

SC ICEBERG PLUS SRL

Administrator al Incubatorului de Afaceri CATTIA Braşov
HCL Braşov nr. 104/27.02.2026 | Contract administrare nr. 164/224238/09.12.2025

PROCEDURA DE SELECTIE

pentru delegarea obligaţiei de operare a spaţiilor de alimentaţie publică
Restaurant (309 mp / aprox. 144 locuri) şi Cafenea/Bar (pana la 146 mp / aprox 120 locuri)

CATTIA - Centrul de Afaceri, Transfer Tehnologic şi Incubator de Afaceri
Str. Institutului nr. 35, Braşov
Braşov, 2026 | Nr. înregistrare: 0907.01 / 09.07.2026

I. TEMEI LEGAL ȘI PROCEDURAL

SC Iceberg Plus SRL, în calitate de Administrator al CATTIA, are obligația legală de a asigura operare a spațiilor de alimentație publică din incintă, conform secțiunii 5 din ROF/HCL 104/2026. Prin prezenta procedură, Administratorul delegă această obligație de operare către un terț specializat. Delegarea obligației de operare este distinctă de atribuirea unui drept — aceasta din urmă ar necesita o procedură organizată de Fondator (UAT Municipiul Brașov). Operatorul selectat se va autofinanța exclusiv din veniturile generate în cadrul spațiilor CATTIA. Fondatorul și Administratorul nu au obligații financiare față de operator.

Prezenta procedură este elaborată în temeiul:

- Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Brașov nr. 104 din 27.02.2026, privind aprobarea ROF CATTIA, în special secțiunile 5 și 7.5;
- Contractului de Administrare CATTIA nr. 164/224238/09.12.2025 încheiat între UAT Municipiul Brașov și SC Iceberg Plus SRL;
- Studiului de oportunitate privind înființarea serviciului de alimentație publică în cadrul CATTIA, aprobat prin HCL Municipiul Brașov nr. 278/28.04.2025;
- Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legislației aplicabile în domeniul alimentației publice, siguranței alimentare și protecției consumatorilor.

II. SCOPUL PROCEDURII

Procedura are ca scop selectarea unui operator profesionist căruia SC Iceberg Plus SRL îi delegă obligația de operare a următoarelor spații de alimentație publică din cadrul CATTIA:

Spațiu	Suprafață	Capacitate	Locație și componentă
Restaurant	309 mp sală + spații auxiliare demisol	Aprox 144 locuri	Pavilion separat Parter; Bucătărie caldă 67,33 mp, Bucătărie rece/patiserie 72,62 mp, depozite frigorifice, vestiare, oficii (Demisol)
Cafenea Bar /	146 mp	Aprox 120 locuri	Lobby 1 / Recepție, Parter
TOTAL	455 mp spații principale	Aprox 264 locuri	

III. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE (CRITERII ELIMINATORII):

Pot participa persoanele juridice care îndeplinesc CUMULATIV toate condițiile de mai jos. Neîndeplinirea oricăreia atrage descalificarea automată.

3.1. Condiții juridice:

- 3.1.1. Înregistrată legal cu următoarele coduri CAEN active în Certificatul Constatator la data depunerii ofertei: restaurant (5611), bar (5630), catering (5621), producție patiserie (1071), producție cofetărie (1072);
- 3.1.2. Nu se afla în procedură de insolvență, faliment, lichidare sau dizolvare;
- 3.1.3. Fără datorii restante la bugetul de stat sau bugetele locale (certIFICATE FISCALE VALABILE);
- 3.1.4. Reprezentanții legali fără condamnări penale definitive relevante.

3.2. Condiții privind capacitatea tehnică și experiență:

- 3.2.1. Experiență de minimum 3 ani în administrarea unui spațiu de alimentație publică tip restaurant cu o capacitate de minimum 100 locuri și a unui spațiu tip unei cafenea/bar cu o capacitate de minimum 80 locuri — ambele condiții simultan, nu alternativ; această condiție este criteriu de calificare și nu se punctează;
- 3.2.2. Referințe dovedite privind prestarea serviciilor de alimentație publică și organizare de evenimente în cadrul unor centre de afaceri, hoteluri de minimum 3 stele, complexe multifuncționale, instituții similare sau în cadrul unor evenimente publice de amploare, cu flux operațional ridicat de participanți;
- 3.2.3. Referințe dovedite privind prestarea serviciilor de alimentație publică și organizare de evenimente în cadrul unor centre de afaceri, hoteluri de minimum 3 stele, complexe multifuncționale, instituții similare ori evenimente publice de amploare (festivaluri, concerte, manifestări culturale sau sportive), desfășurate operațional ridicat, unități culturale și alte instituții. Se va demonstra prin depunerea certificatului constatator cu codurile CAEN aferente: 1071, 1072 și autorizațiilor DSV și DSP corespunzătoare.
- 3.2.4. Disponibilitatea unei structuri de personal complete pentru operarea simultană a ambelor spații, formată din cel puțin următoarele poziții cheie obligatorii: Manager de locație restaurant, Asset Manager tehnic, Manager cafenea, Bucătar șef, Bucătar sous-șef, personal auxiliar și de servire. O organigramă completă, lista de personal și CV-uri/fise de post vor trebui depuse pentru a fundamenta îndeplinirea acestui criteriu.

