lia Manoliu” și pentru a se crea premisele unei recuperări a investițiilor realizate în cadrul acestui proiect, se impune ca și operarea și managementul acestei arene să se realizeze în mod profesionist de către un operator care să aibă experiența necesară și resursele financiare corespunzătoare pentru atingerea acestui scop.

Având în vedere această finalitate, se impune demararea de către Primăria Municipiului București a unei proceduri publice de achiziție publică pentru atribuirea unui contract de concesiune a serviciilor de operare și management a Stadionului „Lia Manoliu”.

1.2 Procesul de luare a deciziilor

- O procedură publică competitivă va încuraja operatorii economici interesați să depună oferte în vederea atribuirii contractului unui Operator pentru Exploatarea și Managementul noului Stadion Național.
- O comisie de evaluare va analiza propunerile primite și va desemna ofertantul câștigător (Concesionarul).
- Comisia de evaluare va aplica un sistem de punctare stabilit prin documentația de atribuire.



- Raportul procedurii de atribuire și rapoartele intermediare vor fi aprobate de conducătorul autorității contractante.

1.3 Structură și conținut

1. Introducere
2. Descrierea Generală a Proiectului
3. Fezabilitate Tehnica
4. Fezabilitate Economica
5. Fezabilitate Financiara
6. Aspecte asupra mediul înconjurător
7. Impactul Social
8. Aspecte instituționale
9. Concluzii

2. Aspecte generale ale proiectului

2.1 Obiectivele și cerințele proiectului

Prin reconstruirea Stadionului „Lia Manoliu” (în continuare „Stadionul”), autoritățile locale de la nivelul Municipiului București urmăresc asigurarea a unui stabiliment de interes public care să ofere condiții propice pentru desfășurarea unor evenimente de mare anvergură în domeniul sportiv, muzical, artistic, comercial, publicitar etc.

Organizarea unor evenimente de acest gen și exploatarea unor arene cum este Stadionul implică o bogată experiență, precum și un contact permanent la realitățile europene și internaționale în acest domeniu.

Pentru aceste motive, se impune ca exploatarea și managementul Stadionului să fie atribuite unui operator cu o reputație solidă în



domeniul sportiv și al activităților de divertisment în general, care să vină și cu finanțarea necesară pentru acoperirea costurilor necesare legate de determinarea și implementarea strategiei de operare a Stadionului.

Câștigătorul procedurii de atribuire a contractului de concesiune va trebui să aibă aptitudinile necesare pentru dezvoltarea unor activități de marketing pentru organizarea unor evenimente sportive, artistice și de divertisment de mare anvergură pentru asigurarea unor venituri corespunzătoare investițiilor realizate de autoritățile locale ale Municipiului București cu reconstruirea Stadionului.

De asemenea, câștigătorul sus-menționat trebuie să asigure realizarea unor legături puternice cu autoritățile locale ale Municipiului București, astfel încât exploatarea Stadionului să se realizeze în conformitate cu obiectivele locale și naționale ale României, pentru satisfacerea unor interese publice cât mai largi.

Câștigătorul licitației va stabili o Echipă de Evenimente și Management care va promova și va asigura exploatarea și mentenanța Stadionului, conferințe de afaceri și va identifica evenimente majore de talie națională și internațională.

Câștigătorul licitației va deține de asemenea o bogată experiență în ceea ce privește în conducerea și organizarea de evenimente, în echipe de management și este parte în contracte de anvergură în domeniul activităților de organizare de evenimente.

Suplimentar, Câștigătorul licitației va asigura că Stadionul va deveni un stabiliment de relaxare și o destinație turistică când Stadionul nu este folosit pentru organizarea de evenimente.

De asemenea, Câștigătorul licitației va formula și implementa o strategie care va asigura valoare adăugată dincolo de organizarea de evenimente tradiționale.

Nu în ultimul rând, Câștigătorul licitației va fi specializat în managementul activelor și va maximiza profitul operațional din



exploatarea restaurantelor din incinta Stadionului, a concesiunilor și a altor forme de comercializare.

2.2 Descrierea proiectului

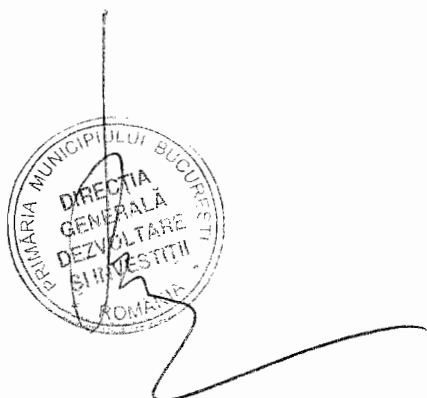
Stadionul este în curs de reconstruire de către un constructor de renume internațională care a mai realizat proiecte de anvergură similare în orașele germane Frankfurt am Main și Koln.

La finalizarea lucrărilor, noul Stadion va fi cel mai mare proiect de acest gen din România și unul de referință în Europa Centrală și de Est.

Capacitatea Stadionului va fi de 55.200 de locuri, 42 de lojă VIP și 3.600 de locuri VIP, având toate facilitățile necesare pentru a răspunde tuturor standardelor europene și internaționale în domeniul activităților sportive și de divertisment.

Având în vedere scopul pentru care a fost reconstruit noul Stadion și sumele semnificative alocate pentru finanțarea acestuia (aproximativ 170.000.000 Euro) 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 fundamentat prin prezentul Studiu 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.



2.3 Analiza părților interesate

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.

Cetățenii sunt direct interesați de a putea participa la evenimente sportive și culturale de mare anvergură, Stadionul reprezentând mijlocul prin care asemenea evenimente pot fi organizate.

