

**PROCEDURĂ PRIVIND ADMITEREA OPERATORILOR
ECONOMICI ÎN PARCUL ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC
BIHOR**

Ediția 2 – an 2024

Fondator: Județul Bihor

Administrator: Societatea Parc Științific și Tehnologic S.R.L (PST)

CUPRINS

I. Dispoziții generale _____	pag 3
II. Scopul procedurii _____	pag. 3 -4
III. Obiective _____	pag. 4
IV. Definirea unor termeni utilizați în procedură _____	pag. 4 – 5
V. Servicii oferite în cadrul PARCULUI ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR _____	pag. 5-8
VI. Criterii de eligibilitate a operatorilor economici _____	pag. 8 – 9
VII.Documentația necesară admiterii _____	pag. 9 – 10
VIII. Evaluarea solicitărilor de admitere în Parc _____	pag. 10-11
IX. Plan tarifar _____	pag. 11 – 12
X. Drepturile și obligațiile părților _____	pag. 12 – 14
XI. Încetarea contractului de închiriere _____	pag. 14
XII.Dispoziții finale _____	pag. 14

ANEXE pag 15-41

ANEXA 1-CERERE DE ADMITERE

ANEXA 2-FIȘA DE ADMITERE A AGENTULUI ECONOMIC ÎN P.S.T.

ANEXA 3-DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

ANEXA 4- MODEL PLAN DE AFACERI

ANEXA 5-MODEL CONTRACT ÎNCHIRIERE

ANEXA 6-MODEL PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta procedură s-a elaborat în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. [14/2002](#) privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, denumită în continuare ordonanță, coroborat cu Ordinul nr. 4940/2006 privind aprobarea Metodologiei de autorizare, suspendare și anulare a autorizației de funcționare a parcului științific și tehnologic și a Procedurii de admitere în parcul științific și tehnologic a agenților economici, cu modificările și completările ulterioare și reglementează modalitatea de admitere a rezidenților în Parcul Științific și Tehnologic Bihor.

Parcul Științific și Tehnologic Bihor, definit în continuare PST, constituit pe perioadă nedeterminată, este administrat de către Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR SRL, întreprindere publică având ca autoritate tutelară UAT Județ Bihor. Sediul Parcul Științific și Tehnologic Bihor este în Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, județ Bihor.

CAPITOLUL II. SCOP

Parcul Științific și Tehnologic Bihor reprezintă o zonă în cadrul căreia se desfășoară activități de învățământ, de cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice, prin utilizarea rezultatelor activității de cercetare și aplicării tehnologiilor avansate în economie și în scopul creșterii participării instituțiilor de învățământ superior acreditate și a unităților de cercetare-dezvoltare la procesul de dezvoltare economică-socială prin știință și tehnologie.

Parcul Științific și Tehnologic Bihor are ca obiectiv și valorificarea pe piață a rezultatelor cercetării, crearea de noi locuri de muncă în domeniile tehnologiilor avansate precum și dezvoltarea potențialului științific, tehnologic și economic la nivel regional. Aceste obiective pot fi atinse mai eficient prin susținerea unor specialiști care, prin ideile și/sau rezultatele cercetării lor, pot să le finalizeze, în cadrul unor societăți comerciale și/sau entități de cercetare-dezvoltare, rezidente/partenere ale PST.

Parcul Științific și Tehnologic Bihor are scopul de a constitui un hub regional pentru activități de cercetare care să aducă împreună companii, specialiști, universități și să le ofere acestora o platformă propice pentru colaborare și suport în dezvoltarea proiectelor către produse/servicii sau parteneriate de sine stătătoare.

Misiunea Parcului Științific o reprezintă dialogul constant cu mediul de afaceri și cel universitar/științific pentru identificarea direcțiilor și nevoilor întâmpinate în cercetare și dezvoltare și livrarea de soluții, resurse și strategii care să vină în sprijinul acestora.

CAPITOLUL III. OBIECTIVE

Obiectivele Parcului Științific și Tehnologic Bihor sunt:

1. Asigurarea transparenței datelor cheie pentru suport investițional
2. Identificarea centrelor de competență tehnologică regionale, facilitarea dezvoltării acestora și colaborarea cu acestea.
3. Sprijinul companiilor de tehnologie în dezvoltarea organizațională sau de produs
4. Dezvoltarea unui Centru de competență pentru prototipare, validare și dezvoltare de produs
5. Să reprezinte un punct de legătură între mediul universitar și cel de afaceri
6. Să devină un reper regional pentru activități și competențe în domeniul tehnic
7. Să reprezinte o rampă de lansare pentru elevi și studenți în domeniile STEM

CAPITOLUL IV. DEFINIREA UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN PROCEDURĂ

Transfer tehnologic - ansamblul de activități desfășurate cu sau fără bază contractuală, pentru a disemina informații, a acorda consultanță, a transmite cunoștințe, a achiziționa utilaje și echipamente specifice, în scopul introducerii în circuitul economic a rezultatelor cercetării, transformate în produse comerciale și servicii.

Centru de transfer tehnologic - entitate din infrastructură a cărei activitate constă în stimularea inovării și transferului tehnologic în scopul introducerii în circuitul economic a rezultatelor cercetării, transformate în produse, procese și servicii noi sau îmbunătățite.

inovarea de produs (bun sau serviciu) reprezintă introducerea unui bun sau a unui serviciu, nou sau semnificativ îmbunătățit în privința caracteristicilor sau modului său de folosire (aceasta poate include îmbunătățiri semnificative în privința specificațiilor tehnice, componentelor și materialelor, software-ului incorporat, ușurinței de utilizare sau a altor caracteristici funcționale). Produsele inovative pot fi noi pentru piață sau noi numai pentru întreprindere. O întreprindere poate avea inovare de produs chiar dacă acesta nu este nou pentru piață, dar este nou pentru întreprindere.

inovare de proces înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producție sau de livrare noi sau îmbunătățite semnificativ, inclusiv modificări semnificative de tehnici, echipamente sau software la nivel de întreprindere (la nivel de grup într-un anumit sector industrial în Aria Economică Europeană), inclusiv, spre exemplu, prin utilizarea unor tehnologii sau soluții digitale noi sau inovatoare.

Specializare inteligentă - procesul de transformare economică bazat pe identificarea domeniilor în care o regiune poate beneficia din specializarea inovării și cercetării creându-și noi avantaje competitive.

Rezident al Parcului Științific și Tehnologic Bihor - agent economic admis în Parcul Științific și Tehnologic Bihor conform prezentei proceduri, persoană juridică, indiferent de forma de proprietate și de forma de organizare, investitor român sau străin, care dorește să desfășoare activități specifice profilului parcului științific și tehnologic.

Administrator – Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor.

CAPITOLUL V. SERVICII OFERITE ÎN CADRUL PARCULUI ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR

V.1. Spații oferite pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă de către operatorii economici

Parc Științific și Tehnologic Bihor dispune în cadrul clădirii de pe Strada Ceyrat nr.4, Oradea, conform schițelor atașate, de următoarele spații:

1. PARTERUL CLĂDIRII, structurat astfel:

- 1.1. LABORATOR MANUFACTURING
- 1.2. LABORATOR PROTOTYPING
- 1.3. LABORATOR MĂSURĂTORI
- 1.4. LABORATOR ÎNCERCĂRI
- 1.5. SALĂ DE CONFERINȚE CU O CAPACITATE DE 300 persoane
- 1.6. SALĂ DE MESE CU O CAPACITATE DE 100 persoane
- 1.7. CAFENEA

2. ETAJUL 1, structurat astfel:

- 2.1. 3 ÎNCĂPERI DE TIP MAKERS ECOSYSTEM
- 2.2. 14 ÎNCĂPERI DE TIP OPEN LAB

- 2.3. SALĂ DE ȘEDINȚĂ/ WORKSHOP
- 2.4. SALĂ DE MESE
- 2.5. TERASĂ NEACOPERITĂ

3. ETAJUL 2, structurat astfel:

- 3.1. 4 ÎNCĂPERI DE TIP MAKERS ECOSYSTEM
- 3.2. 14 ÎNCĂPERI DE TIP LABORATOR DE INOVARE
- 3.3. SALĂ DE ȘEDINȚĂ/ WORKSHOP
- 3.4. SALĂ DE MESE

Societatea Parc Științific și Tehnologic S.R.L. pune la dispoziția agenților economici interesați, spre închiriere, următoarele spații:

ETAJUL 1

- 3 ÎNCĂPERI DE TIP MAKERS ECOSYSTEM
- 6 ÎNCĂPERI DE TIP OPEN LAB

ETAJUL 2

- 4 ÎNCĂPERI DE TIP MAKERS ECOSYSTEM
- 14 ÎNCĂPERI DE TIP LABORATOR DE INOVARE

Durata pentru care pot fi închiriate spațiile este de minim 6 luni și maxim 2 ani, cu posibilitatea de prelungire, o singură dată, cu încă 1 an.

V.2. Servicii oferite de administrator Societatea Parc Științific și Tehnologic S.R.L.

Fiecărui viitor rezident i se va oferi posibilitatea de a închiria una sau mai multe încăperi/săli din cele menționate la punctul V.1. cu toate dotările tehnice existente, astfel încât să poată avea acces la utilități, să beneficieze de serviciile de pază și protecție oferite de către Parc precum și de întreaga rețea de telecomunicații existentă.

Administratorul asigură organizarea activităților de reparații, modernizare, dezvoltare și întreținere a infrastructurii și utilităților existente în PST.