3.3. Condiții privind capacitatea economică:

- 3.3.1. Cifra de afaceri medie anuală de minimum 30.000.000 lei în ultimii 3 ani fiscali, confirmată prin situații financiare vizate;
Pragul minim de capacitate economică este stabilit în temeiul principiului proporționalității și al protejării interesului public. Studiul de oportunitate aprobat prin HCL Brașov nr. 278/28.04.2025 a fundamentat necesitatea unui operator cu capacitate financiară solidă, având în vedere investiția inițială necesară, costurile operaționale permanente și obligația de continuitate a serviciilor fără niciun suport financiar public. Spațiile CATTIA totalizează 455 mp de spații principale de operare la care se adaugă aproximativ 280 mp de spații auxiliare (bucătării: caldă și rece, depozite frigorifice multiple, vestiare, oficii) la demisol, reprezentând o infrastructură complexă cu o capacitate de servire simultană de până la 264 de locuri. Operatorul trebuie să fie capabil:
 - să realizeze investiția de amenajare, dotare și echipare a spațiilor pe cheltuiala proprie, fără niciun suport financiar din partea Fondatorului sau Administratorului;
 - să acopere lunar costurile operaționale complete (personal minim: 6 poziții cheie, materii prime, utilități, asigurări, certificări ISO);
 - să garanteze continuitatea serviciilor de alimentație pe toată durata contractului, inclusiv în perioadele de activitate redusă.

Un operator cu cifra de afaceri sub pragul stabilit nu prezintă capacitatea financiară necesară îndeplinirii cumulative a acestor obligații. Pragul de 30.000.000 lei reprezintă aproximativ de 12,5 ori cifra de afaceri lunară minimă garantată (200.000 lei/luna x 12 luni = 2.400.000 lei/an), raport uzual în practica selecției de operatori pentru spații de alimentație publică de aceasta complexitate și dimensiune. Această proporție este justificată prin necesitatea demonstrării unei stabilități financiare solide, nu doar a capacității de a genera cifra de afaceri în condiții ideale.

- 3.3.2. Capacitate financiară demonstrată privind generarea unei cifre de afaceri lunare de minimum 200.000 lei din operarea unor spații echivalente cu cele ce fac obiectul

prezentului contract – criteriul va fi dovedit pentru spațiile prezentate drept referință pentru criteriul descris la punctul 3.2.1 din prezenta procedură

3.4. Certificări obligatorii:

- 3.4.1. ISO 9001 — Sistem de management al calității;
- 3.4.2. ISO 22000 — Sistem de management al siguranței alimentare;
- 3.4.3. ISO 14001 — Sistem de management de mediu;
- 3.4.4. ISO 27001 — Sistem de management al securității informației.

Se acceptă certificări în curs de reînnoire, cu dovada depunerii documentației la organismul de certificare.

IV. MODELUL FINANCIAR DE OPERARE:

Principiu fundamental: Operatorul se va autofinanța exclusiv din veniturile generate în cadrul spațiilor CATTIA. Fondatorul și Administratorul nu au nicio obligație financiară față de operator. Operatorul are obligația de a achita o cota parte din venituri și de a acoperi costurile de funcționare a spațiilor, conform mecanismului de mai jos.

4.1. Veniturile operatorului:

- 4.1.2. Servicii de alimentație publică pentru publicul larg (restaurant și cafenea deschise publicului);
- 4.1.3. Servicii cu prioritate pentru rezidenții și angajații CATTIA (menu zilnic, coffee breaks, catering intern);
- 4.1.4. Servicii de catering și coffee break pentru evenimentele CATTIA — în exclusivitate, conform ROF/HCL 104/2026;
- 4.1.5. Orice alte servicii de alimentație publică compatibile cu destinația spațiilor.

