

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

INTRARE / IEȘIRE Nr. 266

Ziua 28 Luna 02 Anul 2022



CAIETUL DE SARCINI

privind atribuirea parcelei de servicii disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelei de servicii disponibile în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA*, identificate conform *Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație* (respectiv *Parcela PS*), destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

În prezent, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA are o suprafață totală de 17,89 ha (identificat cu numere cadastrale), fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Uzinelor, în vecinătatea CET I.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA este administrat de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 894/2014 a Consiliului Local al Municipiului Oradea, parcelele destinate investițiilor private fiind următoarele:

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)
P 01	1.859

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelei disponibile – la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, identificată cu numărul P1 (cu numărul cadastral), conform *Planului Parcului Industrial Eurobusiness III - Parcele scoase la licitație (Anexa nr. 1)*

Destinația parcelei:

Parcela nr.1, în suprafață de 1.859 mp, este destinată construirii unui centru de servicii care îi va deservi pe rezidenții parcului industrial.

1. Proiectul

Proiectul de investiție care poate fi realizat pe această parcelă constă în construirea de către Investitor a unuia sau mai multor imobile cu spații destinate desfășurării următoarelor activități:

- Sală multifuncțională cu servicii constând în: sala de conferințe/expoziție/showroom, birouri, depozitare;
- automate cu autoservire;
- Servicii constând în inspectie echipamente individuale de protecție;
- parcare.

2. Indicatori urbanistici

Suprafața minimă construită (amprenta la sol a construcției) va fi de 20% din suprafața parcelei.

Înălțimea maximă aprobată în zonă este 12 m (P+2).

Investitorul va respecta reglementările urbanistice aplicabile parcului industrial – prevăzute în HCL nr. 894/12.12.2014.

Parcela cu Nr.CF 213063 (1.859 mp), este grefată de un drept de servitute de trecere privind rețelele de utilități existente (conductă distribuție rețea apă și conductă de canalizare), în favoarea Societății COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., distanța de protecție calculată de la generatoarea conductelor este de 2 m, în plan transversal partea stângă și dreapta (a se vedea detaliu planșă).

3. Funcțiuni/activități

Investitorul trebuie să asigure **minim activitățile prevăzute la punctul 1. Proiectul**. Investitorul poate să prevadă și alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să fie permise în incinta parcului industrial, conform Regulamentului parcului industrial.

Activitățile vor fi desfășurate fie de către investitor cu resurse proprii (dacă este autorizat pentru desfășurarea activităților), fie de către terți parteneri, în baza unor contracte de închiriere/folosință a spațiilor din imobilul/imobilele edificate de Investitor.

ADLO îl va sprijini pe Investitor cu toate informațiile necesare pentru realizarea Proiectului, în măsura în care acestea există la ADLO.

ADLO nu va interveni în relațiile contractuale dintre Investitor și terți parteneri.

4. Pretul terenului

Conform Regulamentului parcului industrial, prețul terenului pentru zona de servicii pomește de la **9,5 EUR/mp/25 de ani**.

5. Termene

Investitorul va demara lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor în termen de maxim **4 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Investitorul va demara construcția propriu-zisă în termen de maxim **7 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Construcția va fi finalizată în termen de maxim **1 an** de la începerea lucrărilor.

În termen de maxim 2 ani de la semnarea Contractului de Administrare și Prestări Servicii conexe/Actului de constituire a unui drept de suprafață, toate activitățile prevăzute la punctul 1 din **Proiect** trebuie să fie în desfășurare și menținute pe durata activității în parc a investitorului. Investitorul este obligat să nu schimbe destinația.

6. Garanții

Garanția de participare la procedura de atribuire: 10.000 (zecemii) lei.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de suprafață se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 (două sute) lei, care în eventualitatea neîndeplinirii/nerespectării termenilor și condițiilor contractului, va fi executată de Administrator. Garanția se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (model "green field"), respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție și de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness III* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din domeniile de **activitate acceptate** care se regăsesc în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non-guvernamentale*, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea III*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea III* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**.

Infrastructura comuna a Parcului Industrial EUROBUSINESS III reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial Oradea III constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcurile, căile de transport, drumurile de pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

Unitatea reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial EUROBUSINESS III aflată în folosința exclusivă a **Rezidentului**, conectată la **Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și în cadrul căreia **Rezidentul** desfășoară activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

1. **Suma investită:** *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului:** *construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20%*, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele cu suprafețe individuale conform topografiei, forme geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

În cazul în care, după semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, există obiecțiuni din partea rezidenților co-contractanți cu privire la terenul atribuit, acestea nu vor putea fi acceptate.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Parcela nr.1, în suprafață de 1.859 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va deservi pe rezidenții parcului industrial, respectiv pe toți cei interesați.