2.4 Relația proiectului cu politicile publice relevante

Eficiența exploatarea 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.

3. Fezabilitatea tehnică a proiectului

3.1 Informații tehnice generale

Modernizarea Stadionului a devenit o necesitate în contextul rezultatelor individuale și de echipă obținute de sportivii români, ca și față de



impactul vieții sportive în viața socială și economică prin raportare la cadrul european și internațional.

Investiția realizată prin reconstruirea Stadionului și prin operarea profesionistă a acestuia va conduce, în contextul unui management de calitate, la creșterea nivelului competițional, la îndeplinirea standardelor sportive europene și internaționale, în vederea organizării de competiții de talie continentală sau mondială, și la organizarea unor evenimente culturale și sociale de mare anvergură (concerte, spectacole etc.).

Obiectivul avut în vedere prin atribuirea contractului de concesiune este de a exploata în condiții de maximă eficiență Stadionul pentru asigurarea unui grad de ocupare ridicat în cadrul manifestărilor sportive și culturale organizate în cadrul acestuia și de a asigura organizarea unor evenimente variate pe durata întregului an.

3.2 Standarde de performanță tehnică și specificații tehnice de calitate

Pilonul central al întregului concept de afaceri îl constituie achiziția de evenimente și asistență tehnică pentru evenimente și activitatea de marketing aferentă.

Activitate profesională de marketing este compusă din următoarele activități:

(i) Comercializare

Operatorul va trebui să dispună de o rețea internațională, cu ajutorul căreia să dispună atât de schimbul extraordinar de produse, cât și de relațiile cu alte firme. Accentul ar trebui pus pe adaptarea know-how-ului în domeniul marketingului la necesitățile pieței locale.

Pe lângă activitatea clasică de marketing pentru Stadion, trebuie creat un sortiment de produse individual, adaptat la client. Prin consilierea intensivă a potențialilor clienți și prin disponibilitatea de adaptare la cerințele individuale, operatorul poate obține venituri maxime din exploatarea Stadionului.



Printre produsele de vânzare se numără pe lângă spațiile publicitare și zonele de catering și dreptul de a utiliza un nume, precum și așa numitele "sub-drepturi de utilizare a unui nume", care pentru anumite domenii pot fi vândute.

Fiind localizat în capitala țării, Stadionul reprezintă un stabiliment ideal pentru organizarea de evenimente.

Prin rețelele care vor fi construite de operator, respectiv prin rețelele existente deja, prin școlarizarea intensivă a personalului comercial aflat în poziții cheie și cunoștințele de bază în domeniul marketingului, avantajele reprezentate de locație pot fi materializate într-un mod ideal.

(ii) Marketingul Stadionului

Pe lângă vânzarea drepturilor de comercializare, operatorul trebuie să confere Stadionului o imagine accesibilă tuturor clienților. Conceptul de marketing, orientat către public și produs, este astfel un garant al succesului economic pe termen mediu și lung.

(iii) Relații publice

Pentru o bună exploatare a Stadionului se impune colaborarea continuă cu mass-media, desfășurată în mod profesionist și dialogul deschis cu toate domeniile publice.

Este deosebit de important ca în cadrul mixului de evenimente, Stadionul să fie în permanență prezentată în mod pozitiv. Printr-o activitate specifică de PR se va clădi o imagine corespunzătoare, în conformitate cu principiile de bază ale conceptului de marketing pentru clădire.

(iv) Promovarea de evenimente

În vederea detașării de alte locații în care se organizează evenimente, activitatea de organizare de evenimente va fi sprijinită în mod corespunzător de un departament profesionist de promovare. În acest



scop se vor folosi rețele locale, care vor sprijini organizatorii în vederea vânzării biletelor mai rapid și mai des decât în alte stadioane, respectiv locații, oferind asistență pentru o mai bună cuprindere a pieței și o mai bună comunicare.

Pentru exploatarea și managementul Stadionului vor fi respectate toate standardele naționale și europene în domeniu.

3.3 Starea tehnică a facilităților existente (dacă este relevantă)

Având în vedere că la finalizarea sa va respecta toate standardele europene și internaționale actuale în materie de evenimente sportive și culturale, Stadionul va avea toate calitățile necesare pentru organizarea unor manifestații importante de interes local, regional, național și chiar european.

3.4 Utilități disponibile și necesare

La finalizarea sa, Stadionul va fi dotat cu toate utilitățile necesare, astfel că operatorul cărui îi va fi atribuit contractul va avea la îndemână un edificiu modern și multifuncțional pentru organizarea corespunzătoare a unei game variate de evenimente sportive și cultural-artistice.

4. Fezabilitatea economică a Concesiunii

4.1 Costurile și veniturile previzionate pe durata ciclului de viață a proiectului

Pe termen scurt operatorul va face publicitate Stadionului față de organizatorii de evenimente și de alte organizații ca fiind un stabiliment înaltă clasă pentru evenimente majore. Expunerea operatorului la prejudicii este de aceea direct proporțională cu eficiența strategiei de marketing și integrarea și eficiența echipei sale de management.



Costurile pentru stabilirea unei poziții relevante pe piață, costurile de marketing, de achiziții, de servicii juridice și cele de recrutare, toate împreună vor fi în mod considerabil mai mari pe termen scurt.

Suma totală estimată a acestor costuri operaționale este de 6 milioane de Euro și va trebui avansată în primii 3 ani de la intrarea în vigoare a concesiunii.

