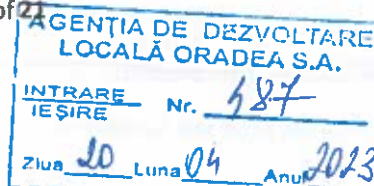


Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013  
(modificată/completată/actualizată)

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



## CAIETUL DE SARCINI

### privind atribuirea parcelelor (unităților) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II 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 parcelelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA*, identificate conform *Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație* (respectiv *Parcelele nr. 52*) destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea are o suprafață totală de 80,19 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Ogorului, pe fostul amplasament al terenului de antrenament militar (*Tancodrom*) în vecinătatea cartierului Grigorescu. Parcul Industrial Eurobusiness II este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este de 0,78 ha fiind proprietatea Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)
P 52	7.893

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile – la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, identificate cu numerele 215026 (cu număr cadastral), conform *Planului Parcului Industrial Eurobusiness II - Parcele disponibile (Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)*.

Atribuirea parcelelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.177/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului

Industrial Eurobusiness II între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A, a Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea II, modificat prin Hotărârile nr.512/2013, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.916/26.11.2020, nr.913/26.11.2021, nr.23/27.01.2022 și nr.833/29.09.2022 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.10/17.03.2014 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

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 servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness II* 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 II trebuie să aibă ca obiect de activitate principal **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

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.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, **rezidenții ai Parcului Industrial sunt** operatorii economici, persoane juridice române sau străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness II*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune și/sau a altui 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.177/2012 și a Contractului de Administrare nr. 68518/18.04.2012, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial II este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a Contractului de Administrare nr.68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

**Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

**Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

**Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial.

**Unitatea** reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

## **II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL** **REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL**

**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.

3. **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze:** minimum 5 locuri de muncă.

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 solicitate 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 (unitati) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei 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.

#### **Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren**



Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcărilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

### **Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II**

Administratorul deține/va deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de alimentare cu energie electrică și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea, cât și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial EUROBUSINESS II 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 II
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații.

Rețeaua interioară de drumuri se va racorda la Strada Ogorului (Șoseaua de centură) printr-un drum colector. Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces vor avea destinația de drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal*, ceea ce nu va impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

***Lucrările pentru realizarea integrală a rețelelor de utilități în Parcul Industrial II au fost demarate de către Proprietarul terenului, Municipiul Oradea, începând cu vara anului 2015 și sunt finalizate.***

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

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

Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.126/2012 modificată prin HCL nr. 315/2015, care poate fi consultat la următoarea adresă: [adlo.ro](http://adlo.ro).

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic Zonal* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 70% din suprafața totală a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și de numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

### **III. CONDIȚIILE DE FOLOSINTĂ ȘI DE EXPLOATARE A 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.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial II* le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial II* 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 REZIDENTILOR

Potrivit Regulamentului de Funcționare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților *Parcului* le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a) După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească 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, pe cheltuiala cumpărătorului.

b) Rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;

c) să demareze lucrările de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

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;



**Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013  
(modificată/completată/actualizată)**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



- 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 și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, 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/contractul de concesiune;
  - j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
  - k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, 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) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
  - o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
  - p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
  - q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune/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.
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ 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,



respectiv în cazurile prevăzute de Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ. După rezolvirea contractului, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societărilor să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului. Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei. Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului.

- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

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 AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ 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 risc, 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 - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta 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 rezidentului 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, respectiv al Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

## **VIII. PREȚUL DE REFERINȚĂ/DE BAZĂ AL TERENULUI**

Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II), și însoțit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitatie Deschisă și Negociere Directă.

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 dobândirii rezervei proprietății, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

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 agreeat 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 obține rezerva proprietății, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

## IX. TAXA DE ADMINISTRARE

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

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

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

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *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.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, **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 II 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 II, 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 II, 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 II 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 II investitorul care participă la prezenta procedura **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 II.

### **► 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 II.

**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 insolabili, 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 eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- 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 Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II;
- 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 II, 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 insolabili, 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 II, 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 **15 MAI 2023, 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 de 31.07.2023 inclusiv.** 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 SA, 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.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
- e) *Cazierul judiciar* 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.

**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 de genul eșalonărilor 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;

**Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013**  
**(modificată/completată/actualizată)**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



- 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 trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură 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 al Parcului Industrial Eurobusiness II), 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:

- 1.1. **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);
- 1.2. **Prețul de cumpărare al terenului, în rate pe 25 ani și rezerva proprietății**, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

**2) Formularul A – Informații generale**

**3) Formularul B – Rezidentul** va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, inclusiv procesele tehnologice folosite (**Informații privind activitățile viitoare**);

**4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, 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 (parcele).

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).

c) **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze:** minimum 5 locuri de muncă.

**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, asumat prin semnătură și ștampilă);

10) Formularul G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

**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.

### **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 (Parcelatele nr. P 52).

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

**Plicul exterior** va fi adresat Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA-Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 15.05.2023, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele P 52, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei 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 ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II (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);**
10. **Formularul G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.**

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 a Parcului Industrial EUROBUSINESS II vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.- din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, cu respectarea 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 **15 MAI 2023, ora 14,00, la sediul Societății. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. 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 parcelor 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 și Actul de constituire a unui drept de suprafață.**

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

- **Prețul oferit (cuprinzând rata/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/neprecizat) 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.

Parcelor disponibile vor fi 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:

**Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013**  
**(modificată/completată/actualizată)**

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**



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, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

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 dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

**Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS II pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ([adlo.ro](http://adlo.ro)) sau prin e-mail la adresa [contact@adlo.ro](mailto:contact@adlo.ro)**

## **XVI. ANEXE**

**ANEXA 1** – Planul Parcului Industrial Eurobusiness II conținând parcelele (unitatile) disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament

**ANEXA 2** – Calendarul licitației deschise

**ANEXA 3** – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II

**FORMULARUL A:** Informații generale

**FORMULARUL B:** Informații privind activitățile viitoare

**FORMULARUL C:** Angajamentul de investiții



**Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013  
(modificată/completată/actualizată)**

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**



**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 –** Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

**AGETIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**

**MUNICIPIUL ORADEA**

Prin Director General,

Prin Primar,

**Teodora Alina SILAGHI**

**Florin Alin BIRTA**



**VIZAT JURIDIC,**

Consilier Juridic,

**Roxana MARCU**