Administratorul asigură, direct sau prin terți, serviciile necesare pentru agenții economici din Parcul Științific și Tehnologic Bihor, cu prioritate prin personalul propriu și cel al partenerilor

Consiliul Județean Bihor, Universitatea Oradea și Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., respectiv:

- sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale; consultanta de afaceri; consultanță tehnologică; promovarea activităților parcului științific și tehnologic.
- asigură și întreține baza de date pe profilul activității parcului științific și tehnologic;
- valorifică toate facilitățile legale în beneficiul activităților economice din Parcul Științific și Tehnologic Bihor;
- asigură legătura cu administrația publică centrală și locală;
- promovarea firmelor din Parc pe portalul <https://www.oradeastepark.com/>;
- consilierea managerială și cooperarea constantă a companiilor rezidente;
- accesul la servicii de formare profesională pentru nevoile actuale și viitoare ale pieței;
- consiliere pentru accesul la fonduri guvernamentale și non-guvernamentale pentru dezvoltarea economică;
- consiliere privind accesul la surse de finanțare, investiții și capital de lucru;
- consiliere privind transferul și comercializarea de tehnologie, precum și contacte cu universități și institute de cercetare și dezvoltare;
- furnizarea de ajutor în ceea ce privește contactele comerciale, naționale și internaționale.

V.3. Facilitățile oferite suplimentar de Administrator spațiului închiriat de către operatorul economic, sunt:

- asigurarea gratuită a unu loc de parcare în parcarea Parcului pentru fiecare încăpere/spațiu închiriat;
- posibilitatea de personalizare a spațiului închiriat de către fiecare operator economic, în funcție de nevoi;
- drept de folosință exclusivă a operatorului economic asupra spațiului/încăperii închiriate;
- accesul gratuit la sălile de mese amplasate la etajele I și II ale clădirii;
- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la sala de mese amplasată la parterul clădirii;
- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la sălile de ședință aflate la etajul I și II din clădire;
- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la sala de conferințe amplasată la parterul clădirii;
- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la laboratoarele Parcului Științific și Tehnologic Bihor.

Accesul la sala de mese amplasată la parterul clădirii, sala de conferință, laboratoare și sălile de ședință va fi asigurată de Administrator în baza unei programări prealabile, în ordinea programării. Accesul la laboratoare va fi asigurat cu condiția asumării de către operatorul economic a obligației de a respecta Procedura de lucru aferentă fiecărui laborator, prin semnarea unei declarații în acest sens.

CAPITOLUL VI. CRITERII DE ELIGIBILITATE A OPERATORILOR ECONOMICI

Agenții economici care pot fi admiși în Parcul Științific și Tehnologic Bihor pot fi persoane juridice, indiferent de forma de proprietate și de forma de organizare, investitori români sau străini, care doresc să desfășoare activități specifice profilului parcului științific și tehnologic, respectiv: activități de învățământ, de cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice.

Pentru a fi eligibili, agenții economici trebuie să dispună de capacitatea calificată a personalului angajat și atras în colaborare pentru domeniile și obiectivele în care va acționa și să aibă un plan de afaceri elaborat în care să se regăsească ca activități specifice parcului științific și tehnologic.

VI.1. Criterii generale de admitere

Îndeplinesc **criteriile generale de admitere** în parcul științific și tehnologic toți agenții economici menționați anterior și care nu se află în una dintre următoarele situații:

- a)** sunt declarați, conform legii, în stare de încetare de plăți;
- b)** plățile/conturile le sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești;
- c)** se fac vinovați de declarații inexacte, cu rea-credință, cu privire la informațiile solicitate de administrator în vederea admiterii în parc;
- d)** au încălcat în mod grav, cu rea-credință, prevederile unui alt contract comercial încheiat anterior cu alt partener.

VI.2. Criterii specifice de admitere

Criteriile specifice pe care trebuie să le îndeplinească agenții economici pentru admiterea în parcul științific și tehnologic sunt:

- a)** să desfășoare activități specifice sau complementare, conexe profilului parcului științific și tehnologic, conform art. 1 alin. (2) din O.G. nr. 14/2002 și în acord cu domeniile tehnologice pentru care funcționează parcul;

b) să dispună de capacitatea calificată a personalului angajat și atras în colaborare pentru domeniile și obiectivele în care va acționa;

c) să aibă un plan de afaceri elaborat în care să se regăsească ca activități specifice parcului științific și tehnologic.

VI.3. Criterii de departajare

În situația în care doi sau mai mulți operatori economici depun cerere de admitere în Parc pentru același spațiu, iar în urma aplicării criteriilor generale și specifice de admitere, sunt mai multe oferte sunt admisibile, Administratorul, prin Comisia de evaluare, va asigura departajarea ofertanților prin aplicarea următoarelor criterii de departajare:

- Suma investită în activități de cercetare și dezvoltare;
- Raportul de angajați care lucrează în activități de inginerie/cercetare și dezvoltare și totalul angajaților din companie;
- Numărul de brevete de invenție pe care le are compania;
- Numărul de Rapoarte de inovație sau lucrări științifice pe care le-a publicat compania;
- Numărul de proiecte de cercetare cu fonduri publice (Orizon, etc) pe care le-a derulat compania;

CAPITOLUL VII. DOCUMENTAȚIA NECESARĂ ADMITERII

Documentația necesară admiterii agenților economici în parcul științific și tehnologic se depune la administrator și va cuprinde:

a) cerere semnată de reprezentantul legal al agentului economic;

b) fișa de admitere în parcul științific și tehnologic a agenților economici, conform anexei la prezenta procedură;

c) actul de înființare a societății comerciale;

d) statutul societății comerciale;

e) dovada înscrierii la registrul comerțului;

f) planul de afaceri;

g) bilanțul contabil sau ultima raportare economica-financiară;

h) declarație pe propria răspundere că NU se află în una dintre următoarele situații: sunt declarați, conform legii, în stare de încetare de plăți; plățile/conturile le sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești; se fac vinovați de declarații inexacte, cu rea-credință, cu privire la informațiile solicitate de administrator, în vederea admiterii în parc; au încălcat în mod grav, cu rea-credință, prevederile unui alt contract comercial încheiat anterior cu alt partener.

Cererea și documentația aferentă se vor depune la sediul administratorului din Mun. Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, în perioada prevăzută în anunțul de lansare a apelului de selecție a rezidenților.

CAPITOLUL VIII. EVALUAREA SOLICITĂRILOR DE ADMITERE ÎN PARC

După împlinirea termenului limită de depunere a cererilor de admitere în Parc, Administratorul va asigura evaluarea acestora printr-o Comisie de evaluare. Comisia de evaluare va fi numită de către Directorul general al Societății Parc Științific și Tehnologic, în baza nominalizărilor primite de la asociați.

Toate cererile înregistrate vor fi înaintate Comisiei.

Procedura de selecție a operatorilor economici în vederea admiterii acestora în Parcul Științific și Tehnologic Bihor se va realiza în conformitate cu următoarele etape:

- a) Publicarea anunțului;
- b) Primirea dosarului de aplicare;
- c) Evaluarea dosarului de aplicare;
- d) Evaluarea conformității și eligibilității;
- e) Evaluarea tehnico – financiară;
- f) Interviu individual;
- g) Selectarea dosarelor de aplicare;
- h) Comunicarea rezultatului;
- i) Încheierea contractului.

După etapa de selecție, viitori rezidenți ai PST Bihor încheie un contract de închiriere și prestări servicii conexe cu Administratorul Parcului. Candidatul la statutul de rezident dobândește calitatea de rezident al PST Bihor la data încheierii contractului cu Administratorul Parcului.

În etapa de evaluare a dosarului, în cazul în care documentația este incompletă, Administratorul prin Comisia de evaluare va solicita completarea acesteia în termen de 10 zile.

Administratorul, prin Comisia de evaluare, analizează detaliat documentația prezentată și selectează solicitările agenților economici de admitere în PST Bihor, conform criteriilor de eligibilitate generale și specifice, menționate în prezenta procedură.

Rezultatul evaluării comisiei, admis sau respins, va fi comunicat în scris agentului economic în termen de 30 de zile de la data depunerii documentației complete. Agenților economici respinși li se vor comunica și motivele neadmiterii în Parcul Științific și Tehnologic Bihor.

Agenții economici respinși pot depune contestație la administrator în termen de 5 zile, urmând ca soluționarea acesteia să se facă de către comisie în termen de 10 zile.

CAPITOLUL IX. PLAN TARIFAR

Prețul care urmează a fi achitat Administratorului de către operatorul economic admis în Parc, are în componența sa două elemente: tarif de închiriere spațiu și taxă de administrare.

a) Tarif închiriere spațiu

	Tip servicii	Valoare (UM)
1	Chiria pentru spații de birouri (nu include mobilier)*	10 euro/mp/lună fără TVA, include accesul la spațiile de birouri ale PST cu toate utilitățile incluse (electricitate, internet, climatizare, apa curentă)
2	Chiria pentru închirierea sălii de ședință	50 euro/zi
3	Chiria pentru închirierea sălii de conferință	300 euro/zi
4	Chiria pentru închirierea sălii de mese de la parter	200 euro/zi

*Închirierea se face pentru spații de birou dedicate (încăperi) și care nu se pot fragmenta și nu pot fi închiriate parțial.

Prețul include și plata utilităților.

b) Taxa de administrare

În schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii comune a Parcului Științific și Tehnologic Bihor și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator, respectiv asigurării serviciilor prestate de acesta se percepe o taxă de administrare de 50 Euro/lună/spațiu închiriat, fără T.V.A.

CAPITOLUL X. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

X.1. Obligațiile S.C. Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L. (locator) față de societatea comercială admisă în Parc (locatarul) în cadrul Parcului Științific și Tehnologic Bihor

- (1) Locatarul se obligă să pună la dispoziția locatarului spațiul închiriat aprobat, la termenul fixat de părți, într-o stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat și în condiții proprii desfășurării unei activități normale. Predarea se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.
- (2) Locatarul se obligă să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile sau intervențiile impuse de lucru pentru menținerea spațiului închiriat în stare de funcționalitate și siguranță, conform destinației sale (reparații capitale, reparații ale degradărilor provenind din uzul normal al lucrului, reparațiile la părțile comune ale imobilului în care se află spațiul comercial al societății).
- (3) Locatarul se obligă să garanteze pe locatar pentru evicțiuni și pentru viciile ascunse ale bunului existente atât în momentul încheierii contractului de închiriere cât și cele apărute ulterior.
- (4) Locatarul se obligă să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor sale stabilite în contractul de închiriere.
- (5) Locatarul se obligă să asigure folosirea liberă a căilor de acces.
- (6) Locatarul se obligă să asigure paza și supravegherea Parcului Științific și Tehnologic Bihor, iar locatarul să utilizeze corespunzător dotările specifice existente.