Nr.	Costurile operaționale ale Stadionului	Evenimente (Valori stabilite în mii Euro)					
		An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6
1.	Costuri cu energia	-143	-211	-290	-384	-448	-595
2.	Costuri cu munca	-495	-545	-572	-600	-630	-662
3.	Întreținerea	-110	-120	-131	-143	-156	-171
4.	Reparații/Service	-300	-332	-364	-477	-409	-532
5.	Costuri cu chiria și leasing-urile	0	0	0	0	0	0
6.	Asigurări/Onorarii (excluzând acoperișul clădirilor)	-60	-63	-66	-69	-73	-77
7.	Curățenie de bază și salubritate	-2	-2	-2	-2	-2	-2
8.	Costuri operaționale cu producția	-55	-58	-61	-64	-67	-70
9.	Pază și recepție	0	0	0	0	0	0
10.	Alte costuri operaționale/costuri cu telecomunicații/poșta	-30	-33	-36	-40	-44	-48
11.	Externalizare	-216	-226	-237	-248	-259	-272
12.	Costuri cu mașinile și echipamentele	-50	-50	-50	-50	-50	-50
13.	Costuri cu leasing-urile	-150	-150	-150	-150	-150	-150
14.	Publicitate/Relații publice	-100	-60	-40	-28	-28	-28
15.	Cheltuieli de călătorie/achiziții	-35	-35	-35	-35	-35	-35
16.	Taxe de timbre și onorarii de consultanță	-112	-62	-42	-32	-32	-32
17.	Asistență pentru procesarea datelor/internet	-30	-30	-30	-30	-30	-30
18.	Costuri administrative	-43	-43	-43	-43	-43	-43
19.	Costuri cu proprietatea și taxele	0	0	0	0	0	0
Total Costuri operaționale		1,931	2,020	2,149	2,395	2,456	2,797

În consecință, prin atribuirea contractului de concesiune, Municipiul București evită alocarea unor sume considerabile din bugetul local pentru asigurarea mentenanței Stadionului și pentru asigurarea fluxurilor financiare necesare acoperirii costurilor operaționale sus-menționate.



Pe baza unei creșteri anuale de 5% a profitului după plata taxelor începând din al cincilea an, modelul financiar arată că Municipiul București se poate aștepta la câștiguri în jurul valorii de 20.000.000 Euro pe întreaga durată de operare luând în considerare o participare la profitul după plata taxelor de 15%, în condițiile în care primele plăți vor fi efectuate în al cincilea an de operare.

An	Total Profit/Pierdere estimată din exploatare (EUR)	Cotă de profit Municipiul București EUR	An	Total Profit/Pierdere estimată din exploatare (EUR)	Cotă de profit Municipiul București EUR
1	Pierdere	0	21	2.740.027	411.004
2	Pierdere	0	22	2.877.029	431.554
3	15.000	0	23	3.020.880	453.132
4	699.000	0	24	3.171.924	475.789
5	956.000	143.400	25	3.330.520	499.578
6	1.318.000	197.700	26	3.497.046	524.557
7	1.383.900	207.585	27	3.671.899	550.785
8	1.453.095	217.964	28	3.855.494	578.324
9	1.525.750	228.862	29	4.048.268	607.240
10	1.602.037	240.306	30	4.250.682	637.602
11	1.682.139	252.321	31	4.463.216	669.482
12	1.766.246	264.937	32	4.686.377	702.956
13	1.854.558	278.184	33	4.920.695	738.104
14	1.947.286	292.093	34	5.166.730	775.010
15	2.044.651	306.698	35	5.425.067	813.760
16	2.146.883	322.032	36	5.696.320	854.448
17	2.254.227	338.134	37	5.981.136	897.170
18	2.366.939	355.041	38	6.280.193	942.029
19	2.485.286	372.793	39	6.594.202	989.130
20	2.609.550	391.432	40	6.923.913	1.038.587
Rata anuală a Profitului Total după taxe după anul 6				5%	
Rata anuală a Profitului Municipiului București după taxe				15%	
Profitul Total al Municipiului București pe întreaga durată a concesiunii				17.999.725 EUR	



O exploatare de succes va conduce la consacrarea Stadionului ca o un punct major de găzduire a unor evenimente pe harta europeană, care va aduce beneficii Municipiului București printr-o creștere a expunerii mediatic, a turismului, a vânzărilor de bunuri și servicii către consumatori și a utilizării rețelelor publice de transport.

Numai pe baza unui program de evenimente cu o medie de 15 evenimente pe an, stadionul ar putea fi vizitat de peste 35 de milioane de persoane într-un ciclu de 40 de ani.

Stadionul va oferi oportunități de angajare a forței de muncă. Evenimentele majore vor necesita până la 500 de membri ai personalului de securitate, 200 de membri ai personalului care vor asigura serviciile de curățenie și 60 de membri ai personalului pentru controlul căilor de acces, echivalentul a 7.300 de ore/om pe eveniment sau a 4,5 milioane ore/om pe durata de operare a Stadionului.¹

Pe lângă asigurarea integrității structurale a Stadionului, toate beneficiile de mai sus sunt asigurate cu costuri minime.

4.2 Matricea riscurilor pentru Costul comparativ de referință (CCR) și cuantificarea financiară a riscurilor

Prin decizia acordării unei concesiuni pentru operarea Stadionului, Municipiul București minimizează expunerea la riscul operațional, deși ca proprietar al stadionului va avea obligația contractuală de a asigura punerea la dispoziția concesionarului a unei facilități adecvate scopului căreia aceasta trebuie să-i servească.

Municipiul București va păstra prin urmare responsabilitatea asigurării integrității structurale a complexului, a drumurilor de acces aferente și a infrastructurii pe perioada operării stadionului.

Pe baza analizei au fost identificate următoarele riscuri:

¹Ca bază de calcul sa-au luat în considerare 200 de membri ai personalului care vor asigura serviciile de curățenie pentru 15 ore, 500 de membri ai personalului de securitate aflați în activitate pentru 8 ore și 60 de membri ai personalului pentru controlul căilor de acces aflați în activitate pentru 5 ore.



