

AGENZIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

INTRARE / IEȘIRE Nr. 649

Ziua 12 Luna 05 Anul 2022

## CAIETUL DE SARCINI

### privind atribuirea parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I 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 disponibilă în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, identificată conform **Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele disponibile**, respectiv Parcela nr. 1, destinată firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al Parcului.

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea Societății **AGENZIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**

Parcul Industrial EUROBUSINESS I are o suprafață totală de 136,32 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr. 24. Parcul Industrial Eurobusiness I este administrat de către Societatea AGENZIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)	Numărul cadastral
P1	3.877	204082

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

#### Destinația parcelei:

Parcela nr.1, în suprafață de 3.877 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 de alimentație publică/restaurant/cafenea, corespunzătoare și pentru evenimente corporate, conferințe;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- sală de fitness;
- servicii medicale (cabinet de kinetoterapie);
- teren de minifotbal sau alte activități în aer liber;
- birouri/spații comerciale cu activități reglementate în parcul industrial;
- 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. 670/31.08.2009.

## **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

## AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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. Garantii

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 de mii) 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.

Atribuirea parcelei se face de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.1030/2008 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A (actuala Societate AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.), a Hotărârii nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I, modificat prin Hotărârile nr.511/2013, nr.768/23.10.2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018 și nr.30/30.01.2019 și nr.608/14.08.2020 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.15/30.03.2017 adoptată și modificată prin Hotărârea nr.12/14.05.2019 de către Adunarea Generală a Acționarilor Agenției de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre **codurile CAEN** prevăzute în REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE A PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I.

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 I, **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 I*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/de suprafață și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**

Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a Contractului de Administrare nr.1963219/19.11.2008, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I 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 nr. 500/29.06.2009 și a Contractului de Administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

**Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness I** reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, 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 I** reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, 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 I** reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, 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 REZIDENTULUI 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*).

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



**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 UNITĂȚII SCOASE LA LICITAȚIE**

Suprafața de teren destinată atribuirii reprezintă parcela (unitatea) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1)** 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.

#### **Destinația și condițiile prevăzute pentru parcela de teren**

Parcela nr.1, în suprafață de 3.877 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va servi pe rezidenții parcului industrial.

#### **Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS I**



Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de distribuție (inclusiv Stația de transformare 110/20 kV, stații de conexiune și posturi trafo) și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I 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.

#### **Parcul Industrial EUROBUSINESS I prezintă următoarele utilități și dotări:**

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

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal* și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate 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 AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 I și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat la următoarea adresă: [www.adlo.ro](http://www.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 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și 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.

#### **IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR**

Suprafața de teren care face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către rezident pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100%

#### AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

a investiției la care s-a angajat - rezidentul, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

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

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta.

### V. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI

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**;



**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 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/de suprafață;
- 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 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.

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**

r) 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/de suprafață *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul încheiat.

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/de suprafață – **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 UNITĂȚII EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENT**

Unitatea predată rezidentului în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață 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/de suprafață - 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 UNITĂȚII**

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzeci și cinci) 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 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 unității, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS I și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**

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 **11.05.2022 (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/de suprafață, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

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 rezidentul are 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 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 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**, respectiv prețul atribuit (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 suprafață.

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.

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**

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 folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

**În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul se obligă să asigure rezidentului următoarele Servicii:**

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea 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/părți din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidentului, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidentul 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 I 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 I, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**

## **X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, 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 I 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 I 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 I.

### **► 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 I.

**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 eșalonare 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 AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I;
- 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 I, 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;

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**

- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 I, 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 **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA** din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv **06.06.2022, 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 **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.**, valabilă **cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv până la data de 16.09.2022 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 **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA** respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea,

**1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 retrage 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:**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- 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 eşalonărilor 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;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- 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 servicii și zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).

**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 I), 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** (identificată cu numărul lotului și suprafața);
- 1.2. Nivelul redevenței** oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);
- 1.3. Durata** pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

**2) Formularul A – Informații generale;**

**3) Formularul B – Rezidentul** va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness I (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 I*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate serviciilor din totalul suprafeței terenului (parcele).

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

**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).

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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, (asumat prin semnătură și ștampilă);
- 10) Formularul G Actul de constituire a dreptului de Superficie.

**NOTĂ:** Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin: Proiect, plan de afaceri, extrasul de cont, graficul de lucrări, planul de situație privind construcțiile de pe parcelă și orice consideră necesar.

### **XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ**

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (Anexa 2), în vederea atribuirii parcelei disponibile identificate prin Anexa 1 (nr. cad. 204082).

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA – Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 06.06.2022, ora 14:00, pentru parcela cu numărul P 01, situată în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul 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 I (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 – Actul de constituire a dreptului de Superficie.**

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

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de superficie 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 sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 06.06.2022, ora 14:00, la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 PARCELEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI**

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelei și încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de superficie, conform ofertelor. Contractele de superficie vor fi semnate după mandatarea Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

**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 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**  
(Proiect, Plan de afaceri, Dovada extrasului de cont, Graficul de lucrări, Planul de situație privind construcțiile de pe parcelă și orice consideră necesar)  
*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.

Parcela va fi atribuită 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:

**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 SA**, 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 I pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ([www.adlo.ro](http://www.adlo.ro)) sau prin e-mail la adresa [contact@adlo.ro](mailto:contact@adlo.ro)**

## **XVI. ANEXE**

**ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness I conținând parcela (unitatea)**

**ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise**

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

**FORMULARUL A: Informații generale**

**FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare**

**FORMULARUL C: Angajamentul de investiții**

**FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat**



AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

**FORMULARUL E:** Declarația privind problemele de mediu

**FORMULARUL F:** Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

**FORMULARUL G:** Actul de constituire a unui drept de suprafață

**AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.**

Prin Director General,  
**Alina SILAGHI**

**MUNICIPIUL ORADEA**

Prin Primar,  
**Florin Alin BIRTA**

**VIZAT JURIDIC,**  
Consilier Juridic,  
**Roxana MARCU**