



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE



Către:



REF la:

CLARIFICĂRI LICITAȚIE PLAJĂ privind documentația-cadru de închiriere, respectiv caietul de sarcini-tip, contractul-cadru, în vederea organizării și desfășurării licitațiilor publice pentru atribuirea contractelor de închiriere a sectoarelor/subsectoarelor din plaja Mării Negre, sesiune III, etapa 1, licitație mai-iun 2026 - 67/66 subsectoare plajă (Constanța, Costinești, Olimp, Neptun, Jupiter, Cap Aurora, Venus, Saturn, Cordon Venus-Saturn, Mamaia, Eforie Sud, Eforie Nord, Vama Veche, Năvodari)

Administrația Națională "Apele Române" (A.N.A.R.), cu sediul în București, str. Edgar Quinet, nr. 6, sector 1, cod fiscal RO 24326056 reprezentată legal prin Director General Dr. Ing. Doru-Dragoș CAZAN, formulăm:

RĂSPUNS LA SOLICITAREA DE CLARIFICĂRI
înregistrată la ANAR cu nr. 14941/22.05.2026 și cu nr. 15274_26.05.2026

Având în vedere derularea procedurii de licitație publică în scopul închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului aflate în administrarea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral, printre care se numără și subsectoare de interes pentru societatea noastră, respectiv subsectoarele 4b, 7 și 8 din sectorul Olimp,

Vă solicităm să răspundeți următoarelor noastre solicitări de clarificări:

Întrebare 1: "În vederea identificării corecte a subsectorului de plajă închiriat, pentru a permite fiecărui operator economic să formuleze oferta financiară și propunerea tehnică în considerarea tuturor aspectelor relevante referitoare la poziționarea, accesul și configurația naturală a subsectoarelor, vă solicităm să puneți la dispoziția operatorilor economici planuri de situație actualizate a subsectoarelor, din care să reiasă dacă în cadrul acestora sunt incluse și suprafețele reabilite de pe litoral conform lucrărilor de reducere a eroziunii costiere, sau dacă subsectoarele închiriate privesc numai suprafețele anterioare lucrărilor de reabilitare, iar, dacă privesc suprafețele anterioare, vă rugăm să clarificați în ce mod va afecta această situație exploatarea efectivă a subsectoarelor situate în linia a doua față de mare, inclusiv din perspectiva accesului direct la apă, vizibilității comerciale, fluxului de turiști, amplasării dotărilor specifice și valorii economice reale a suprafețelor oferite spre închiriere.

Precizăm că informațiile solicitate sunt esențiale pentru formularea unei oferte financiare și propuneri tehnice în deplină cunoștință a tuturor elementelor relevante, având în vedere că sunt necesare investiții substanțiale în legătură cu pregătirea, întreținerea și exploatarea proprietăților închiriate.

Răspuns 1: Referitor la solicitarea dumneavoastră privind identificarea și configurarea subsectoarelor de plajă propuse spre închiriere, respectiv subsectoarele 4b, 7 și 8 din sectorul Olimp, vă comunicăm următoarele:

Adresa de corespondență
str. Ion Câmpineanu, nr. 11 (Union International Center), Sector. 1, C.P. 010031,
București
Centrala Tel: +4 021 311 01 46
Cabinet Director General Tel: +4 021 315 13 01
Tel / Fax: +4 021 312 37 38 | Tel: +4 021 311 03 96
Email: secretariat.general@rowater.ro

Sediul central
str. Edgar Quinet, nr. 6, Sector 1, C.P. 010018, București
Cod Fiscal: RO 24326056 / 13.08.2008
Cod IBAN: RO85 TREZ 7005 0220 1X00 9067

Subsectoarele de plajă oferite în cadrul procedurii de licitație publică sunt cele delimitate și identificate conform documentațiilor cadastrale și planurilor de situație anexate documentației de atribuire, acestea fiind realizate în baza situației existente la data întocmirii documentației tehnice și administrative aferente procedurii.

În ceea ce privește lucrările de reducere a eroziunii costiere realizate în zona Olimp, precizăm faptul că acestea au generat suprafețe noi de plajă rezultate în urma procesului de înnisipare artificială, suprafețe care, la acest moment, se află în diferite etape de recepție, cadastrare și înscriere în evidențele de publicitate imobiliară și inventarul bunurilor aparținând domeniului public al statului.

Astfel, subsectoarele scoase la licitație în cadrul prezentei proceduri au fost configurate în raport cu suprafețele aflate în administrarea legală a Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral și care îndeplinesc condițiile juridice și administrative necesare pentru închiriere la data inițierii procedurii.