Riscuri privind locația:

- Contaminarea mediului rezultând din imposibilitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul.

Riscuri legate de design:

- Erori de design, deficiențe sau neconformități cu specificațiile tehnice ar putea pune concesionarul în imposibilitatea de a-și îndeplini rolul.

Riscuri legate de finanțarea proiectului:

- Intrarea în insolvență a concesionarului sau a oricăruia dintre acționarii acestuia.
- Necesitatea unei finanțări suplimentare, care ar putea deveni incidentă într-unul din următoarele cazuri: (A) concesionarul nu este răspunzător pentru costurile determinate de o schimbare necesară; (B) concesionarul nu poate suporta din punct de vedere financiar costurile legate de schimbarea necesară.
- Modificări în regimul taxelor și impozitelor pot avea un impact negativ asupra veniturilor financiare ale concesionarului și abilității sale de a-și îndeplini rolul.
- Veniturile generate de convenția de împărțire a profitului pot fi afectate de înrăutățirea condițiilor economice, concurență, probleme legate de acces și modificări majore ale ratei inflației.

Riscuri legislative/politice:

- Anumite modificări de ordin legislativ sau schimbări politice pot afecta abilitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul, dacă aceste



schimbări conduc la o creștere semnificativă a costurilor operaționale.

- Riscul legat de valoarea reziduală a obiectivului este diminuat prin asigurarea îndeplinirii de către concesionar a obligațiilor sale de mentenanță la standardele definite de Municipiul București.

Riscuri naturale:

- Război, incidente de terorism, conflicte, tulburări ale ordinii publice, cutremure și alte dezastre naturale pot afecta integritatea structurală a stadionului și pot afecta abilitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul.
- Forța majoră.

Riscuri legate de construcție:

- Apariția unor litigii legate de drepturile de acces, utilizarea unor soluții tehnice depășite sau inadecvate, vicii ascunse ale construcției, defecte de execuție sau legate de materialele utilizate pot pune în pericol capacitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul.
- Riscuri legate de încetarea relațiilor contractuale cu compania de construcții.
- Disponibilitatea resurselor necesare pentru finalizarea construcției și punerea în acest fel la dispoziția concesionarului a unei facilități la cheie, adecvate scopului căreia îi este destinată.
- Imposibilitatea sau întreruperea furnizării utilităților poate pune în pericol abilitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul.
- Securitatea locației este afectată înainte de acordarea concesiunii.
- Riscuri care pot fi asigurate devin neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau pot deveni obiect al unor creșteri semnificative a ratelor la care sunt calculate primele de risc.



- Stadionul finalizat nu îndeplinește standardele de mediu.

Riscuri operaționale și de mentenanță:

- Modificarea cerințelor concesionarului după semnarea contractului.
- Costurile operaționale sunt subestimate de către concesionar.
- Costurile de mentenanță sunt subestimate de către concesionar.
- Capacitatea de management a concesionarului este inadecvată.
- Soluțiile tehnice sunt sau devin perimate, inadecvate sau improprii din punct de vedere tehnologic și diminuează capacitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul.
- Concesionarul este în imposibilitate de a constitui fonduri financiare suficiente pentru a suporta orice costuri de mentenanță neprevăzute.
- Mentenanța obiectivului finalizat nu corespunde specificațiilor tehnice prevăzute în contractul de concesiune.
- Concesionarul poate constata că riscuri care pot fi asigurate devin neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau devin obiect al unor creșteri semnificative a ratelor la care sunt calculate primele de risc.

4.3 Costul comparativ de referință (CCR)

Costurile aferente operațiunilor sunt detaliate în modelul financiar. Concesionarul va depune toate eforturile pentru a asigura managementul eficient al lanțului operațiunilor.



4.4 Prezentarea structurii concesiunii și a Mecanismelor de plată

Obligațiile Municipiului București:

- Să pună la dispoziția concesionarului folosința Stadionului, liberă de orice sarcini și fără obligații neonorate, apt să servească scopului căruia i-a fost destinat și să acorde în mod exclusiv concesionarului cu toate drepturile asociate, necesare în vederea operării și administrării complexului.
- Să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, legate de mediatizare, denumire și publicitate, necesare în vederea operării și administrării complexului.
- Să pună la dispoziția concesionarului întreaga documentație privind construcția și operarea complexului și echipamentele și instalațiile care fac parte din acesta, incluzând, fără limitare, toate manualele operaționale, planurile, desenele tehnice, schemele, garanțiile și asigurările.
- Să acorde concesionarului dreptul de a intra în orice convenții cu terțe părți, la discreția exclusivă a concesionarului.
- Să garanteze că nu va încerca să interfereze cu sau să influențeze procesele decizionale ale concesionarului.
- Să garanteze că nu va încerca să împiedice cu știință concesionarul în îndeplinirea îndatoririlor financiare ale acestuia.
- Să garanteze că va depune toate eforturile pentru a sprijini demersurile de marketing ale concesionarului pe durata concesiunii și că va acorda asistență acestuia, acolo unde va fi posibil, pentru a permite concesionarului să maximizeze veniturile.
- Să asigure, acolo unde este posibil, că evenimente de natură similară celor desfășurate în locuri publice cu titlu temporar pe



durata fazei de construcție a complexului, vor fi desfășurate în viitor pe stadion.

- Să garanteze că nu va solicita concesionarului plata niciunei taxe pe proprietate sau chirii asupra complexului pe durata termenului contractual.
- Să faciliteze, dacă i se solicită, purtarea discuțiilor între concesionar și furnizorii de servicii publice, incluzând, fără limitare, pompierii și forțele de poliție, serviciile de urgență, administratorii drumurilor locale și alte organisme publice.