X.2. Obligațiile societății comerciale admise în Parc (locatarul)

- (1) Locatarul are obligația de a plăti contravaloarea chiriei, respectiv a taxei de administrare, la termenele stipulate în contract .
- (2) Locatarul are obligația de a prezenta la solicitarea conducerii S.C. Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L., situațiile financiare, contractele etc., din care să reiasă că desfășoară o activitate conform planului de afaceri care stă la baza admiterii în Parc, cu respectarea de către părți a confidențialității informațiilor la care au acces și a legislației privind protecția datelor cu caracter personal.
- (3) Locatarul are obligația de a elibera spațiul închiriat și de a-l preda, în condițiile primite inițial, cu excepția uzurii normale.
- (4) Locatarul are obligația de a elibera și de a preda spațiul închiriat, în stare corespunzătoare, la sfârșitul perioadei de închiriere.
- (5) Locatarul are obligația de a folosi spațiul închiriat ca un bun proprietar, conform destinației sale și scopului pentru care a fost închiriat.
- (6) Locatarul are obligația de a obține avizele sanitare necesare, precum și cele de funcționare P.S.I., protecția muncii, protecția mediului, necesare desfășurării activității sale specifice și să respecte întru totul normele prevăzute de legislația în vigoare. Dotările necesare pentru obținerea avizelor necesare desfășurării activității sale specifice se vor realiza de către locatar.

(7) Locatarul are obligația de a efectua lucrările specifice întreținerii, reparațiilor locative și de înlocuire a instalațiilor aflate în folosința exclusivă, precum și orice reparații care sunt necesare datorită culpei sale.

(8) Locatarul se obligă să nu desfășoare activități care pot limita buna folosire a spațiilor comune și a spațiilor învecinate și să răspundă pentru orice stricăciune sau degradare, datorate faptelor proprii, colaboratorilor sau clienților săi.

(9) Locatarul are obligația să permită locatorului efectuarea lucrărilor de reparații sau intervenție impuse de necesitatea menținerii în stare de funcționalitate și siguranță a spațiului închiriat și care sunt în sarcina locatorului.

(10) Locatarul are obligația să permită accesul periodic al delegaților locatorului pentru verificarea respectării obligațiilor asumate prin contractul de închiriere, precum și al oricăror alte delegații ale entităților cu atribuții de control/monitorizare.

(11) Locatarul are obligația de a desfășura numai activitățile prezentate în planul de afaceri.

(12) Locatarul se obligă să renunțe la orice pretenții cu privire la restituirea contravalorii îmbunătățirilor aduse acestuia. La încetarea închirierii, locatarul va ridica numai elementele amovibile din dotarea spațiului, proprietatea acestuia. Prim elemente amovibile părțile înțeleg numai corpurile de mobilier și accesoriile acestora, care nu fac corp comun cu spațiul închiriat iar ridicarea acestora nu influențează negativ aspectul estetic al respectivului spațiu.

(13) Locatarul se obligă să achite contravaloarea serviciilor de care a beneficiat (în conformitate cu clauzele contractuale) precum și cele specificate în prezenta procedură.

CAPITOLUL XI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Drepturile și obligațiile acordate prin contractul de închiriere ce va fi încheiat între cei selectați și societatea administrator, în baza prezentei proceduri, vor curge pe o perioadă de minim 6 luni și maxim 2 (doi) ani, cu posibilitate de prelungire, o singură dată, pentru încă 1 (unu) an, în condițiile contractuale stabilite inițial de părți. Operatorul economic selectat și pentru care a încetat contractul de închiriere, iar acesta nu mai poate fi prelungit prin acordul părților, poate participa la o nouă procedură de selecție a operatorilor economici, fără limită de timp sau număr de proceduri la care participă.

Contractul de închiriere, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care locatarul nu plătește, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății - Administrator în temeiul Contractului – taxa de închiriere și taxa de administrare;
- b) în situația în care locatarul nu folosește spațiul/infrastructura conform destinației

stabilite prin contractul de închiriere;

- c) în situația în care locatarul nu își respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- d) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare/lichidare;
- e) în situația în care locatarul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentele adoptate de Administrator;
- f) Administratorul nu își respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- g) în situația în care locatarul nu mai îndeplinește condițiile de admitere în PST Bihor;
- h) în cazul în care autorizația de funcționare a Parcului Științific și Tehnologic Bihor este suspendată/anulată;
- i) în cazul în care contractul de asociere în participațiune, încheiat în condițiile O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, încetează;
- j) în alte cazuri prevăzute în contractul de închiriere sau de legea în vigoare.

Contractul de închiriere încetează prin ajungerea la termen.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea - Administrator are dreptul să intre în posesia spațiului ce a format obiectul contractului de închiriere de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții în baza prevederilor legale.

De asemenea, în caz de încetare și/sau reziliere, Administratorul va avea un drept de retenție asupra tuturor bunurilor locatarului până la restituirea sumei datorate la care se adaugă eventuale penalități de întârziere.

Rezilierea contractului nu va reprezenta o anulare a datoriilor certe, lichide și exigibile pe care le are una din părți față de cealaltă în momentul încetării relației contractuale.

CAPITOLUL XI. DISPOZIȚII FINALE

Prezenta Procedură a fost aprobată prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților nr. _____ din _____, fiind elaborată în scopul admiterii operatorilor economici în Parcul Științific și Tehnologic Bihor.

Anexele la prezenta procedură sunt:

ANEXA 1-CERERE DE ADMITERE

ANEXA 2-FIȘA DE ADMITERE A AGENTULUI ECONOMIC ÎN P.S.T.

ANEXA 3-DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

ANEXA 4-MODEL PLAN DE AFACERI

ANEXA 5-MODEL CONTRACT ÎNCHIRIERE

ANEXA 6-MODEL PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE

ANEXA 1.
OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

Înregistrat la sediul
Societății Parc Industrial și Tehnologic Bihor
nr./.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

În atenția : Membrilor Comisiei de Evaluare
Spre știința : Domnului Răzvan Florin PĂTCAȘ – Director General
Subiect : Solicitare de admitere în Parcul Științific și Tehnologic Bihor, Oradea, Strada
Ceyrat, Nr.4, Județul Bihor

Stimate Doamne
Stimați Domni

Subscrisa SC....., persoană juridică română cu sediul social în..... înmatriculată în Registrul Comerțului cu Nr....., Cod Fiscal....., Telefon nr....., Fax....., email....., cont bancar..... deschis la, reprezentată legal prinavând calitatea de

Luând în considerare :

- Anunțul de Lansare a Apelului de Selecție a Rezidenților Nr.....din data de
- Prevederile Ordonanței Guvernului nr.14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile Ordonanței Guvernului nr.57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, cu modificările și completările ulterioare
- Prevederile Ordinului M.E.C. nr. 940/2006 privind Metodologia de autorizare, suspendare și anulare a autorizației de funcționare a parcului științific și tehnologic și a Procedurii de admitere în parcul științific a agenților economici.
- Procedură Privind Admiterea Operatorilor Economici În Parcul Științific Și Tehnologic Bihor, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților, Nr.13 din 17.05.2024
- faptul că Societatea Parcul Științific Și Tehnologic Bihor, în calitate de administrator al PST, se află în curs de obținere a autorizației de funcționare eliberate, în condițiile legilor aplicabile, de către autoritățile competente.
- faptul că SC.....este interesată și solicită ca, după parcurgerea etapelor prevăzute în Procedură și obținerea rezultatului ADMIS, în temeiul contractului de

închiriere și de prestări servicii conexe pe care îl va încheia cu Administratorul, să beneficieze de folosința oneroasă abirouri cu o suprafață demp, situate la etajul..... al clădirii Parcului Științific și Tehnologic Bihor, identificat cu număr cadastral 201904, înscrisă în Cartea Funciară nr. 201904-Oradea și serviciile și facilitățile oferite de Administrator, în condițiile prevăzute de legile aplicabile și în Procedură.

Vă transmitem prezenta

CERERE DE ADMITERE

A S.C.....în Parcul Științific și Tehnologic Bihor (PST) și anexat prezentei, documentația de admitere aferentă (Documentație) care conține următoarele înscrisuri:

- a) Prezenta Cerere de Admitere (Cerere) semnată de reprezentantul legal al SC.....
- b) Fișă de Admitere în PST(fișă)
- c) Actul constitutiv al SC.....
- d) Certificat de înmatriculare SC.....în Registrul Comerțuluieliberat.....
- e) Planul de Afaceri SC.....
- f) Bilanțul Contabil pe anul fiscal 2022/2023
- g) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal că SC.....nu se află în următoarele situații:
 - i)este declarată, conform legii , în stare de încetare de plăți,
 - ii)plățile/conturile îi sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești,
 - iii) se face vinovat de declarații inexacte, cu rea credință, cu privire la informațiile solicitate de Administrator, în vederea admiterii PST sau
 - iv)a încălcat grav, cu rea credință, prevederile unui contract comercial încheiat anterior cu un alt partener.

Data

.....

Semnătură

.....