Totodată, menționăm că planurile de situație puse la dispoziția operatorilor economici în cadrul documentației de atribuire reflectă delimitarea oficială a subsectoarelor oferite, inclusiv poziționarea acestora în raport cu configurația actuală a plajei.

În cazul anumitor subsectoare situate în linia a doua față de mare, inclusiv ca efect al lucrărilor de reducere a eroziunii costiere, operatorii economici trebuie să aibă în vedere faptul că exploatarea economică a suprafețelor închiriate se realizează în condițiile rezultate din configurația existentă a plajei la momentul atribuirii contractului, aspecte precum accesul la apă, fluxurile de circulație turistică, amplasarea dotărilor sau vizibilitatea comercială urmând a fi analizate și asumate de fiecare participant la procedură în cadrul propriei evaluări economice și comerciale.

Precizăm că informațiile și documentele puse la dispoziție în cadrul procedurii de atribuire sunt considerate suficiente pentru formularea ofertelor financiare și tehnice, operatorii economici având posibilitatea de a efectua vizite în teren și verificări proprii privind situația concretă a subsectoarelor oferite.

Întrebare 2: “Vă solicităm să clarificați, pentru toate subsectoarele de plajă din sectorul Olimp, care este distanța de la limita subsectorului și până la luciul apei, dacă suprafața de plajă din imediata vecinătate a luciului apei poate fi ocupată în scop comercial cu sezlonguri și umbrele, precum și distanța pentru plaja ce se poate ocupa în mod liber, cu obiecte personale;”

Răspuns 2: Referitor la solicitarea formulată privind posibilitatea amplasării sezlongurilor și umbrelor în afara suprafeței care face obiectul licitației, respectiv în zona situată spre luciul de apă, precizăm faptul că procedura de închiriere vizează exclusiv suprafața de plajă delimitată și înscrisă în documentația de atribuire aferentă subsectorului licitat.

În consecință, eventualele suprafețe situate în exteriorul limitelor subsectorului de plajă nu fac obiectul contractului de închiriere și nu pot fi utilizate în baza drepturilor conferite prin acesta.

Totodată, menționăm că amplasarea de dotări specifice activității turistice se poate realiza numai în interiorul perimetrului atribuit, cu respectarea prevederilor legale, a

documentațiilor de urbanism aplicabile și a condițiilor stabilite prin caietul de sarcini și contractul de închiriere.

Întrebare 3: “Vă solicităm să clarificați motivul închirierii unor subsectoare de plajă pentru un singur sezon estival, până la data de 15.10.2026, și nu pentru o perioadă de 10 ani, asemănător celorlalte subsectoare menționate în anunțul de participare, și astfel cum prevăd dispozițiile H.G. nr. 183/2020 privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Naționale “Apele Române”, actul normativ stipulând în mod expres ca durată de închiriere, în funcție de sector, este între 2 ani și 10 ani. Pentru sectorul Olimp, normele legale stabilesc o durată de închiriere de 10 ani; ”

Răspuns 3: Solicitarea nu privește documentația de atribuire. Cu toate acestea, precizăm referitor la durata contractelor de închiriere pentru anumite subsectoare de plajă din sectorul Olimp faptul că aceasta a fost stabilită în raport cu situația juridică și administrativă specifică fiecărui subsector, precum și cu documentele și aprobările existente la data inițierii procedurii de atribuire.

A.N.A.R. estimează că ulterior finalizării sezonului estival 2026, atât vechea plajă, cât și cea rezultată în urma realizării proiectului *de Reducere a eroziunii costiere*, vor fi înregistrate cadastral, funciar și înregistrate ca un tot unitar. După finalizarea procedurilor administrative și normative necesare pentru includerea noilor suprafețe în patrimoniul public al statului și ulterior în Anexa nr. 2 la H.G. nr. 183/2020, actul normativ va permite valorificarea acestora prin închiriere, în condițiile legii.

Întrebare 4. “Vă solicităm să clarificați dacă, în viitoarea procedură de licitație publică a subsectoarelor care sunt închiriate până la data de 15.10.2026, documentația de atribuire va prevedea condiții preferențiale la atribuire contractului către operatorii economici câștigători ai prezentei licitații, pentru aceleași subsectoare, în considerarea investițiilor ce vor fi făcute de operatorii economici; ”

Răspuns 4: Solicitarea nu privește lămurirea documentației de atribuire. Referitor la solicitarea privind posibilitatea acordării unor condiții preferențiale viitorilor câștigători ai subsectoarelor închiriate până la data de 15.10.2026, precizăm că eventualele proceduri viitoare de atribuire se vor desfășura în conformitate cu prevederile legale aplicabile la momentul respectiv, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și concurenței.