Obligațiile concesionarului:

- Să furnizeze o echipă de înalt profesionalism, experimentată și eficientă, să opereze și să administreze complexul și toate facilitățile care fac parte din acesta, să maximizeze veniturile din găzduirea evenimentelor anunțate, puse în scenă și concepute de terțele părți organizatoare. Evenimentele vor include, fără limitare, competiții sportive tradiționale naționale și internaționale, precum și alte evenimente non-sportive cum ar fi târgurile, expozițiile și concertele.
- Să mențină complexul la standardele necesare, solicitate de Municipiul București.
- Să asigure că securitatea complexului este menținută în orice moment, la standardele necesare, solicitate de Municipiul București.
- Să asigure că Stadionul oferă un mediu sigur pentru întregul său personal și vizitatori, în conformitate cu toate standardele de sănătate și siguranță necesare.



- Să asigure că Stadionul îndeplinește toate standardele de mediu necesare.
- Să indemnizeze Municipiul București pentru toate acțiunile în răspundere și despăgubiri rezultate în urma producerii unor incidente, accidente, pagube sau pierderi survenite în limitele complexului.

Mecanismul de plată:

- Concesionarul garantează că va vira 15% din profiturile după plata impozitelor către Municipiul București, începând cu anul 5 de exploatare a Stadionului, sau după recuperarea costurilor de demarare a proiectului, oricare din aceste evenimente survine primul, plata acestei sume urmând a fi efectuată în maximum 60 de zile după finalizarea situațiilor financiare cerute potrivit legii.

4.6 Matricea riscurilor pentru Concesiune

Pe durata concesiunii, majoritatea riscurilor operaționale vor fi suportate de concesionar. Pe baza analizei au fost identificate următoarele riscuri:

Riscuri privind locația:

- Accesul publicului poate fi restrâns temporar de efectuarea unor lucrări la drumurile publice și / sau rețelele publice de transport.
- Lipsa unor investiții publice viitoare în dezvoltarea și ameliorarea continuă a infrastructurii locale ar putea avea un impact negativ asupra atractivității stadionului.



Riscuri legate de design:

- Concesionarul va trebui să asigure că Stadionul este adaptat continuu evoluțiilor tehnologice, în special în ceea ce privește accesul, comunicațiile audio-video, sistemele de ticketing și advertising, care constituie sectoare aflate în evoluție rapidă. Se așteaptă asigurarea unor nivelurile înalte de redundanță a echipamentelor în aceste domenii și prevederea în planul de afaceri a unor fonduri destinate îmbunătățirilor necesare.
- Concesionarul va trebui să asigure că Stadionul îndeplinește toate cerințele de sănătate și securitate pe durata termenului concesiunii.

Riscuri legate de finanțarea proiectului:

- Concesionarul subestimează costurile operaționale și de mentenanță. Planul de afaceri ar trebui să demonstreze alocarea unor fonduri suficiente pentru menținerea complexului la standardele necesare, în mod special pe termen mediu.
- Concesionarul va trebui să își asume răspunderea pentru orice pagube cauzate obiectivului pe durata concesiunii și trebuie să demonstreze furnizarea unei asigurări adecvate pentru acoperirea acestor riscuri.
- Concesionarul nu reușește să atragă organizarea unor evenimente majore pe stadion.
- Unele evenimente pot fi anulate din diferite motive.
- Amenințări teroriste pot să afecteze vânzările de bilete sau participarea la evenimente.
- Riscuri care pot fi asigurate devin neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau pot deveni obiect al unor creșteri semnificative a ratelor la care sunt calculate primele de risc.



- Diversitatea și frecvența evenimentelor sportive internaționale depind de performanța echipelor naționale, care este în afara controlului concesionarului. Concesionarul trebuie să demonstreze includerea în planul de afaceri a unor strategii pentru dezvoltarea unor surse adiționale de venit în vederea asigurării sustenabilității financiare.
- Recesiunea economică, inflația, ratele dobânzilor și schimbările legislative sau politice pot avea un impact asupra veniturilor.
- Furnizarea utilităților poate fi întreruptă sau costul acestora poate crește semnificativ.
- Poziții adverse susținute în media.

Riscuri legislative/politice:

- Schimbări de ordin legislativ sau politic pot afecta capacitatea concesionarului de a-și îndeplini rolul dacă acestea conduc la modificarea semnificativă a costurilor operaționale.

Riscuri naturale:

- Anularea evenimentelor sau reducerea participării din cauza unor condiții meteo nefavorabile.
- Afectarea structurii principale a complexului din cauza unor evenimente precum războaie, conflicte, cutremure, inundații, vânt puternic, furtuni sau alte dezastre naturale.

Riscuri legate de construcție:

- Complexul poate deveni impropriu scopului căruia i-a fost destinat. Municipiul București rămâne răspunzător, în calitate de proprietar, pentru asigurarea unor fonduri suficiente sau contractarea unor polite de asigurare care să ofere susținerea financiară în vederea



efectuării reparațiilor în cazul în care acestea ar deveni necesare pe durata concesiunii.

- Echipamentele și instalațiile care fac parte din complex pot deveni improprii scopului căruia i-au fost destinate. În planul de afaceri ar trebui să se includă prevederi privind asigurarea fondurilor necesare pentru lucrări de service și reînnoirea instalațiilor și echipamentelor la intervale regulate.
- Descoperirea unor vicii ascunse ale construcției.
- Descoperirea unor lucrări sau a utilizării unor materiale defectuoase.
- Concesionarul poate constata că riscuri care pot fi asigurate devin neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau devin obiect al unor creșteri semnificative a ratelor la care sunt calculate primele de risc.
- Neîndeplinirea standardelor de mediu.