ANEXA 2

**FIȘA DE ADMITERE A AGENTULUI ECONOMIC ÎN PARCUL ȘTIINȚIFIC ȘI
TEHNOLOGIC BIHOR**

- I. A DATE DE IDENTIFICARE A AGENTULUI ECONOMIC *)

1.	Denumirea societății	
2.	Adresa societății	
3.	Reprezentantul societății	
4.	Date de înregistrare la registrul comerțului	
5.	Activitatea prezentă	
6.	Cifra de afaceri în ultimii doi ani	
7.	Caracterizarea stării financiare actuale	

- I. B DATE DE IDENTIFICARE A INIȚIATORILOR **)

1.	Numele, prenumele, cetățenia, adresa	
2.	Calificarea	
3.	Experiența în activitatea conexă domeniilor din parc	

- II. ACTIVITATEA ȘI OBIECTIVELE PREVĂZUTE PENTRU A FI DESFĂȘURATE ÎN PARC

1.	Domeniul	
2.	Activitatea	
3.	Obiective țintă	
4.	Ponderele activităților agentului economic în activitatea specifică parcului	
5.	Elemente de evoluție economică ale planului de afaceri legate de activitățile din parc	

- III. CAPITALUL SOCIAL **)

1.	Capitalul social disponibil	
2.	Fluxurile investiționale și cifra de afaceri prevăzute pentru următorii doi ani	

- IV. EXPERTIZAREA CALIFICĂRII

1.	Experiența societății în activități specifice parcului sau pe domenii conexe activității parcului				
2.	Personalul de care dispune:	studii:	medii	superioare	doctori
		număr:			
3.	Numărul și specializările personalului din parc (din consorțiu) care va fi atras în activitatea societății				
4.	Numărul de tineri specialiști atrași în activitățile agenților economici				

Notă:

*) în cazul agenților economici înregistrați și în activitate;

***) în cazul inițiativei de a înființa un agent economic nou în parc.

ANEXA 4

MODEL Plan de afaceri

**Mai jos se descrie un plan de afaceri fictiv pentru un start-up din sectorul de IT&C. A se adapta în funcție de specificul companiei.*

1. Rezumat Executiv

- Numele Afacerii: *Soluții XYZ*
- Misiunea companiei: *Să oferim soluții tehnologice inovatoare și accesibile pentru întreprinderile mici și mijlocii.*
- Conceptul Afacerii: *Soluții XYZ oferă dezvoltare de software personalizat, consultanță IT și servicii gestionate.*
- Obiective de dezvoltare în Parcul Științific: *Atingerea venitului de 1M \$ până în Anul 3, extinderea bazei de clienți cu 20% anual, lansarea unui nou produs SaaS până în Anul 2.*

2. Descrierea Companiei

- Structura Afacerii: SRL
- Locație: San Francisco, CA
- Fondatori: Jane Doe și John Smith
- Istorie: Fondată în 2023, combinând peste 20 de ani de experiență în industrie.
- Produse/Servicii: Software personalizat, consultanță IT, servicii IT gestionate, produse SaaS.

3. Analiza Pieței

- Prezentarea Industriei: *Cerere în creștere pentru soluții tehnologice în rândul IMM-urilor.*
- Piața Țintă: *Întreprinderi mici și mijlocii (IMM-uri) din industriile tehnologice și de sănătate.*
- Nevoile Pieței: *Soluții IT rentabile, scalabile și fiabile.*
- Analiza Competitivă: *Principalii concurenți includ ABC Tech și DEF Solutions. Soluțiile XYZ se diferențiază prin servicii personalizate și produse inovatoare.*

4. Organizare și Management

- Structura Organizațională:
- CEO: *Jane Doe*

- CTO: *John Smith*
- Șef Vânzări: *Robert Johnson*
- Dezvoltator Principal: *Emily Davis*
- Echipa de Management: *Profesioniști experimentați cu background în dezvoltare software, consultanță IT și management de afaceri.*

5. Servicii și Produse

- Dezvoltare Software Personalizat: *Soluții software adaptate nevoilor afacerilor.*
- Consultanță IT: *Consultanță și strategie expertă pentru infrastructura și proiectele IT.*
- Servicii IT Gestionate: *Gestionare completă a IT-ului, inclusiv întreținere, suport și securitate.*
- Produs SaaS: *Un instrument de management de proiect bazat pe cloud, programat să fie lansat în Anul 2.*

6. Strategia de Marketing și Vânzări

- Plan de Marketing:
 - Marketing digital: *SEO, marketing de conținut și campanii pe rețelele sociale.*
 - Parteneriate: *Colaborare cu asociații de afaceri locale și hub-uri tehnologice.*
- Networking: *Participare la conferințe și târguri de industrie.*
- Strategia de Vânzări:
 - *Echipa de vânzări directe vizând IMM-uri.*
 - *Program de recomandare pentru a stimula clienții existenți.*
 - *Consultări inițiale gratuite pentru a atrage potențiali clienți.*

7. Plan Financiar

- Costuri de Pornire: *200,000 \$ pentru echipamente, spațiu de birouri, marketing inițial și salarii.*
- Proiecții de Venituri:
 - Anul 1: *250,000 \$*
 - Anul 2: *600,000 \$*
 - Anul 3: *1,000,000 \$*
- Necesari de Finanțare: *Căutăm 300,000 \$ în finanțare inițială pentru a acoperi costurile de pornire și cheltuielile operaționale inițiale.*
- Analiza Punctului de Echilibru: *Estimăm atingerea punctului de echilibru până la sfârșitul Anului 1.*

ANEXA 5

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR. R.....din.....2024

Prezentul Contract de Închiriere și Prestări Servicii Conexes (denumit în continuare "Contractul"), cuprinzând clauze specifice, are ca obiect transmiterea folosinței unui bun imobil.

Contractul a fost încheiat în Municipiul Oradea, Județul Bihor, în data dede către și între:

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06.2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală R050222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, denumita în continuare „Administratorul”

și

2. S.R.L., cu sediul social în, str....., nr....., jud., România, cod poștal, nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal, telefon:, fax:, email:, cod IBAN.deschis la, reprezentată legal prin în calitate de Administrator , denumită în continuare „Rezidentul”

Administratorul și Rezidentul pot fi denumite împreună „Părți/Părțile” sau separat „Parte/Partea”.

PREAMBUL

[A] Dat fiind faptul că Societatea Parc Științific și Tehnologic S.R.L. a fost desemnată ca administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, conform O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare.

[B] Dat fiind faptul că Rezidentul dorește să fie admis în cadrul Parcului Științific și Tehnologic Bihor conform Cererii de Admitere nr din și a arătat, în faza de selecție, Administratorului Parcului că îndeplinește condițiile de eligibilitate solicitate de Administrator prin Procedura de admitere a operatorilor economici în Parc Științific și Tehnologic Bihor.

Având în vedere:

- prevederile O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea A.G.A. nr . 13 din 17.05.2024, adoptată de Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.;
- Procedura de acreditare a Parc Științific și Tehnologic Bihor, aflată în desfășurare

- RAPORTUL PROCEDURII de evaluare a dosarelor depuse privind admiterea operatorilor economici în Parcul Științific și Tehnologic Bihor înregistrat cu nr..... din2024

Prin urmare, ținând cont de Preambulul, premisele, convențiile, acordurile, reprezentarea și garanțiile reciproce prevăzute aici, ale căror primire și suficiență sunt recunoscute aici de către Părți,

Părțile, în intenția de a se obliga una față de cealaltă, convin după cum urmează:

Articolul 1. Obiectul Contractului

1.1. Obiectul prezentului Contract constă în:

- a) folosința spațiului pus la dispoziția Rezidentului de către Administrator în imobilul situat în Mun. Oradea, Str. Ceyrat nr. 4, Județul Bihor;
- b) drepturile și obligațiile Părților izvorâte din acordarea Rezidentului a statutului de operator economic admis în Parcul Științific și Tehnologic Bihor.

1.2. Rezidentul beneficiază de dreptul de folosință a spațiului/spațiilor închiriate în cadrul PST Bihor și de serviciile de asistență și consultanță de specialitate (denumite în continuare "Serviciile") acordate de către sau prin intermediul Administratorului, gratuit și/sau contra cost, în funcție de spațiul solicitat, în condițiile legii și cu respectarea Procedurii de Admitere aprobată prin Hotărârea A.G.A. nr. 13 din 17.05.2024.

1.3. Pentru desfășurarea activităților Rezidentului, Administratorul pune la dispoziția exclusivă a Rezidentului următoarele spații de birouri în cadrul PST Bihor și următoarele locuri de parcare:

- a) Spațiu birou nr. în suprafață de mp
- b) Spațiu birou nr. în suprafață de mp

Suprafața totală a spațiilor de birouri fiind de mp, denumit în continuare "Imobilul";

c) locuri de parcare pentru autoturisme, denumite în continuare "Spațiile de Parcare".

Imobilul face parte din Clădirea Parcului Științific și Tehnologic Bihor, iar Spațiile de Parcare sunt situate la aceeași adresă la care este situat și Imobilul.

1.4. Administratorul are acordul Proprietarului Imobilului, reprezentat de Județul Bihor, de a permite Rezidentului înființarea unui punct de lucru în Imobil și va sprijini Rezidentul în realizarea acestui demers. Rezidentul va putea utiliza Imobilul pentru activitățile de: „cercetare-dezvoltare”, în Engleză „R&D”). Rezidentul va utiliza și opera Imobilul cu bună-credință și în conformitate cu activitățile comerciale mai sus menționate și în conformitate cu legile și standardele din România și fără limitarea la acele legi și regulamente care reglementează: protecția muncii, protecția mediului înconjurător, protecția la incendii și sănătate și siguranță. Mai mult, Rezidentul va răspunde în fața autorităților guvernamentale competente și responsabile sau a instanței pentru nerespectarea legilor și regulamentelor sus-menționate. Administratorul are obligația de a obține și pune la dispoziția Rezidentului toate autorizațiile legale pentru Imobilul care, conform legii, cad în sarcina Administratorului și/sau a proprietarului Județul Bihor.

Rezidentul are dreptul de a înregistra prezentul Contract la autoritățile competente ca sediu sau punct de lucru al companiei și de a obține pe cheltuiuala proprie autorizațiile necesare și licențele de funcționare impuse conform legilor aplicabile în cazul activității sale specifice. Administratorul îl va ajuta pe Rezident în acest scop și îi va pune la dispoziție documentele solicitate pentru aceasta, în măsura permisă de legile române. Rezidentul se obligă să obțină toate autorizațiile necesare desfășurării activității sale în Imobil, iar Administratorul îl va ajuta când și unde se va putea, în

măsura permisă de legile române. Pentru evitarea oricărui dubiu, Administratorul recunoaște Rezidentului dreptul de a folosi cu destinația de sediu și/sau punct de lucru social Imobilul situat în Județul Bihor, Oradea, Str. Ceyrat nr. 4.