Oferirea serviciilor către publicul larg este permisă și încurajată pentru autofinanțarea operatorului, cu condiția ca serviciile către rezidenții CATTIA și evenimentele din clădire să aibă întotdeauna prioritate.

4.2. Obligații financiare ale operatorului:

Operatorul își va asuma următoarele obligații financiare cu privire la operarea spațiilor din prezenta procedură:

- 4.2.1. Plata unei taxe de administrare de minim 2% din cifra de afaceri totală lunară realizată din operarea spațiilor tip cafenea și restaurant, calculată pe baza raportului de vânzări lunar transmis până în data de 5 a lunii următoare - pentru acoperirea costurilor de administrare aferente spațiului gestionat.
- 4.2.2. Operatorul acordă SC Iceberg Plus SRL (Administrator), pe toată durata contractului, un discount comercial de minimum 8% (opt la sută) din valoarea netă (fără TVA) a vanzarilor realizate către următoarele categorii de clientela:

Categoria 1 — Rezidenți și utilizatori CATTIA:

Firmele rezidente în programul de incubare de afaceri

Firmele rezidente în programul de transfer tehnologic

Utilizatorii spațiilor de birouri individuale și co-working

Angajații SC Iceberg Plus SRL și ai UAT Municipiul Brașov prezenți în clădire

Servicii incluse: menu zilnic fix, coffee breaks interne, comenzi individuale de alimentație publică.

Categoria 2 — Organizatori de evenimente CATTIA:

Organizatorii evenimentelor găzduite în spațiile CATTIA, indiferent dacă evenimentul este organizat de Administrator, Fondator sau terți

Servicii incluse: catering complet, coffee break, bufet, cocktail și orice alte servicii de alimentație publică furnizate în cadrul evenimentelor.

Mod de calcul: Discount-ul se calculează lunar, separat pentru fiecare categorie, pe baza raportului de vânzări lunar transmis de Operator.

Mod de verificare: Operatorul transmite Administratorului până în data de 5 a lunii următoare un raport de vânzări lunar care include obligatoriu:

Valoarea totală a vânzărilor către Categoria 1, defalcată pe tip de serviciu

Valoarea totală a vânzărilor către Categoria 2, defalcată pe eveniment

Valoarea discount-ului calculat (8% din totalul celor două categorii)

Documente justificative: bonuri fiscale/facturi aferente

Termen de plată: Discount-ul calculat se achita către Administrator până în data de 15 a lunii următoare perioadei de raportare. Întârzierea plății atrage penalități de 0,1% pe zi calculate la suma datorată.

4.2.3. Operatorul achită contravaloarea utilităților aferente spațiilor operate (curent electric, apă, canalizare, gaz, internet), refacturate lunar de UAT Municipiul Brașov (Fondator) pe baza consumului efectiv înregistrat de contoarele aferente spațiilor, în termen de 15 zile de la primirea facturii.

4.2.4. Plata unei cote părți din costurile pe care Administratorul le are cu polițele de asigurare, obținerea avizelor și alte cerințe legale privind funcționarea clădirii, calculata proporțional cu suprafața spațiilor operate (455 mp) din suprafața totală construită a clădirii CATTIA (aprox. 10.409 mp), reprezentând un procent de aproximativ 4,37% din costurile totale aferente acestor obligații. Valoarea concretă se va comunica operatorului anterior semnării contractului, pe baza documentelor justificative.

V. OBLIGATII OPERATIONALE MINIME

5.1. Servicii obligatorii pentru CATTIA:

5.1.1. Furnizarea serviciilor de alimentație exclusiv din spațiile CATTIA, fără posibilitatea de a aduce operatori externi fără acordul prealabil scris al Administratorului;

5.1.2. Cantina zilnică (menu fix) pentru rezidenții și angajații CATTIA, la preturi accesibile stabilite de comun acord cu Administratorul, minimum 5 zile pe săptămâna;

5.1.3. Furnizarea exclusivă a serviciilor de catering și coffee break pentru toate evenimentele organizate sau co-organizate în cadrul CATTIA, conform secțiunii 7.5 din ROF; prin excepție, serviciile pot fi achiziționate extern numai cu aprobarea prealabilă scrisă a Administratorului;

5.2. Investiții în sarcina operatorului:

Operatorul realizează, pe cheltuiala proprie și exclusivă, toate lucrările de amenajare, dotare și echipare a spațiilor necesare funcționării la standardele propuse. Investiția trebuie să fie suficientă pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale asumate.