Riscuri operaționale și de mentenanță:

- Concesionarul a subestimat costurile operaționale și din acest motiv nu își poate îndeplini rolul.
- Concesionarul poate constata că riscuri care pot fi asigurate devin neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau devin obiect al unor creșteri semnificative a ratelor la care sunt calculate primele de risc.
- Soluțiile tehnice sunt sau devin perimate, inadecvate sau improprii din punct de vedere tehnologic, neputând asigura îndeplinirea de către concesionar a rolului său.
- Capacitatea de management a concesionarului se dovedește inadecvată.
- Costul mentenanței complexului este subestimat de către concesionar



- Concesionarul nu poate mobiliza fonduri suficiente pentru a suporta costuri de mentenanță neprevăzute.
- Mentenanța obiectivelor finalizate nu îndeplinește specificațiile tehnice prevăzute în contractul de concesiune.

4.7 Analiza economico-financiară (Value for Money)

Organizarea cu succes a unor evenimente de primă mână în cadrul unui stadion de marcă la nivel internațional va oferi Municipiului București o expunere globală sporită, prestigiu și alte beneficii necuantificabile.

Este recunoscut faptul că inițiativa privată, motivată de dorința de succes și de maximizare a profitului, oferă soluții viabile pentru proiectele de această natură.

- Nivelul costurilor este recunoscut ca fiind mai ridicat pentru organismele guvernamentale decât pentru sectorul privat.
- Nivelurile de eficiență, productivitate și motivare sunt recunoscute a fi mai scăzute în cazul organismelor guvernamentale decât al sectorului privat
- Un organism privat va fi în măsură să dezvolte o echipă managerială de succes pe durata proiectului, care nu este expusă incertitudinii sau fluctuațiilor determinate de schimbările politice sau administrative în cadrul Primăriei.
- Acordarea unei concesiuni reduce considerabil expunerea Municipiului București la riscul operațional, cele mai frecvente riscuri fiind suportate în mare măsură de concesionar.
- Acordarea unei concesiuni asigură că toate costurile operaționale sunt suportate de concesionar.
- Oportunități crescute de angajare a forței de muncă.
- Creșterea turismului și îmbunătățirea vizibilității Municipiului București.



5. Fezabilitatea financiară a Concesiunii

5.1 Accesibilitatea Concesiunii

Concesionarul va trebui să demonstreze că are acces la fonduri adecvate pentru îndeplinirea obiectivelor planului de afaceri asumat.

5.2 Previzionarea tratamentului contabil

Se va realiza conform principiilor de contabilitate general acceptate (Generally Accepted Accounting Principles - GAAP). Complexul va rămâne la dispoziția Municipiului București și va fi tratat conform cerințelor contabile aplicabile.

5.3 Bancabilitatea Concesiunii

Concesionarul va trebui să dezvolte un plan de afaceri sustenabil și eficient și un model operațional eficace, asigurând astfel deținerea unui capital de lucru suficient și capacitatea de a-și demonstra viabilitatea strategiilor sale de afaceri către finanțatori.

5.4 Durata Concesiunii

Se recomandă o perioadă a concesiunii între 45 și 49 ani

O durată de concesiune mai scurtă de 25 de ani este nerealistă având în vedere aportul financiar semnificativ al operatorului la începutul perioadei de concesiune. Aportul semnificativ al operatorului va consta în suportarea costurilor determinate de procesul de ofertare, recrutarea și integrarea unei echipe de specialiști, precum și finanțarea cheltuielilor operaționale de mare anvergură pentru exploatarea și managementul Stadionului.



Un alt aspect care recomandă o durată îndelungată a concesiunii este dificultatea stabilirii Stadionului ca o locație viabilă pentru organizatorii internaționali de evenimente. Totodată, trebuie observat că, în prima parte a termenului concesiunii, niveluri ridicate ale costurilor de marketing și cu onorariile avocațiale vor fi necesare pentru stabilirea unei poziții solide pe piață a Stadionului.

Deși profituri minore sunt estimate în anii 4 și 5 ai perioadei de concesionare, acestea nu sunt într-un quantum suficient pentru a asigura finanțarea pentru îmbunătățirile echipamentelor și pentru dezvoltările tehnice ale Stadionului care mai târziu vor deveni esențiale pentru menținerea și ridicarea profitabilității Stadionului.

Urmare a intervenției echipei de specialiști a operatorului, se estimează că profiturile obținute din exploatarea și managementul Stadionului vor crește de la an la an.

Astfel, după ce Stadionul va deveni o locație de referință pe piața organizării de evenimente, venituri suplimentare vor fi obținute din sponsorizări și drepturi derivate din atribuirea Stadionului cu denumirea sau marca unui finanțator în scopuri publicitare (naming rights).

Aceste venituri suplimentare ar trebui să acorde suficiente fonduri nu numai pentru întreținerea Stadionului la standardele necesare, dar și pentru dezvoltarea unei echipe solide de promovare a evenimentelor pentru exploatarea la maximum a oportunităților de afaceri pe termen mediu și lung oferite de Stadion.

Se estimează că cea mai mare parte a veniturilor pe termen mediu spre lung vor fi obținute de operator, atât din crearea unei poziții relevante de piață, cât și din promovarea propriilor evenimente.

Totodată, în cazul unei durate scurte a concesiunii, Municipiul București va trebui să aloce sume suplimentare pentru desemnarea Concesionarului care va prelua operațiunilor de exploatare și management a Stadionului.

Așadar, față de argumentele sus-menționate, se estimează că o perioadă de concesiune mai scurtă de 45 ani este nefezabilă și va implica costuri suplimentare pentru Municipiul București.