Infrastructura Parcului Industrial Oradea III

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA va dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de apă
- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS III
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații

Racordarea acestora se va face printr-un drum colector la strada Uzinelor. Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

Lucrările pentru realizarea rețelelor de utilități în Parcul Industrial III sunt finalizate.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness III* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.894/2014.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE ALE UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat cu Societatea-Administrator, rezidenților **le este interzis** să subcesioneze dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

De asemenea, rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără notificarea scrisă prealabilă a Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidentului Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a) **să înceapă lucrările de proiectare și obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni și lucrările de construcție în termen de 7 (șapte) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață**; în calitate de co-contractant, rezidentul din proprie inițiativă pe măsura obținerii lor sau ori de câte ori Administratorul le va solicita în scris, va prezenta următoarele documente justificative, Societății-Administrator referitoare la: contractarea de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului, dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire, autorizația de construire, contract lucrări cu o societate de construcții, comunicarea privind începerea execuției lucrărilor atât la Inspectoratul de Stat în Construcții cât și la Primăria Municipiului Oradea, Ordinul de începere a lucrărilor către constructor, Procesul Verbal de predare a amplasamentului către constructor și graficul de execuție a lucrărilor asumat conform termenilor contractului, vizat spre neschimbare de Instituția Arhitectului Șef a Municipiului Oradea.

b) **să finalizeze lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data începerii lucrărilor conform graficului de execuție a lucrărilor asumat și termenilor contractului**, conform Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor, rezidentul urmând a comunica de îndată Societății-Administrator finalizarea lucrărilor de construcție prin transmiterea Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor și Autorizația de luare în folosință emisă de Instituția Arhitectului Șef a Municipiului Oradea;

c) **să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data intrării în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, activitățile în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a contractului de administrare nr. 196321/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții**;

d) **să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile**;

e) **să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității**; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) **să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat**;

g) **să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii**;

h) **să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate**;

- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
 - î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
 - j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
 - k) să folosească unitatea, infrastructura comună și/sau infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
 - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
 - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, *exceptând* lucrările necesare finalizării investiției asumate;
 - n) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - o) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
- p) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENTI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul - **în cazul în care acesta nu cumpără terenul aflat în exploatarea sa** - este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina sa și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența (prețul) și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS III și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,38 Euro/mp/an pentru zona SERVICII și în situația în care durata contractului este 25 de ani (9,50 Euro/mp/25 ani).**

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv **25.02.2022 (1 Euro = 4,9479 RON).**

Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **9,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației pentru sectorul servicii comunicat de Banca Centrală Europeană) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafețe.

Condiții pentru cumpărarea terenului:

- îndeplinirea proiectului de investiție: (finalizarea construcției, desfășurarea activităților prevăzute);
- asumarea de către viitorul rezident a desfășurării activităților prevăzute, pe o perioadă de minim 5 ani;
- păstrarea profilului de activitate pe o perioadă de minim 5 ani de la cumpărarea terenului.

Clauzele sunt minimale, proiectul de contract, care se va semna cu Investitorul, urmând a fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

IX. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosință/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data finalizării lucrărilor de introducere a rețelelor de utilități până la limita Terenului, Rezidentul fiind notificat în prealabil cu cel puțin 1 (una) lună anterioară datei de începere a percepției taxei de administrare.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial Oradea III, *exceptând accesul propriu în unități*;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra **Infrastructurii comune**, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS III în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III* și de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS III investitorul care participă la prezenta procedură **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. informații pe care

Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv **22.03.2021, ORA 12:00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constitui prin:

a) **Scrisoare de garanție bancară** în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **valabilă cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv până la data 17.06.2021.** Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) **Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrace oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;

- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► **A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale;

b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;

d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței sau de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență – în original;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- e) *Cazierul juridiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* - în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală – valabile și în original.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la data depunerii ofertelor - înlesniri la plată (eșalonări sau compensărilor) aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

- a) *Formularul A – Informații generale*
- b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial III trebuie să respecte prevederile P.U.Z. - ului în legătură cu zonificarea funcțională (zonă de servicii și zonă de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa 1*).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o parcelă adecvată domeniului său de activitate.

3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III), trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea

documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

- 1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

Parcela solicitată (identificată cu numărul lotului și suprafața);

1.1. Nivelul redevenței oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

1.2. Durata pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

- 2) Formularul A – Informații generale**

3) Formularul B – Ofertantul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III, inclusiv procesele tehnologice folosite (Informații privind activitățile viitoare);

4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Ofertantul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor.**

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) 70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) 20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

- 5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);**

- 6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);**

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, însușit prin semnătură și ștampilă);

- 10) Formularul G – Actul de constituire a dreptului de Suprafață**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

În cazul în care pentru aceeași parcelă licitează *cel puțin* doi ofertanți, iar unul dintre aceștia a depus oferta solicitând și parcela alăturată celei scoase la licitație, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) va proceda la compararea ofertelor și la aplicarea aceluiași algoritm de calcul pe baza căruia va stabili punctajul final prin care va fi desemnată oferta câștigătoare.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (CF nr. 213063)**.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 22.03.2021, ora 14:00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele P01, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei (lor) pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI)**.

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini însoțită de următoarele documente semnate și stampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A - Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS III (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E - Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, (semnat și ștampilat);**
10. **Formularul G - Actul de constituire a dreptului de Superficie**

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial III vor face parte integrantă din contract.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de suprafață se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 lei, care în eventualitatea neexecutării termenilor și condițiilor contractului, va fi executată de Administrator. Garanția se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la adresa Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv str. Primăriei, nr.3, parter, Oradea, cu respectarea de către ofertanți a termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de **22.03.2021, ora 14:00** la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter.**

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna Actul de constituire a unui drept de suprafață.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare **«Prețul oferit»** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare **«Investiția la care se angajează»** se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare **«Locurile de muncă la care se angajează»** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a nu comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, tel. 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita

orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS III pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (www.adlo.ro) și prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XV. ANEXE

ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness Parc III conținând parcelele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

ANEXA 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III Oradea

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat

FORMULARUL E: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL F: Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

FORMULARUL G: Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Director General,

Teodora Alina SILAGHI



VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic,

Roxana MARCU