Administratorul este de acord ca Rezidentul să-și înregistreze sediul social și/sau punct de lucru la adresa Imobilului situat în Județul Bihor, Oradea, Str. Ceyrat nr. 4 și să efectueze formalitățile necesare în acest sens la Oficiul Registrului Comerțului competent.

1.5. Imobilul este situat la etajul al Clădirii Parcului Științific și Tehnologic Bihor, este identificat cu număr cadastral 216121 și este înscris în Cartea Funciară nr. 216121-C1-Oradea.

1.6. Schița Imobilului prevăzut la Articolul 1.3, litera a) și delimitarea Locurilor de Parcare sunt prezentate la Anexa 1 care face parte integrantă din prezentul Contract.

1.7. Costul total lunar plătit de către Rezident Administratorului în schimbul folosinței Imobilului și prestării serviciilor prevăzute la Articolul 1.2 este de (.....) Euro plus TVA, din care:

a) Suma de Euro / lună plus TVA reprezintă Taxa de Închiriere a Imobilului (10 Euro / mp/ lună plus TVA), respectiv Euro / lună inclusiv TVA (11.90 Euro / mp/ lună inclusiv TVA); plata Taxa de Închiriere se realizează în lei, echivalentul stabilit la cursul B.N.R. de la data facturării;

b) Suma de Euro / lună plus TVA reprezintă Taxa de Administrare a Spațiului Închiriat (50 Euro / Birou închiriat/ lună plus TVA), respectiv..... Euro / lună inclusiv TVA (59,50 Euro / Birou închiriat/ lună inclusiv TVA). Plata se va realiza în lei, echivalentul stabilit la cursul B.N.R. de la data facturării.

1.8. Plata sumelor prevăzute la Articolul 1.7 se realizează în termen de maximum 15 (cincisprezece) zile lucrătoare calculate de la data transmiterii de către Administrator a facturii fiscale prin sistemul e-factura. Facturile fiscale se emit lunar și transmit electronic prin sistemul e-factura și la adresa

1.9. Administratorul va preda, iar Rezidentul va prelua Imobilul și Locurile de Parcare în baza unui proces-verbal de predare-primire care are conținutul prevăzut în Anexa 2 care face integrantă din prezentul Contract și care va conține o descriere detaliată a Imobilului împreună cu toate bunurile mobile, dotările și utilitățile acestuia, după caz.

1.10. De asemenea, Rezidentul va avea acces gratuit la spațiile comune ale PST Bihor (denumite în continuare "Spațiile Comune") care cuprind: holurile, scările, grupurile sanitare, oficiile, sălile de mese de la etajele I și II ale Clădirii PST Bihor, cu respectarea Anexei 3 care reprezintă Regulamentul de Ordine Interioara în Parc Științific și Tehnologic Bihor și care face parte integrantă din prezentul Contract.

Rezidentul va avea, contra cost, accesul la:

- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la sala de mese amplasată la parterul Clădirii PST Bihor;

- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la sălile de ședință aflate la etajele I și II ale Clădirii PST Bihor;

- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la sala de conferințe amplasată la parterul Clădirii PST Bihor;

- accesul contra cost, conform planului tarifar aprobat, la laboratoarele Parcului Științific și Tehnologic Bihor.

Accesul la sala de mese amplasată la parterul Clădirii PST Bihor, sala de conferință, laboratoarele și sălile de ședință va fi asigurat de Administrator în baza unei programări prealabile, în ordinea programării. Accesul în laboratoare va fi asigurat cu condiția asumării de către Rezident a obligației de a respecta Procedura de lucru aferentă fiecărui laborator, prin semnarea unei declarații în acest sens.

1.11. Rezidentul datorează Administratorului Taxa de Administrare a Spațiului Închiriat în cuantumul prevăzut la Articolul 1.7, litera b) care este percepută pentru următoarele Servicii:

1. Recepție;
2. Serviciu de supraveghere video;
3. Servicii de curățenie în spațiile comune;
4. Sistem climatizare;
5. Sistem anti-incendiu;
6. Întreținere curentă a clădirii (zugrăveli etc.);
7. Întreținere utilaje și echipamente;
8. Alte servicii orizontale suport (consultanță, consiliere etc).

Articolul 2. Responsabilitățile Rezidentului

2.1. Rezidentul cunoaște condițiile speciale prevăzute de lege și Procedurii de Admitere aprobată prin Hotărârea A.G.A. nr. 13 din 17.05.2024 și declară că se obligă să îndeplinească cumulativ următoarele obligații:

- a) să respecte regulamentele aprobate de către Administrator;
- b) să folosească infrastructura Parcului cu diligența unui bun proprietar, să nu o degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale;
- c) să nu cesioneze față de terți drepturile izvorâte din prezentul Contract;
- d) să îndeplinească toate obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor către bugetul de stat și/sau bugetele locale;
- e) să elibereze infrastructura Parcului după terminarea perioadei de închiriere sau la încetarea prezentului Contract, după caz, în termen de maximum 15 (cincisprezece) zile calendaristice; derogări în acest sens se pot obține numai prin încheierea între Părți a unui act adițional la prezentul Contract;
- f) să achite Administratorului, începând cu data predării-primirii Imobilului, Taxa de Închiriere prevăzută la Articolul 1.7, litera a) din Contract și Taxa de Administrare prevăzută la Articolul 1.7, litera b) din Contract pentru Serviciile prevăzute la Articolul 1.11;
- g) să permită necondiționat accesul Administratorului în Imobilul pus la dispoziție și la documentele contabile, la cererea prealabilă a acestuia și în limitele prevăzute de lege;
- h) să pună în aplicare toate măsurile legale aplicabile pentru prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului, norme sanitare etc; obținerea tuturor autorizațiilor de funcționare pentru activitățile desfășurate în Imobil vor fi în exclusivitate în sarcina Rezidentului;
- i) să nu modifice Imobilul și, după caz, bunurile în folosință fără acceptul prealabil scris al Administratorului; de asemenea, Rezidentul nu va revendica despăgubiri pentru investițiile asupra Imobilului făcute până la data rezilierii sau expirării Contractului;
- j) să plătească despăgubiri în cazul în care prin exploatarea Imobilului, a Spațiilor Comune ale acestuia, precum și a bunurilor mobile, dotările și utilitățile aferente, apar pagube sau defecțiuni tehnice din culpa proprie;
- k) să predea Administratorului Imobilul, la data rezilierii sau expirării Contractului, în starea în care au fost preluate, cu excepția uzurii normale, în baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat de Părți la data predării și al cărui conținut este prevăzut în Anexa 2 la Contract; Rezidentul nu poate cere rambursarea cheltuielilor făcute de el sau deducerea acestora din costul Taxei de Administrator pentru îmbunătățirile aduse Imobilului și făcute chiar și cu acordul scris al Administratorului; Rezidentul consimte că toate aceste investiții făcute din resurse proprii vor trece de drept în patrimoniul Proprietarului Clădirii Parcului Științific și Tehnologic Bihor la data încetării Contractului;
- l) să respecte obligațiile prevăzute în Anexa 4 care reprezintă Informațiile Confidențiale și care face parte integrantă din prezentul Contract;
- m) să respecte obligațiile prevăzute în Anexa 5 care reprezintă Acordul privind datele personale și care face parte integrantă din prezentul Contract.

2.2 Drepturile Rezidentului

- a) de folosință exclusivă asupra Imobilului care formează obiectul prezentului Contract;
- b) de a beneficia de Serviciile oferite de Administratorul PST Bihor.

Articolul 3. Responsabilitățile Administratorului

3.1. Administratorul se obligă să asigure buna funcționare a PST Bihor prin dotarea cu utilități a spațiilor de lucru, a Spațiilor Comune, prin încheierea de contracte de prestări servicii și utilități (energie termică, electrică, apă, gaz metan, etc) și asigurarea serviciilor de telecomunicații (telefon, fax, e-mail, internet) etc. De asemenea, Administratorul va asigura Rezidentului servicii de administrare, secretariat, de informare și documentare.

3.2. Administratorul se obligă să pună la dispoziția Rezidentului Imobilul astfel cum este descris și în condițiile stabilite la Articolele 1.4 – 1.8 din Contract.

3.3. Administratorul se obligă să presteze sau să intermedieze prestarea Serviciilor descrise la Articolul 1.11 din Contract, în avantajul Rezidentului.

3.4. Administratorul se obligă să asigure serviciile necesare pentru buna funcționare a PST Bihor.

3.5. Administratorul monitorizează întreprinderile admise în Parc.

3.6. Administratorul se obligă să respecte obligațiile prevăzute în Anexa 4 care reprezintă Informațiile Confidențiale și care face parte integrantă din prezentul Contract.

3.7. Administratorul se obligă să respecte obligațiile prevăzute în Anexa 5 care reprezintă Acordul privind datele personale și care face parte integrantă din prezentul Contract.

Articolul 4. Caracterul confidențial al Contractului

4.1. O Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părți:

- a) de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea Contractului;
- b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

4.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea contractului se va face

confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii Contractului.

4.3. O parte Contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la Contract dacă:

- a) informația era cunoscută Părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte contractantă; sau
- b) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți contractante pentru asemenea dezvăluire; sau
- c) Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

Articolul 5. Durata și rezilierea Contractului

5.1. Drepturile și obligațiile acordate prin prezentul Contract vor curge pe o perioadă de ani – începând cu data de, cu condiția ca Rezidentul să respecte toate clauzele, termenii și condițiile conținute în prezentul Contract. Predarea-primirea Imobilului și a Locurilor de Parcare are loc la data de, dată la care începe executarea prezentului Contract.