6. Aspecte referitoare la mediu

6.1 Efecte potențiale asupra mediului

Efectele asupra mediului considerăm că sunt minime deoarece prestarea serviciilor nu implică o poluare sau o agresiune împotriva mediului înconjurător

6.2 Efecte asupra populației

Considerăm că nu sunt efecte semnificative asupra mediului deoarece nu implică relocarea oamenilor care locuiesc în vecinătatea proiectului în noi așezări adecvate, schimbări ale fluxului de trafic în preajma proiectului ori luarea de măsuri speciale pentru asigurarea colectării și transportului deșeurilor aferente construcției, în mod corespunzător ș.a.

6.3 Efecte asupra aerului

Considerăm că efectele asupra aerului sunt minime în sensul că prestarea serviciilor nu implică o legătură directă asupra poluării acestuia.

6.4 Efecte asupra solului

Se vor lua măsuri pentru evitarea oricăror efecte negative asupra solului.

6.5 Efecte ale zgomotului, vibrației și luminilor

Pot fi necesare măsuri pentru reducerea oricăror efecte negative ale zgomotului, vibrației și luminii asupra mediului, ceea ce ar putea implica restricții de folosire a anumitor echipamente.



7. Aspecte sociale

Analizând amplasarea Stadionului se poate aprecia că acesta nu va avea un impact negativ semnificativ asupra populației. Dacă exploatarea Stadionului ar genera efecte negative care nu pot fi evitate, este recomandabil să se facă eforturi pentru atenuarea acestora cu scopul asigurării că populația afectată își poate reface sau îmbunătăți standardul de viață, în condiții similare celor existente anterior implementării proiectului.

Comunitățile care ar putea fi afectate sunt cele din imediata apropiere a Stadionului prin poluarea fonică care ar putea fi generată de evenimentele care se vor desfășura.

Exploatarea Stadionului va satisface necesitățile de divertisment ale locuitorilor Municipiului București va aduce contribuții semnificative la bugetul local și cel al statutului ceea ce va permite obținerea unor resurse necesare pentru realizarea altor proiecte sociale.

8. Aspecte instituționale

8.1 Tipul Concesiunii

Obiectul concesiunii este reprezentat de dreptul conferit Concesionarului de a exploata Stadionul sau acest drept însoțit de plata unei sume de bani prestabilite (redevența). Este cazul concesiunii clasice de servicii.

8.2 Structura juridică a Concesiunii

Autoritatea contractantă nu va participa la exploatarea Stadionului nefiind parte în cadrul companiei de proiect. Concesionarul va înființa o societate comercială care se va organiza și funcționa potrivit legilor din



România și care va avea drept unic scop exploatarea Stadionului. Concesionarul va presta serviciile de exploatare pe toată durata viitorului contract de concesiune.

Contractul de concesiune va trebui să cuprindă clauze clare referitoare la drepturile și obligațiile fiecărei părți. Caietul de sarcini și oferta concesionarului vor face parte integrantă din contractul de concesiune. Clauzele contractului de concesiune vor fi redactate de așa manieră încât să nu contravină cerințelor esențiale ale caietului de sarcini și nici angajamentelor asumate de concesionar în cadrul ofertei.

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul va dobândi dreptul de a exploata exclusiv, în regim de continuitate și permanență, serviciile de exploatare și management a Stadionului, 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.

Scopul principal al contractului de concesiune va fi asigurarea, pe baza unei gestionări optime, a realizării unei exploatare eficiente a Stadionului în vederea maximizării profitului obținut de părți.

Modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar trebuie să includă, în mod obligatoriu, preluarea celei mai mari părți din riscurile exploatare aferente contractului de concesiune de lucrări publice sau de concesiune de servicii. Riscurile exploatare Stadionului vor fi preluate integral de concesionar și vor fi constituite din: (i) riscul de disponibilitate, respectiv nerespectarea unor parametri de performanță și calitate ai serviciilor de exploatare, clar determinați și măsurabili, pe întreaga durată a contractului de concesiune; și (ii) riscul de piață, respectiv neîntrebuințarea de către utilizatorii finali a rezultatului lucrărilor executate/serviciilor puse la dispoziția acestora, în condițiile în care parametrii de performanță și calitate sunt integral respectați.

Contractul de concesiune va stabili nivelul de performanță și de calitate al activităților pe care concesionarul urmează să le efectueze, precum și



modul în care acesta trebuie să răspundă în eventuale situații de urgență, stabilind în acest sens indicatori relevanți și măsurabili pe baza cărora se va realiza verificarea modului de respectare a obligațiilor contractuale. Clauzele contractuale vor reglementa dreptul concedentului de a verifica îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate a activităților realizate de concesionar, asigurându-se în acest sens inclusiv dreptul de a verifica documente relevante cu privire la aceste aspecte. Contractul va reglementa, de asemenea, modul în care concesionarul se obligă să prezinte concedentului rapoarte, periodice sau la simpla solicitare a acestuia din urmă, cu privire la modul de realizare a anumitor parametri pe parcursul derulării contractului.

Contractul de concesiune va reglementa procedura prin care, la momentul începerii proiectului, se realizează transferul de la concedent la concesionar al infrastructurii sau al oricăror bunuri ce vor fi utilizate în derularea concesiunii, și va stabili distincția dintre bunurile de retur și bunurile proprii, precum și regimul juridic al acestora, precum și procedura prin care, la momentul finalizării proiectului, se realizează transferul obiectului concesiunii de la concesionar la concedent.

Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatarea și managementului Stadionului în cele mai bune condiții.