Participarea și atribuirea contractelor în cadrul unor eventuale proceduri viitoare nu pot face obiectul unor drepturi de preferință rezultate din participarea sau adjudecarea prezentei proceduri.

Întrebare 5: “Vă solicităm să clarificați dacă o structură de primire turistică, respectiv Vila 6 de pe Aleea President, cu 13 spații de cazare, poate fi punctată în cadrul ofertei depuse pentru subsectoare de plajă cuprinse în limita marcată cu linii roșii pe harta sectorului Olimp.”

Răspuns 5: Referitor la solicitarea de clarificare privind posibilitatea punctării unei structuri de primire turistice în cadrul ofertei depuse pentru subsectoarele de plajă din sectorul Olimp, vă comunicăm următoarele:

Pentru subsectoarele cuprinse în sectorul Olimp, respectiv de la subsectorul Olimp I-1-1 până la subsectorul Olimp II-2-10, pot participa și pot fi luate în considerare, în condițiile documentației de atribuire, structurile de primire turistice situate în interiorul perimetrului delimitat cu linie roșie pe harta anexată aferentă sectorului Olimp.

În măsura în care structura de primire turistică menționată, respectiv Vila 6 situată pe Aleea President, este amplasată în interiorul perimetrului menționat și îndeplinește condițiile prevăzute prin documentația de atribuire, aceasta poate fi prezentată în cadrul ofertei depuse pentru subsectoarele anterior menționate.

Întrebare 6: “ Vă solicităm să clarificați dacă o structură de primire turistică, respectiv structura de primire turistică de la punctul anterior, poate fi propusă în cadrul mai multor oferte pentru subsectoare diferite din cadrul sectorului Olimp; ”

Răspuns 6: Conform *Cap 12 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, Evaluarea Ofertelor, pct d1 PUNCTAJ ACORDAT PENTRU ACTIVUL CU DESTINAȚIE TURISTICĂ:*

Punctajul prevăzut la lit. d1. urmează să fie acordat numai în măsura în care ofertantul face dovada deținerii unui activ cu destinație turistică între limitele de Nord și de Sud ale sectorului de plajă din care face parte subsectorul ce formează obiectul prezentei proceduri (conform planului de încadrare al sectorului, afișat pe site la secțiunea *licitații în desfășurare*) și numai în cazul în care se prezintă *Extras de carte funciară și Certificat de clasificare/ documente similare emise (sintagma “documente similare” presupune, în măsura existenței, documente cu valoare juridică similară, printre acestea neregăsindu-se documente care să prevadă o autorizare provizorie) de organele abilitate care să demonstreze destinația de structură de primire turistică a imobilului*, precum și numărul de locuri.

Mai mult, prin completarea Formularului de Opțiune (Formular nr. 7) ofertantul alege activul care se încadrează în condițiile expuse mai sus și cu care dorește să participe la licitație. **În formularul 7 se trece un singur activ.**

În concret, punctajul suplimentar pentru structura de primire turistică va fi acordat după cum urmează:

1 structură de primire turistică = 1 certificat de clasificare

În acest sens, activul punctat se identifică potrivit certificatului de clasificare turistică prezentat.

Astfel, referitor la posibilitatea utilizării aceleiași structuri de primire turistice în cadrul mai multor oferte depuse pentru subsectoare diferite din cadrul sectorului Olimp, precizăm că o structură de primire turistică cu un certificat de clasificare poate participa doar la un singur subsector de plajă.

Întrebare 7: “ Vă solicităm să clarificați modalitatea de evaluare a criteriilor privind “punctajul acordat în funcție de evaluarea ofertei tehnice” (pag. 17 din caietul de sarcini-cadru), în ceea ce privește subcriteriile de la pct. 1-6, respectiv dacă simpla asumare de către operatorul

Adresa de corespondență

str. Ion Câmpineanu, nr. 11 (Union International Center), Sector. 1, C.P. 010031,
București
Centrala Tel: +4 021 311 01 46
Cabinet Director General Tel: +4 021 315 13 01
Tel / Fax: +4 021 312 37 38 | Tel: +4 021 311 03 96
Email: secretariat.general@rowater.ro