5.2. În cazul în care Rezidentul nu respectă una din obligațiile asumate prin prezentul Contract, Administratorul are dreptul, dar nu și obligația, de a aduce la cunoștința acestuia, în scris, această

încălcare; într-un interval de 3 (trei) zile de la notificare, Rezidentul are obligația de a se conforma cu solicitările Administratorului.

5.3. În cazul în care Rezidentul nu își respectă din culpă obligațiile contractuale, precum și în cazul în care Rezidentul vrea să se retragă din Contract sau intră în faliment, Administratorul, după notificarea Rezidentului și acordarea unui preaviz de 15 zile, va rezilia prezentul Contract.

5.4. De asemenea, pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către Rezident a obligațiilor contractuale, Administratorul va avea un drept de retenție asupra tuturor bunurilor Rezidentului până la restituirea sumei datorate la care se adaugă penalitățile de întârziere în cuantum de 0,1%/ zi de întârziere.

5.5. Rezilierea acestui Contract nu va reprezenta o anulare a datoriilor certe, lichide și exigibile pe care le are una din Părți față de cealaltă în momentul încetării relației contractuale.

Articolul 6. Angajamentul de colaborare

6.1. Părțile convin ca toate solicitările și/sau întrebările adresate de alte entități de control să fie soluționate la timp de către Partea căreia îi sunt adresate respectivele solicitări și/sau întrebări, și, dacă este necesar sau se solicită acest lucru, în baza consultării și cu sprijinul celeilalte Părți. Aceasta a doua Parte, la cererea primei Părți, va colabora în mod prompt și va furniza toate informațiile necesare și asistență solicitată.

6.2. Părțile convin să respecte toate prevederile legale incidente privitor la confidențialitatea și protecția datelor cu caracter personal, stocarea și gestionarea acestora, respectiv confidențialitatea informațiilor pe care le obțin, ca efect al executării prezentului Contract și care nu reprezintă informații de interes public.

Articolul 7. Transferabilitate

7.1. Părțile, sub nicio formă, nu pot transfera drepturile și obligațiile prevăzute în acest Contract nici unei persoane, fizice sau juridice, române sau străine, chiar și aparținând grupului de societăți ale acestora. De asemenea, Rezidentul nu va avea dreptul de a subînchiria tot sau parte din Imobil sau să îl folosească pentru un contract de asociere în participațiune.

Articolul 8. Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor

8.1. Acest Contract este guvernat de legile din România.

8.2. Orice dispută între Părți rezultată din acest Contract sau determinată de existența, valabilitatea, forma, aplicarea și încetarea acestui Contract, precum și orice condiție relevantă, indiferent care ar fi aceasta, va fi soluționată pe cale amiabilă.

8.3. În cazul în care Părțile sunt în imposibilitate de a stinge aceste dispute pe cale amiabilă, acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Articolul 9. Forța majoră

9.1. Forța majoră exonerează de răspundere Părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin acest Contract.

9.2. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința Părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea Contractului și care împiedică Părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

9.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a o aduce la cunoștința celeilalte Părți în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se vor comunica în 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

9.4. Data de referință este data ștampilei poștei de expediere. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie a României.

9.5. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte Părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

9.6. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 30 (treizeci) de zile, fiecare Parte contractantă poate renunța la executarea Contractului pentru viitor. În niciun caz, niciuna dintre Părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă Parte, dar ele au îndatorirea să-și onoreze toate obligațiile scadente până la aceasta dată.

Articolul 10. Diverse

10.1. Exemplare. Acest Contract va fi încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte, considerate împreună ca un singur instrument.

10.2. Anexe. „Schița Imobilului”(Anexa 1), „Procesul verbal de predare-primire a Imobilului”(Anexa 2), „Regulamentul de Ordine Interioara în Parc Științific și Tehnologic Bihor”(Anexa 3), „Informațiile confidențiale”(Anexa 4) și „Acordul privind datele personale”(Anexa 5) sunt parte integrantă a prezentului Contract.

10.3. Derogări de la prevederi. Partea în cauză nu poate deroga de la termenii, acordurile și condițiile prezentului Contract decât în scris. Neîndeplinirea în orice moment a prevederilor de către una din Părți nu îi va da dreptul de a proceda la fel la o dată ulterioară. Nicio derogare a oricăreia din Părți de la orice condiție, precum nici încălcarea prevederilor, termenelor, acordurilor, reprezentării sau garanțiilor conținute de acest Contract, fie prin comportament sau de o altă manieră, într-una sau mai multe circumstanțe, nu va duce la aplicarea ulterioară a derogării sau la continuarea derogării de la orice prevedere, termen, acord, reprezentare sau garanție a acestui Contract.

10.4. Caducitate. Dacă în orice moment, vreo prevedere a prezentului Contract este sau devine invalidă, ilegală sau neaplicabilă în orice fel ca urmare a legii, această prevedere va fi considerată caducă față de celelalte prevederi și nu va avea niciun efect asupra validității, legalității sau aplicabilității celorlalte prevederi. Dacă respectiva prevedere sau condiție invalidă, ilegală sau neaplicabilă poate fi modificată pentru a deveni validă, legală sau aplicabilă, atunci unei astfel de condiții sau prevederi i se va aduce modificarea minimă necesară pentru a deveni validă, legală sau aplicabilă. În acest demers, Părțile vor încerca să înlocuiască orice condiție sau prevedere invalidă, ilegală sau neaplicabilă cu una validă, legală sau aplicabilă care să răspundă cel mai bine intenției inițiale a Părților.

10.5. Notificări. Orice notificare cu privire la prezentul Contract va fi adresată în scris după modelul următor:

10.6.

Pentru Administrator: Societatea Parc Științific și Tehnologic S.R.L.

Adresa: Oradea, Str. Ceyrat nr. 4, Județul Bihor, cod poștal 410087

În atenția: Dlui. Răzvan PĂTCAȘ – Director General

Tel: +40 741 076 807

E-mail: office@oradeastepark.com

Pentru Rezident: Societatea

Adresa:

În atenția:

Tel:

E-mail:.....

10.7. Amendamente. Orice amendament la prezentul Contract, pentru a fi valabil, va fi semnat de către ambele Părți.

DREPT PENTRU CARE, Părțile prin reprezentanții lor legali, au încheiat acest Contract în numele lor, astăzi2024.

ADMINISTRATOR,

REZIDENT,

Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L. Societatea

Prin Director General,
Răzvan PĂTCAȘ

Prin Administrator,
.....

ANEXA 1 la Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R.....din

Părțile Contractante:

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, denumita în continuare „Administratorul”

și

2. S.R.L., cu sediul social în, str....., nr....., jud., România, cod poștal, nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal, telefon:, fax:, email:, cod IBAN.deschis la, reprezentată legal prin în calitate de Administrator , denumită în continuare „Rezidentul”

Denumite în continuare, individual, „Parte/Partea” și împreună „Părți/Părțile”

Hotărâsc de comun acord încheierea prezentei Anexe 1 reprezentând SCHIȚA IMOBILULUI, anexată.

Prezenta Anexă 1 reprezentând SCHIȚA IMOBILULUI face parte integrantă din Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R1 din 06.06.2024 și va fi înțeleasă împreună cu acesta.

ADMINISTRATOR,

REZIDENT,

Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.

Societatea

.....

Prin Director General,
Răzvan PĂTCAȘ

Prin Administrator,

.....

ANEXA 2 la Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R.....din2024

Părțile Contractante:

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, denumita in continuare „Administratorul”

și

2. S.R.L., cu sediul social în, str....., nr....., jud., România, cod poștal, nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal, telefon:, fax:, email:, cod IBAN.deschis la, reprezentată legal prin, în calitate de Administrator , denumită în continuare „Rezidentul”

Denumite în continuare, individual, „Parte/Partea” și împreună „Părți/Părțile”

Hotărăsc de comun acord încheierea prezentei Anexe 2 reprezentând PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A IMOBILULUI după cum urmează:

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A IMOBILULUI

Din Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, respective birourile nr.în suprafață de mp, suprafața totală fiind de mp precum și a locuri de parcare pentru autoturisme, identificat în C.F. 216121 Oradea, nr. cadastral 216121-C1, aflat în proprietatea privată a Județului Bihor , în scopul realizării obiectivelor conform Contractului de Închiriere Și Prestări Servicii Conexe nr. R..... din2024

Prezenta Anexă 2 reprezentând PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A IMOBILULUI face parte integrantă din Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R..... din2024 și va fi înțeleasă împreună cu acesta.

ADMINISTRATOR,

Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.

Prin Director General,
Răzvan PĂTCAȘ

REZIDENT,

Societatea

Prin Administrator,

.....

ANEXA 3 la Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R..... din2024

Părțile Contractante:

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, denumita in continuare „Administratorul”

și

2. S.R.L., cu sediul social în, str....., nr....., jud., România, cod poștal, nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal, telefon:, fax:, email:, cod IBAN.deschis la, reprezentată legal prin, în calitate de Administrator, denumită în continuare „Rezidentul”

Denumite în continuare, individual, „Parte/Partea” și împreună „Părți/Părțile”

Hotărâsc de comun acord încheierea prezentei Anexe 3 reprezentând REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARĂ ÎN PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR, anexat.

Prezenta Anexă 3 reprezentând REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARĂ ÎN PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR face parte integrantă din Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R.... din și va fi înțeleasă împreună cu acesta.

ADMINISTRATOR,

REZIDENT,

Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.

Societatea

Prin Director General,
Răzvan PĂTCAȘ

Prin Administrator,

.....