Contractul va reglementa proceduri adecvate de rezolvare a neconformităților în îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate aplicabile, inclusiv penalități aplicabile în cazul constatării unor astfel de neconformități, până la corectarea acestora. Totodată, se vor reglementa mecanismele de soluționare a divergențelor care pot să apară pe parcursul derulării contractului și instanțele investite cu soluționarea acestor diferende. Se va putea insera în Contractul de concesiune clauza arbitrală sau compromisorie care atribuie competența de soluționare a litigiilor izvorâte din executarea contractului instanțelor arbitrale.



9. Concluzii

9.1 Fezabilitatea Concesiunii

Managementul și exploatarea profesionistă a Stadionului va consacra acest stabiliment ca o un punct major de găzduire a unor evenimente de anvergură la nivel național și european, fapt care va aduce beneficii Municipiului București printr-o creștere a expunerii mediatice, a turismului, a vânzărilor de bunuri și servicii către consumatori și a utilizării rețelelor publice de transport.

De asemenea, Stadionul va oferi oportunități semnificative de angajare pentru locuitorii Municipiului București.

Din punct de vedere financiar, se estimează că, luând în calcul o creștere anuală a ratei profitului de 5% și o rată de participare la profit a concedentului de 15%, veniturile obținute de Municipiul București pe toată durata concesiunii sunt de aproximativ 20.000.000 Euro.

9.2 Specificațiile tehnice de calitate ale proiectului în raport de obiectivele și cerințele Autorității contractante

Pentru exploatarea și managementul Stadionului vor fi respectate toate standardele naționale și europene în domeniu.

9.3 Rezultatele evaluării alternativelor de realizare a proiectului luate în considerare

Concesionarea Stadionului este o alternativă mult mai viabilă decât exploatarea și managementul de către Municipiul București în nume propriu sau altă opțiune de realizare a acestor activități.

Mai mult, Municipiul București nu are experiență în acest domeniu, iar expertiza necesară pentru exploatarea și managementul Stadionului este puțin probabil că va fi găsită în România.



Pe lângă costurile privind menținerea Stadionului la cele mai înalte standarde pe piața organizării de evenimente, trebuie observat că toate costurile operaționale detaliate la pct. 4.1 din prezentul Studiu de fundamentare generate de managementul zilnic al Stadionului pentru asigurarea unei exploatare profitabile nu vor fi suportate de Municipiul București, ci acestea vor fi suportate exclusiv de către concesionar.

De asemenea, în caz de concesionare, eventualele riscuri legate de nerecuperarea costurilor operaționale ale Stadionului vor fi transferate în sarcina concesionarului.

În consecință, pentru a se exploata la maximum beneficiile oferite de Stadion, pentru a se crea premisele unei recuperări a investițiilor realizate în cadrul acestui proiect și pentru atingerea țintelor la care s-a făcut referire în prezentul studiu de fundamentare, se impune ca operarea și managementul Stadionului să se realizeze în mod profesionist de către un operator care să aibă experiența necesară și resursele financiare corespunzătoare pentru atingerea acestui scop.

9.4 Analiza economico-financiară (Value for Money) pentru Concesiune

Având în vedere că participarea la evenimente, costurile cu biletele de intrare și costurile *per capita* sunt direct afectate de climatul economic existent la un moment dat, nivelul investițiilor necesare pe termen scurt este considerat a fi riscul principal al concesionarului, iar profiturile viitoare sunt departe de a fi garantate.

Stabilirea unui relații de lungă durată cu Federația Română de Fotbal și UEFA va ajuta la minimizarea riscului până la un anumit nivel, însă este puțin probabil ca veniturile obținute din aceste relații să acopere în totalitate costurile operaționale ale Stadionului.

Datorită dimensiunii sale, Stadionul nu va fi potrivit pentru toate tipurile de evenimente, iar concesionarul va căuta să mărească cifra de afaceri prin promovarea Stadionului ca un stabiliment corespunzător și evenimentelor de talie mai mică, în particular evenimente muzicale



(5.000 până la 10.000). Costuri de capital semnificative vor fi necesare pentru asigurarea facilităților în acest scop.

Concesionarul va putea asigura dobândirea unor venituri semnificative din sponsorizări pe termen lung și din acorduri de atribuire a Stadionului cu denumirea sau marca unui finanțator în scopuri publicitare (naming rights).

În măsura în care concesionarul se va organiza și promotor independent de evenimente, acest fapt va genera venituri suplimentare semnificative, întrucât toate activitățile lucrative generate de organizarea evenimentelor sunt controlate de concesionar.

Alte venituri vor putea fi obținute din transmisiunile audiovizuale ale evenimentelor desfășurate pe Stadion.

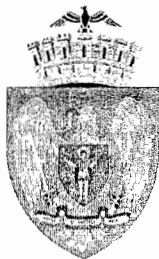
Nivelul tuturor acestor veniturilor obținute din exploatarea Stadionului va crește constant și direct proporțional cu poziția Stadionului determinată de diversitatea, popularitatea și frecvența evenimentelor pe care le găzduiește.

Așadar, exploatarea și managementul profesionist al Stadionului va conduce la consacrarea acestui stabiliment ca un punct de referință pe harta europeană care va aduce beneficii Municipiului București printr-o creștere a expunerii mediatice, a turismului, a vânzărilor de bunuri și servicii către consumatori și a utilizării rețelelor publice de transport.

9.5 Mecanismul de plată

Începând cu anul 5 de exploatare a Stadionului, concesionarul va plăti Municipiul București o cotă 15% din profitul rămas după plata impozitelor. Plata profitului se va face în maxim 60 de zile de la aprobarea conform legii a situațiilor financiare.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

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 parcuri.

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 studiului de fundamentare, precum și a 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 Mișcea OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare și Investiții

Directia Investiții

Serviciul Parteneriat Public-Privat

Număr: 1649 / Data: 23.05.2011

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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" 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 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 studiului de fundamentare, precum și a 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