Sediul central
str. Edgar Quinet, nr. 6, Sector 1, C.P. 010018, București
Cod Fiscal: RO 24326056 / 13.08.2008
Cod IBAN: RO85 TREZ 7005 0220 1X00 9067

economic a obligației de implementare a facilităților/serviciilor în cadrul propunerii tehnice poate conduce la obținerea punctajului maxim prevăzut în caietul de sarcini-cadru, sau dacă este necesară prezentarea de dovezi suplimentare privind modalitatea concreta în care se vor implementa acestea, precum actele de achiziționare/închiriere a bunurilor, contracte cu furnizori, etc. ”

Răspuns 7: Pentru a obține punctajul maxim la acest criteriu, având în vedere dispozițiile **Cap 12 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE** - Evaluarea Ofertelor - **Criteriul d4** reprezentând **OFERTA TEHNICĂ** cu un punctaj maxim de 25 pct, ofertantul trebuie să prezinte în plicul interior această ofertă sub forma unui **document unitar** care devine anexă la contractul de închiriere încheiat între Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral și operatorul de plajă, urmând a fi monitorizat pe parcursul derulării contractului, iar în cazul în care dotările/facilități/condițiile pentru care operatorul a fost punctat nu se mențin, acesta va fi notificat sub sancțiunea rezilierii, la propunerea Comisiei tehnice de verificare a ofertei tehnice.

Totodată, conform **cap. 18 Încetarea contractului de închiriere** a bunului imobil proprietate publică se face în următoarele situații:

lit. h) În măsura în care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toată durata contractului de închiriere, nu se mai întrunesc condițiile minime pentru care oferta a fost punctată, sancțiunea aplicabilă este **rezilierea de drept**, pe baza unei notificări, fără intervenția instanțelor de judecată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, menționăm faptul că decizia componentelor care vor fi prezentate în Oferta Tehnică aparține ofertantului, funcție de elementele din caietul de sarcini, excepție făcând pct 2 din Oferta Tehnică și anume Managementul Infrastructurii **conține o condiție minimală și obligatorie, și anume** □ *Declarație pe proprie răspundere din care reiese că ofertantul se angajează să instaleze următoarele facilități sanitare (angajamentul reprezintă condiție minimală și obligatorie, sub sancțiunea rezilierii de drept, în măsura nerespectării aplicându-se sancțiunile rezilierii de drept, fără intervenția instanței cu punerea în întârziere prin notificare. În măsura în care, urmare a notificării locatorului, locatarul dă curs acesteia în termen de 5 zile, sancțiunea nu se aplică):*

a) Pentru sectoarele/subsectoarele de plajă pentru care există utilități publice în vecinătate:

- Facilități sanitare (toailete) cu sistem controlat de evacuare a apelor uzate către o instalație de epurare autorizată.

Număr adecvat de unități: număr minim de toailete/dușuri pe suprafața închiriată sau pe numărul maxim calculat de vizitatori/șezlonguri.

- Apă potabilă și dușuri, cel puțin o sursă de apă potabilă și facilități, instalații sanitare de economisire a apei.

- Protecția calității apei: utilizarea obligatorie a sistemelor de canalizare cu circuit închis pentru toate instalațiile, asigurând zero deversări de ape uzate în mare sau nisip.

Toate blocurile sanitare trebuie să fie conectate la canalizarea publică sau la o stație de epurare certificată, cu respectarea Directivei privind apele pentru îmbăiere (Directiva 2006/7/CE) și MSFD (Stare Ecologică Bună).

b) Pentru sectoarele / subsectoarele de plaja pentru care nu exista utilitati publice in vecinatate:

- Facilități sanitare (toaile și dusuri) cu sisteme alternative module integrate autocurățabile independente de rețea

EVALUAREA OFERTEI TEHNICE	PUNCTAJ MAX ACORDAT
1. Măsuri pentru îmbunătățirea accesului publicului la mare, în special pentru persoanele cu dizabilități	3 pct.
2. Managementul infrastructurii (include și Declarația pe propria răspundere de instalare facilități sanitare - condiție minimală și obligatorie)	3 pct.
3. Inovații	3 pct.
4. Activități de recreere și divertisment, adaptate specificului de plajă	3 pct.
5. Componenta calitate	3 pct.
6. Utilaje specializate de întreținere și igienizare sector de plajă	10 pct.
Punctaj total	25 pct.

Conform documentației de atribuire, la momentul depunerii ofertei, ofertantul **nu trebuie să facă dovada deținerii** oricărui elemente care alcătuiesc Oferta Tehnică, oricare ar fi forma de deținere (proprietate / leasing / închiriere).