ANEXA 4 la Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R..... din2024

Părțile Contractante:

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06.2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, denumita în continuare „Administratorul”

și

2. S.R.L., cu sediul social în
str....., nr....., jud., România, cod poștal
înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal
telefon:, fax:, email:, cod IBAN.
.....deschis la, reprezentată legal
prin, în calitate de Administrator, denumită în continuare „Rezidentul”

Denumite în continuare, individual, „Parte/Partea” și împreună „Părți/Părțile”

Hotărâsc de comun acord încheierea prezentei Anexe 4 reprezentând
INFORMAȚIILE CONFIDENȚIALE, în următoarele condiții:

1. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea oricăror date, informații și documente referitoare la cealaltă Parte, recunoscute, în orice mod, în timpul executării Contractului de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R1 din 06.06.2024 (denumit în continuare „Contractul”), să nu divulge total sau parțial sau să utilizeze informațiile confidențiale (denumite în continuare „Informațiile Confidențiale”) în alt scop decât cel necesar executării Contractului inclusiv, dar fără a se limita la:

a) modalitatea de lucru, informații privind prețurile practicate, strategii de branding, strategii de mentenanță;

b) orice informație indiferent de suportul de transmitere, de natură comercială sau tehnică despre oricare dintre Părți, membrii acesteia și/sau activitatea acesteia;

c) orice date din baza de date deținută de către oricare dintre Părți privind datele cu caracter personal ale persoanelor fizice sau informații și date ale unor persoane juridice și a produselor și/sau serviciilor aparținând oricare dintre Părți (Date cu caracter personal înseamnă orice informații privind o persoană fizică identificată, direct sau indirect, în special prin referire la un element de identificare, cum ar fi un nume, un număr de identificare, date de localizare, un identificator online sau la unul sau mai multe elemente specifice, proprii identității sale fizice, fiziologice, genetice, psihice, economice, culturale sau sociale);

d) diverse informații, altele decât cele menționate prin Contract și prezenta Anexă, pe care Părțile le stabilesc ca fiind confidențiale și care au fost aduse în scris la cunoștința celeilalte Părți oricând pe durata raporturilor precontractuale sau contractuale;

e) secrete profesionale legate de activitatea Părților;

f) orice fel de informații scrise sau orale despre infrastructura IT a Părților, aplicațiile aflate în exploatare sau documentații ce conțin sau fac referire la structura IT de tip hardware sau software;

g) orice fel de informații scrise sau orale despre infrastructura de securitate a Părților, sistemele aflate în exploatare sau documentații ce conțin sau fac referire la structura sau politica de securitate a Părților;

h) orice informații care nu sunt publice, în orice formă, de orice natură, indiferent că sunt sau nu marcate ca fiind confidențiale, care pot fi divulgate sau comunicate, fie direct sau indirect, de către una din Părți sau Reprezentanții/Administratorii/Afiliații săi celeilalte Părți sau Reprezentanților/Administratorilor/Afiliaților acesteia și care se referă sau sunt în legătura cu afacerile Părții respective, fără a se limita la utilizări, invenții, proiecte, informații tehnice, informații de marketing, informații de afaceri, informații financiare, know-how, specificații, rezultate ale cercetării consumatorilor, proiecte sau cercetări de dezvoltare, secrete comerciale, formule și toate copiile, notițele, rapoartele, analizele și review-urile documentelor mai sus menționate, pregătite de către beneficiarul Informației Confidențiale sau în numele și pe seama acestuia.

2. Prevederile Punctului 1 nu se aplică în cazul oricăror date, Informații și documente Confidențiale în măsura în care acestea sunt:

(a) deja în mod legal în posesia unei Părți înainte de data comunicării acestora și/ sau dezvăluite de către o terță parte, care nu se află sub obligația de a le trata drept confidențiale;

(b) în domeniul public, altfel decât ca urmare a încălcării acestei clauze (datele, informațiile și documentele confidențiale nu vor fi considerate ca fiind publice prin simplul fapt că trăsături individuale, componente sau combinații aferente acestora, au devenit, între timp, publice) sau

(c) impuse a fi divulgate în conformitate cu cerințe legale sau de către o autoritate de reglementare sau de instanța de judecată;

(d) comunicate între Asociații și/sau Administratorii societăților semnatare, inclusiv cu alți Asociați/Administratori ai altor societăți care fac parte din același Grup.

3. Informațiile Confidențiale sunt și vor rămâne în proprietatea exclusivă a Părții căreia îi aparțin, iar cealaltă Parte înțelege și acceptă că nu i se conferă nici un drept asupra Informațiilor Confidențiale, cu excepția dreptului de a le utiliza conform scopului și termenilor Contractului și ai prezentei Anexe.

4. În ceea ce privește Informațiile Confidențiale dezvăluite de către Părți, fără a aduce atingere obligațiilor asumate în acest sens prin Contract și prin prezenta Anexă Părțile se angajează reciproc:

a) să păstreze confidențiale Informațiile Confidențiale;

b) să nu dezvăluie parțial sau în întregime Informațiile Confidențiale nici unei terțe persoane fără aprobarea scrisă prealabilă a celeilalte Părți;

c) să nu utilizeze, parțial sau în întregime, Informațiile Confidențiale pentru nici un alt scop decât cel agreed în prealabil în scris cu cealaltă Parte;

d) să dezvăluie Informațiile Confidențiale doar acelor angajați și responsabili cărora le sunt necesare pentru a furniza serviciile către cealaltă Parte și care trebuie să le stie, sub obligația păstrării confidențialității;

e) să mențină sigure și securizate mereu toate documentele care încorporează Informațiile Confidențiale, care sunt proprietatea Părții care le-a furnizat și să le returneze integral la simpla solicitare a acesteia;

f) să se asigure că angajații, colaboratorii, agenții și subcontractorii Părții implicați în desfășurarea oricărui/oricărei serviciu/activități în beneficiul celeilalte Părți au aceleași obligații ca cele mai sus menționate;

g) să nu copieze, modifice sau trunchieze oricare dintre informațiile/materialele transmise de cealaltă Parte, exceptând cazul în care acest lucru este permis în scris în prealabil de către Partea căreia îi aparțin Informațiile Confidențiale.

5. Fiecare Parte va restricționa accesul la Informațiile Confidențiale doar la persoanele implicate în executarea prezentului Contract care trebuie să cunoască și să respecte caracterul confidențial pentru îndeplinirea atribuțiilor care le revin în realizarea acestuia (denumite în continuare „Persoane Permise”). Pentru evitarea oricărui dubiu Părțile agreează că Persoana Permisă nu va divulga Informațiile Confidențiale niciunei alte persoane și va trata Informațiile Confidențiale în strictă conformitate cu Contractul și prezenta Anexă.

6. Obligațiile prevăzute mai sus continuă să se aplice pe toată durata Contractului și pentru o perioadă nelimitată după încetarea acestuia.

7. Toate Informațiile Confidențiale în format scriptic incluzând, dar fără a se limita la toate rezumatele, copiile, extrasele cuprinzând Informații Confidențiale sunt și rămân în proprietatea exclusivă a Părții care le-a furnizat. În cazul în care se solicită distrugerea Informațiilor Confidențiale, Partea va proceda la distrugerea acestora și va confirma în scris aceasta în termen de maximum 10 (zece) zile calendaristice de la data primirii solicitării din partea celeilalte Părți.

8. Partea care încalcă obligația prevăzută la Punctul 1 de mai sus va despăgubi cealaltă Parte pentru orice daune rezultate din cauza încălcării obligației de confidențialitate prevăzute la Punctul 1 de mai sus.

Prezenta Anexă 4 reprezentând INFORMAȚIILE CONFIDENȚIALE face parte integrantă din Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R..... din2024 și va fi înțeleasă împreună cu acesta.

ADMINISTRATOR,

Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.

Prin Director General,
Răzvan PĂTCĂȘ

REZIDENT,

Societatea

Prin Administrator,

Părțile Contractante:

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, denumita în continuare „Administratorul”

și

2. S.R.L., cu sediul social în
str....., nr....., jud., România, cod poștal
nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal
telefon:, fax:, email:, cod IBAN.
..... deschis la, reprezentată legal
prin, în calitate de Administrator, denumită în continuare „Rezidentul”

Denumite în continuare, individual, „Parte/Partea” și împreună „Părți/Părțile”

Hotărâsc de comun acord încheierea prezentei Anexa 5 reprezentând ACORD PRIVIND DATELE PERSONALE (denumită în continuare „APD”) în următoarele condiții:

1. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

Următorii termeni / următoarele expresii vor avea înțelesul de mai jos în prezentul APD:

Contract	reprezintă Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe Nr. R..... din2024 la care se anexează prezentul APD.
Date cu Caracter Personal	reprezintă oricare și toate informațiile, prelucrate în baza prezentului APD privind o persoană fizică identificată sau identificabilă denumită mai jos Persoană Vizată.
Încălcarea Securității	reprezintă orice încălcare a securității care conduce la distrugerea, deteriorarea, pierderea, modificarea, dezvăluirea neautorizată accidentală sau ilegală sau accesul la Datele cu Caracter Personal.
Operator	reprezintă persoana care determină scopul și mijloacele prelucrării Datelor cu Caracter Personal.
Împuternicit	reprezintă persoana care prelucrează Datele cu Caracter Personal în numele Operatorului.
Subîmputernicit	reprezintă acea persoană desemnată de sau în numele Împuternicitului ori de către un Afiliat pentru a prelucra Datele cu Caracter Personal în numele Operatorului, în conformitate cu prevederile prezentului APD.

Persoana Vizată	reprezintă o persoană fizică identificată sau identificabilă. O persoană fizică „identificabilă” este una care poate fi identificată, direct sau indirect, inclusiv prin referire la un număr de identificare sau la unul sau mai mulți factori caracteristici identității sale fizice, fiziologice, mentale, economice, culturale sau sociale.
GDPR	reprezintă Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și de abrogare a Directivei 95/46/CE (MO L 119/1, 4.5.2016).
Legislația Privind Protecția Datelor	reprezintă legea / legile care protejează drepturile și libertățile fundamentale ale persoanelor și, în special, dreptul lor la viața privată, în ceea ce privește Prelucrarea Datelor cu Caracter Personal.
Transfer Restricționat	reprezintă transferul ulterior al Datelor cu Caracter Personal în cazul în care un astfel de transfer ar fi interzis de Legislația Privind Protecția Datelor (sau de termenii acordurilor de transfer de date care reglementează restricțiile privind transferul de date din Legile protecției datelor) în absența Clauzelor Contractuale Standard.
Prelucrare	reprezintă a efectua orice operațiune sau set de operațiuni asupra Datelor cu Caracter Personal, cu sau fără mijloace automate, precum colectarea, înregistrarea, organizarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, recuperarea, consultarea, utilizarea, dezvăluirea (prin transmitere, difuzare sau punere la dispoziție în alt mod), alinierea sau combinarea, blocarea, ștergerea sau distrugerea.