5.3. Personal obligatoriu:

5.3.1. Manager de locație restaurant;

5.3.2. Asset Manager tehnic;

5.3.3. Manager cafenea;

5.3.4. Bucătar sef;

5.3.5. Bucătar sous-sef;

5.3.6. Personal auxiliar și de servire necesar bunei funcționări a ambelor spatii.

5.4. Obligații operaționale:

5.4.1. Deschiderea și funcționarea efectivă a ambelor spații în maximum 90 de zile calendaristice de la semnarea contractului;

5.4.2. Respectarea unui program minim de funcționare stabilit de comun acord cu Administratorul;

5.4.3. Menținerea permanentă a standardelor de calitate, igienă și siguranța alimentară conform certificărilor deținute;

5.4.4. Obținerea și menținerea tuturor autorizațiilor necesare funcționării legale, pe cheltuiala proprie;

- 5.4.5 Afișarea vizibilă a logo-urilor CATTIA, UAT Municipiul Brașov și Iceberg Plus în spațiile operate;
- 5.4.6 Raportarea lunară a cifrei de afaceri și a veniturilor din activitățile CATTIA către Administrator.

VI. DOCUMENTE DE PARTICIPARE

6.1. Documente juridice:

- 6.1.1 Certificat de înregistrare + Certificat Constatator cu coduri CAEN active (5611, 5621, 5630, 1071, 1072);
- 6.1.2 Act constitutiv/Statut actualizat;
- 6.1.3 Certificate de atestare fiscala (ANAF + Directia Fiscala) valabile la depunere;
- 6.1.4 Caziere judiciare pentru reprezentanții legali;
- 6.1.5 Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în proceduri de insolvență/faliment/lichidare;
- 6.1.6 Împuternicire notarială, dacă oferta nu e semnată de reprezentantul legal.

6.2. Documente de capacitate tehnică:

- 6.2.1 Lista principalelor contracte relevante din ultimii 5 ani: minimum 2 referințe pentru restaurant de minimum 100 locuri și minimum 2 pentru cafenea/bar de minimum 80 locuri;
- 6.2.2 Minimum 2 scrisori de recomandare de la clienți din spații similare (centre de afaceri, hoteluri, complex-uri multifuncționale);
- 6.2.3 Organigrama propusă cu pozițiile cheie obligatorii și CV-urile persoanelor propuse;
- 6.2.4 Dovada calității de producător de patiserie și cofetărie sau contracte ferme cu producători autorizați;
- 6.2.5 Copii ale certificărilor ISO în vigoare: 9001, 22000, 14001, 27001.

6.3. Documente financiare:

- 6.3.1 Situații financiare anuale pentru ultimii 3 ani (bilant + cont de profit și pierdere), vizate, din care să rezulte CA medie anuală de minimum 30.000.000 lei;
- 6.3.2 Orice altă dovada de bonitate financiară(scrisoare bancară, rating etc.).

6.4. Propunere tehnică:

- 6.4.1 Conceptul de business detaliat pentru restaurant și cafenea/bar (tip bucătărie, public țintă, program, meniu orientativ, politica de preturi);
- 6.4.2 Propunerea de meniu zilnic fix pentru rezidenții CATTIA cu prețuri orientative;
- 6.4.3 Modelul de catering propus pentru evenimentele CATTIA (pachete, tarife, capacitate maximă);
- 6.4.5 Planul de amenajare și dotare a spațiilor cu descrierea investiției proprii și termenul de deschidere;
- 6.4.6 Planul de personal și management operațional;
- 6.4.7 Măsurile de sustenabilitate propuse (produse locale, practici eco, angajare locala).

6.5. Propunere financiară:

- 6.5.1 Proiecția cifrei de afaceri lunare estimate din operare a spațiilor CATTIA, cu evidențierea separată a veniturilor din activitățile CATTIA;
- 6.5.2 Estimarea investiției proprii pentru amenajarea și dotarea spațiilor;
- 6.5.3 Proiecția financiară pentru primii 3 ani de operare.

VII. CRITERII DE EVALUARE ȘI PUNCTAJ

Ofertele eligibile sunt evaluate de Comisia de Evaluare pe baza următoarelor criterii. Punctajul minim pentru calificare este de 60 puncte din 100.

NOTA: experiență în administrarea de spații de capacitate similară (restaurant min. 100 locuri + cafenea min. 80 locuri) constituie CRITERIU DE CALIFICARE, nu criteriu de punctare. Candidații care nu îndeplinesc acest prag sunt descalificați anterior evaluării.