Întrebare 8: "Vă solicităm să eliminați criteriul de evaluare referitor la marja de profit net (pag. 13, lit. b. pct. 2 din caietul de sarcini-cadru), având în vedere că evaluarea ofertei prin raportare la acest criteriu nu aduce niciun beneficiu autorității contractante, nefiind clar care este avantajul competitiv dat de o marjă de profit mai mare.

Precizăm că autoritatea contractantă deja are posibilitatea verificării credibilității operatorului economic de a implementa contractul, prin raportare la media cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, criteriu care reprezintă o garanție pentru autoritatea contractantă că ofertantul respectiv este disciplinat din punct de vedere economico-financiar, că are experiența gestionării unui flux semnificativ de operațiuni economice și comerciale și că poate asigura condiții optime de exploatare a obiectivului turistic.

În schimb, marja de profit nu oferă informații sau garanții suplimentare referitoare la posibilitatea operatorului economic de implementare a contractului, ci doar o privire asupra raportului dintre profitul net și cifra de afaceri netă, care nu lamurește dacă ofertantul are experiența operațională de a implementa contractul, dat fiind că operatori economici cu o cifră de afaceri scăzută ar putea avea marje de profit ridicate.

Totodată, criteriul depășește principiul proportionalității, prevăzut de prevederile art. 311 lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, și implementat de autoritate, la pag. 12 din caietul de sarcini-cadru, unde se reține că "ponderația fiecărui criteriu trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat".

Astfel, acordarea punctajului maxim pentru "cea mai mare marjă de profit net pe ultimii 3 ani (2022, 2023, 2024)", deci inclusiv acordarea unui punctaj maxim pentru o eventuala marjă

maximă de profit din 2022, care nu mai este deci relevantă pentru demonstrarea capacității economico-financiare a ofertantului la momentul actual, nu poate conduce la concluzia că oferta financiară a operatorului în cauză ar fi superioară altor oferte și ca bunul închiriat urmează a fi exploatat în mod eficient.

Cu toate că prevederile art. 340 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 stabilesc că, pentru închirierea bunurilor publice, capacitatea economică și financiară reprezintă un criteriu de evaluare, acest lucru nu poate conduce la fragmentarea acestui criteriu în alte subcriterii lipsite de utilitate practică pentru autoritatea contractantă, care să conducă la avantajarea în mod nejustificat a altor operatori economici.

Pentru acest motive, vă solicităm să eliminați prezentul criteriu de evaluare.”

Răspuns 8: Solicitarea privind eliminarea criteriului de evaluare de la cap 12), lit b. și anume “*marja de profit net*” este respinsă.

Autoritatea contractantă are dreptul, conform art. 334, alin. 4 din O.U.G. nr. 57 privind Codul Administrativ, să impună criterii de evaluare relevante pentru realizarea scopului contractului.

Astfel, marja de profit reprezintă un indicator cheie de performanță privind profitabilitatea, conform Ministerului Finanțelor, și care arată o preocupare a unei societăți pentru eficiența activității organizate, cu efect asupra onorării obligațiilor contractuale.

Indicatorul “Marja de profit net” nu este afectat de investiții decât prin prisma amortizării care sunt clar reglementări legale tocmai pentru a nu afecta profitabilitatea organizației.

În concluzie, criteriul “Marja de profit net” oferă o imagine de ansamblu a eficienței unei afaceri și demonstrează capacitatea economico-financiară a ofertanților și implicit de onorare a obligațiile contractuale.

Pentru informații suplimentare vă rugăm să urmăriți constant site-ul ANAR, secțiunea Activitatea instituției - Licitatii - Plaje - În desfășurare: <https://rowater.ro/activitatea-institutiei/licitatii/plaje/>.

Conform Cap. 9 **REGULI PRIVIND ETAPA DE TRANSPARENTĂ ȘI OFERTA**, toate răspunsurile la solicitările de clarificări sunt încărcate pe site la secțiunea menționată mai sus, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Cu respect,

Director General

Dr. Ing. Doru-Dragos CAZAN



Adresa de corespondență

str. Ion Câmpineanu, nr. 11 (Union International Center), Sector. 1, C.P. 010031,
București
Centrala Tel: +4 021 311 01 46
Cabinet Director General Tel: +4 021 315 13 01
Tel / Fax: +4 021 312 37 38 | Tel: +4 021 311 03 96
Email: secretariat.general@rowater.ro

Sediul central

str. Edgar Quinet, nr. 6, Sector 1, C.P. 010018, București
Cod Fiscal: RO 24326056 / 13.08.2008
Cod IBAN: RO85 TREZ 7005 0220 1X00 9067