2. DATELE CU CARACTER PERSONAL

2.1. Privitor la datele cu caracter personal pentru care Părțile acționează fiecare în calitate de operatori, Părțile vor respecta obligațiile ce le revin prin Regulamentul (UE) 2016/679 (“Regulamentul”). Părțile confirmă că pot exista situații când uneia din Părți i se poate aloca responsabilitatea respectării unei cerințe specifice în baza Regulamentului, dar că o astfel de alocare contractuală a responsabilității nu va exonera niciuna dintre Părți de obligațiile ce îi revin prin Regulament.

2.2 Datele cu caracter personal prelucrate de către Părți în baza Contractului sunt date ce aparțin angajaților, reprezentanților, consultanților, parteneri de afaceri, prestatorilor de servicii subcontractați pentru îndeplinirea obligațiilor din Contract.

2.3 Când una dintre Părți prelucrează date cu caracter personal în calitate de persoană împuternicită de cealaltă Parte, va respecta instrucțiunile primite de la cealaltă Parte în măsura în care nu sunt contrare prevederilor Regulamentului, după cum se aplică aceasta pentru Partea respectivă în calitate de persoană împuternicită de operator. Într-o atare situație Părțile vor putea încheia un acord de prelucrare a datelor cu caracter personal prin care una dintre Părți este desemnată operator iar cealaltă parte este desemnată împuternicit.

2.4 În situația în care Părțile, în cadrul îndeplinirii obligațiilor contractuale, așa cum sunt acestea stabilite prin Contract precum și prin orice anexă la acesta, vor întâmpina situații care necesită/impun activități de prelucrare a unor Date cu Caracter Personal, altele decât cele menționate la Punctul 2.2. de mai sus, Partile se obligă să se abțină de la o asemenea prelucrare (precum colectarea, înregistrarea, organizarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, recuperarea, consultarea, utilizarea, dezvăluirea prin transmitere, difuzare sau punere la dispoziție în alt mod,

alinierii sau combinarea, blocarea, ștergerea sau distrugerea) și să anunțe de îndată persoana responsabilă cu protecția datelor ale celeilalte Părți.

2.5 În sensul prevederilor anterioare, fiecare dintre Părți va lua măsuri de securitate fizice, tehnice și organizatorice corespunzătoare pentru a proteja datele cu caracter personal ale celeilalte Părți împotriva utilizării, diseminării sau publicării neautorizate, pierderii, folosirii abuzive, accesului, dezvăluirii, prelucrării, modificării și distrugerii accidentale sau neautorizate.

2.6. Fiecare dintre Părți va prelucra datele cu caracter personal ale celeilalte Părți pe parcursul perioadei în care sunt prestate Serviciile în baza Contractului precum și ulterior pentru o durată conformă cu prevederile legale aplicabile, cu titlu exemplificativ enumerăm datele cu caracter personal care sunt cuprinse în documente financiar contabile pentru care legea prevede un termen de arhivare de 5 ani sau de 10 ani, în funcție de tipul documentului.

2.7. Obligațiile fiecărei Părți în ceea ce privește protecția datelor cu caracter personal sunt următoarele:

a) să prelucreze datele cu caracter personal primite de la cealaltă Parte în baza principiilor generale

ale legalității, echității, transparenței, limitării scopului, minimizării datelor, acurateții, limitării stocării, integrității, confidențialității și responsabilității;

b) să informeze cealaltă Parte fără întârziere despre orice încălcare a Regulamentului și să pună în

aplicare toate acele măsuri care pot fi necesare pentru protejarea datelor cu caracter personal ale celeilalte Părți și să atenueze eventualele efecte negative asupra persoanelor vizate;

c) să se asigure că numai angajaților care au o nevoie legitimă de a îndeplini obligațiile în baza

Contractului, li se va oferi accesul la datele cu caracter personal care aparțin celeilalte Părți și că respectivul acces este limitat la anumite categorii de date cu caracter personal care sunt strict necesare;

d) să coopereze și să furnizeze asistență celeilalte Părți în legătură cu orice plângere sau solicitare

formulată de o persoană vizată în raport cu datele cu caracter personal prelucrate în baza Contractului, inclusiv (i) furnizându-i Părții detalii complete cu privire la plângere sau solicitare, (ii) respectând o solicitare de acces la date în intervalul relevant prevăzut de legislația privind protecția datelor, (iii) furnizându-i Părții orice date cu caracter personal pe care le deține în legătura cu o persoană vizată (în termenele solicitate de Parte) și (iv) furnizându-i Părții orice informații pe care aceasta le solicită.

2.8. Prin prevederile prezentului Capitol "Datele cu Caracter Personal" niciuna dintre Părți nu se substituie în atribuții celeilalte și fiecare Parte rămâne responsabilă pentru îndatoririle ce îi revin conform dispozițiilor legale aplicabile sau convențiilor la care este parte. În măsura în care punerea în aplicare a oricărei prevederi din prezentul Capitol "Datele cu Caracter Personal" poate fi interpretată ca aducând atingere drepturilor și libertăților cetățenești, respectiva prevedere se va considera nescrisă.

Prezenta Anexă 5 reprezentând Acordul privind datele personale face parte integrantă din Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexă Nr. R..... din2024 și va fi înțeleasă împreună cu acesta.

ADMINISTRATOR,

Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.

Prin Director General,

Răzvan PĂTCAȘ

REZIDENT,

Societatea

Prin Administrator,

ANEXA 6

Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI
TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L
Nr. _____ din _____._____.2024

Societatea
Nr. _____ din _____._____.2024

PROCES VERBAL

privind predarea – preluarea imobilului Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, respective birourile nr. în suprafață de mp, nr. în suprafață de mp, precum și a locuri de parcare pentru autoturisme, identificat în C.F. 216121Oradea, nr. cadastral 216121-C1, aflat în proprietatea privată a Județului Bihor , în scopul realizării obiectivelor conform Contractului de Închiriere Și Prestări Servicii Conexe nr. R..... din2024

Dat fiind că Societatea Parc Științific și Tehnologic S.R.L. a fost desemnată ca administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, conform O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de faptul că imobilul se afla în domeniul privat a Județului Bihor, nu este sechestrat sau urmărit, și a intrat în proprietatea comodantului prin Hotărârea Guvernului nr. 670/2005, înscris în CF nr. 201904 Oradea, identificat prin nr. cadastral 201904;

Dat fiind că Rezydentul a fost admis în cadrul Parcului Științific și Tehnologic Bihor conform cererii de admitere nr din2024 și a Raportul Procedurii de evaluare a dosarelor depuse privind admiterea operatorilor economici în Parcul Științific și Tehnologic Bihor nr. din2024, a arătat, în faza de selecție, Administratorului Parcului că îndeplinește condițiile de eligibilitate solicitate de Administrator prin Procedura de admitere a operatorilor economici în Parc Științific și Tehnologic Bihor;

Având în vedere:

- prevederile O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea A.G.A. nr. 13 din 17.05.2024, adoptată de Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.;

- Procedura de acreditare aflată în desfășurare a Parc Științific și Tehnologic Bihor;

Între:

1.Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, județ Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de

Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul **PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN** – director general, conform Contractului de mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, în calitate de **ADMINISTRATOR al PST** și

2. **S.R.L.**, cu sediul social în, str....., nr....., jud., România, cod poștal, nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului/...../....., atribut fiscal, telefon:, fax:, email:, cod IBAN. deschis la, reprezentată legal prin în calitate de Administrator , denumită în continuare „**Rezidentul al PST**”

Se încheie prezentul PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A IMOBILULUI prin care

Societatea **PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L** predă, iar **SC..... S.R.L** preia Imobilul identificat și descris după cum urmează:

Denumirea și locul unde este situat Imobilul	Persoana juridică de la care se predă Imobilul	Persoana juridică care preia imobilul	Caracteristicile Imobilului
<p>Imobilul PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR , Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spațiile birou nr., - locuri de parcare pentru autoturisme 	<p>Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L</p>	<p>Societatea S.R.L</p>	<p>Birourile situate la etajulal clădirii, respectiv: nr. în suprafață de..... mp, nr. în suprafață de mp, Suprafața totală mp</p> <p>Spațiile de Parcare pentru autoturisme în număr de, situate la aceeași adresă la care este situat și Imobilul identificate la momentul predării efective</p>

ALTE MENȚIUNI:

Imobilul identificat în prezentul Proces-Verbal de predare-primire nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 19– 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare în baza Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare.

OBIECȚIUNI: SUNT: _____

NU SUNT.

Prezentul Proces-Verbal de Predare – Preluare a Imobilului din **Clădirea PARCULUI ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR , situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, Imobil compus din spațiile birou nr.**, precum și a spații de parcare pentru autoturisme, identificat în C.F. 216121, Oradea, nr. cadastral 216121-C1, în suprafață **totală** de mp, aflat în proprietatea privată a Județului Bihor, reprezintă anexă la Contractul de Închiriere și Prestări Servicii Conexe nr..... din și este încheiat în două exemplare originale cu aceeași valoare juridică, din care un exemplar pentru Administratorul PST și un exemplar pentru Rezidentul PST, fiecare Parte confirmând primirea unui exemplar.

AM PREDAT,

Societatea Parc Științific și Tehnologic
Bihor S.R.L

Director General,

Răzvan PĂTCĂȘ

.....

AM PRIMIT,

Societatea

S.R.L.

Administrator,

.....