Nr	Criteriu de evaluare	Punctaj max.	Mod de punctare
1	Oferta de servicii pentru rezidenți	30 puncte	Prețul meniului zilnic fix: sub 35 lei = 10p; 35-45 lei = 6p; peste 45 lei = 0p Program restaurant 07:30-20:00 = 5p; 08:00-18:00 = 3p; altul = 1p Program cafenea 07:00-21:00 inclusiv weekend = 5p; doar zile lucrătoare = 3p Capacitate catering simultană: peste 250 pers = 5p; 200-250 = 3p; sub 200 = 1p Termen răspuns comandă catering: sub 24h = 5p; 24-48h = 3p; peste 48h = 0p
2	Capacitate tehnică demonstrată peste pragul minim de calificare	30 puncte	Capacitate restaurant administrat: 100-150 locuri = 2p; 151-250 = 4p; peste 250 sau multiple locații = 6p Capacitate cafenea/bar: 80-120 locuri = 1p; peste 120 sau multiple locații = 2p Referințe în spații similare: 1 referință verificabilă = 4p; minimum 2 referințe = 6p Bucătar sef cu experiență internațională = 2p; Manager cu coordonare simultană min. 2 unități = 2p; Echipa cu experiență comună min. 1 an = 1p
3	Procentul discountului propus de ofertant către administrator	20 puncte	Discount propus PESTE minimul obligatoriu de 8%: 8% (minim) = 5p; 9-10% = 10p; 11-12% = 15p; peste 12% = 20p
4	Procentul aferent taxei de administrare propuse de ofertant către administrator	20 puncte	Taxa de administrare propusă PESTE minimul obligatoriu de 2% din CA lunară: 2% (minim) = 5p; 2,5-3% = 10p; 3,5-4% = 15p; peste 4% = 20p
	TOTAL	100 puncte	Prag minim: 60 puncte Departajare la egalitate: ordinea criteriilor 1, 2, 3, 4

VIII. DESFĂȘURAREA PROCEDURII

Etapa	Descriere	Termen	Responsabil
1	Publicarea anunțului de selecție(website CATTIA, canale media, rețele sociale)	Ziua 1	Administrator
2	Vizită obligatorie la fața locului (spații, bucătării, infrastructura tehnică)	Ziua 2-3	Administrator
3	Termen limită depunere dosare (plicuri sigilate, fizic și/sau electronic)	Ziua 2-7	Candidați

Etapa	Descriere	Termen	Responsabil
4	Verificarea eligibilității (conformitate administrativă + criterii)	Ziua 8	Comisie de Evaluare
5	Evaluarea tehnică și financiară conform grilei de punctaj	Ziua 8-12	Comisie de Evaluare
6	Prezentare publică/interviu cu candidații calificați (obligatoriu)	Ziua 13	Comisie + Candidați
7	Comunicarea rezultatelor și termen de contestație (5 zile lucrătoare)	Ziua 14	Administrator
8	Negocierea și semnarea contractului de operare	Ziua 15-17	Administrator + Operator selectat

Vizita la fața locului este OBLIGATORIE. Candidații care nu participă, nu pot depune oferta. Zilele la care se face referire, se vor considera zile lucrătoare.

IX. COMISIA DE EVALUARE:

Comisia de Evaluare este constituită de Administrator și va fi compusă din minimum 3 membri:

- 9.1 Reprezentantul legal sau un delegat al SC Iceberg Plus SRL — președintele comisiei;
- 9.2 Un expert extern în domeniul HoReCa sau al managementului de spații comerciale;
- 9.3 Un reprezentant desemnat de UAT Municipiul Brașov (Fondator), cu rol de observator.

Membrii semnează declarații de imparțialitate și confidențialitate anterior evaluării. Deciziile se iau cu majoritate și se consemnează în procese-verbale.

X. DISPOZIȚII FINALE:

SC Iceberg Plus SRL își rezerva dreptul de a:

- Anula procedura dacă nu se primesc oferte eligibile sau nicio oferta nu corespunde cerințelor minime;
- Solicita clarificări suplimentare candidaților în orice etapă;
- Negocia condițiile finale cu candidatul clasat pe primul loc, în limitele ofertei depuse;
- Modifică termenele procedurii cu notificarea prealabilă a candidaților.

Orice litigiu se soluționează pe cale amiabilă. În caz de eșec, competența aparține Tribunalului Brașov. Prezenta procedură intră în vigoare la data aprobării de către conducerea SC Iceberg Plus SRL, cu notificarea UAT Municipiul Brașov, și se publică pe website-ul oficial CATTIA.

SC ICEBERG PLUS SRL
Administrator: Marian Ioan ȚAȚA



Semnătura și ștampila:
 Data: 09.07.2026