

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui număr de **25** parcele de teren, cu o suprafață totală de **104.673 mp**, identificate cu nr. cadastrale 50945 Ștei, 50960 Ștei, 50961 Ștei, 50966 Ștei, 50975 Ștei, 51410 Ștei, 50958 Ștei, 50959 Ștei, 50962 Ștei, 50963 Ștei, 50964 Ștei, 50967 Ștei, 50968 Ștei, 50969 Ștei, 50970 Ștei, 50972 Ștei, 50973 Ștei, 50974 Ștei, 50976 Ștei, 50977 Ștei, **50978 Ștei**, 51414 Ștei, 50979 Ștei, 50980 Ștei, 51419 Ștei, care fac parte din domeniul privat al județului Bihor, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă în condițiile OUG nr. 112/2022

**2024**

# **CUPRINS**

**I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE**

**II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

**III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

**IV. CAIET DE SARCINI**

**V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

**VI. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE**

**VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

**VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

**IX. ANEXE**

## I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

În conformitate cu legislația în vigoare, Parcul de Specializare Inteligentă reprezintă un amplasament delimitat în cadrul căruia se vor desfășura activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produse/servicii/procese inovatoare obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

În acest sens, *domeniile de specializare inteligentă stabilite la nivelul parcului de specializare inteligentă Ștei sunt aferente unor domenii de activitate (clasa CAEN), care se încadrează în categoria denumită **opțiuni generale (1), respectiv opțiuni strategice (2) pe domeniile de specializare inteligentă**, conform Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.*

În ceea ce privește ambele opțiuni aferente direcțiilor de specializare în producție (opțiuni generale și opțiuni strategice), în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Ștei se vor atrage IMM-urile din domenii de specializare inteligentă aferente unor activități cu valoare adăugată ridicată, în domenii de activitate (clasa CAEN) care se încadrează în următoarele clase CAEN:

CLASĂ COD CAEN		Direcții de specializare în producție opțiuni generale	Direcții de specializare în producție opțiuni strategice
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne	X	

	de pasăre)		
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcăminteii și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute și articole din		X

	acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțăminteii	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	

1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei și cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranților și a pigmentilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	

2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatoarelor și pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului și ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcții	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	

2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	
2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	



2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X

2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului		X

2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave și nave spațiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	
3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	
3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente		X

	medicale și de laborator		
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	
7120	Activități de testare și analize tehnice	X	
7410	Activități de design specializat	X	
7721	Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv	X	

8510	Învățământ preșcolar	X	
8621	Activități de asistență medicală generală		X
8622	Activități de asistență medicală specializată		X
8690	Alte activități referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activități ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activități ale bazelor sportive	X	
9312	Activități ale cluburilor sportive	X	
9313	Activități ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activități sportive	X	
9321	Bâlciuri și parcuri de distracții		X
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a.		X

Amenajarea Parcului de Specializare Inteligentă Ștei și dezvoltarea ecosistemului aferent acestuia se va derula în 4 etape:

1. **Prima etapă** presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investițiilor inițiale, care urmează a fi realizate de rezidenții (IMM) atrași în cadrul parcului respectiv. În acest sens, UAT JUDEȚUL BIHOR va derula un proiect în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcționarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces și introducerea utilității. Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024.

2. **Etapa a doua** se referă la organizarea procedurilor de licitație pentru concesionarea parcelelor de teren disponibile către companiile active în domeniile de specializare inteligentă stabilite (direcții de specializare în producție opțiuni generale și opțiuni strategice, în particular domeniile: 1. Sănătate; 2. Agroalimentar; 3. Cosmetice și suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producție avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informației și a Telecomunicațiilor).

Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024. În paralel, companiile concesionare ale parcelelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, vor pregăti și depune, spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă, în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Regional Nord-Vest 2021-

2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, prezenta licitație pentru concesiunea parcelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar IMM-urilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare respectiv. Într-o etapă ulterioară, după caz, urmează să se organizeze o altă rundă de licitație pentru concesiunea de parcele de teren în cadrul parcului de specializare inteligentă, dedicată IMM-urilor, care doresc să realizeze investiții inițiale (în domeniile de specializare inteligentă selectate) prin fonduri proprii.

3. **Etapa a treia** va consta în derularea investițiilor inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite, pe baza finanțărilor obținute de acestea prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 și în conformitate cu Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă. Implementarea proiectelor de investiții de către rezidenții selectați din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2024-2026.

4. **Cea de-a patra etapă** se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiții de către companiile concesiunare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv, care să permită creșterea capacității

de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea și implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor rețele parteneriale similare din România și alte țări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel național și internațional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

## II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 Județul Bihor

2.2 Adresa: Parcul Traian, nr. 5, parter, Oradea.

2.3 Cod fiscal : 4244997

2.4 Cont garanții RO72TREZ0765006XXX000161

2.5 Telefon: 0359889389

2.6 E-mail: contact@adlo.ro

2.7 Informații suplimentare: telefon: 0359889389, persoană de contact: Sergiu Stoica.

## III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

### A. Inițierea licitației

Procedura de concesionare: **Licitație deschisă cu ofertă în plic închis.**

3.1. Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și a Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă (Agenția de Dezvoltare Locală Oradea) ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

3.2 Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.3. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

#### **B. Condiții de participare.**

3.4. La licitație se poate înscrie orice persoană juridică română care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;



- e) are prevăzut în statutul societății activități conform Codurilor CAEN menționate la capitolul I din prezenta Documentație de Atribuire; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior, se va angaja prin Declarația pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerință până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția;
- f) are o structură organizatorică de personal și dotare tehnică corespunzătoare;
- g) are o situație economică și financiară bună conform bilanțului;
- h) nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;
- i) investițiile propuse pentru conservarea și valorificarea potențialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare și de finanțare sunt realizabile;
- j) nu și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat;
- k) împotriva solicitantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i revineau dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.;
- l) se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiții finanțate în condițiile finanțării nerambursabile alocate în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.
- m) a desfășurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puțin unui an fiscal integral și a înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei și nu a avut activitatea suspendată oricând în anul depunerii ofertei. O

întreprindere care depune cererea de finanțare în cursul anului N, trebuie să fi fost înființată cel mai târziu la 3 ianuarie N-1 (prima zi lucrătoare din anul N-1).

De exemplu, o întreprindere care depune cererea de finanțare în cursul anului 2024 trebuie să fi fost înființată cel mai târziu în 3 ianuarie 2023 și să fi înregistrat profit din exploatare în anul fiscal anterior depunerii cererii de finanțare. Criteriul privind profitul din exploatare se referă la întreaga activitate a solicitantului (i.e. indiferent de domeniul de activitate vizat de investiție). Datele privind profitul din exploatare sunt cele raportate în situațiile financiare aferente exercițiului financiar anterior depunerii cererii de finanțare ;

n) se încadrează în categoria IMM-urilor, conform legii nr. 346/2004.

o) nu a mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv fonduri UE, în ultimii 5 ani, sau nu derulează proiecte finanțate în prezent, parțial sau în totalitate pentru aceleași activități, din alte surse publice, în cadrul unor proiecte similare cu cel ce constituie obiectul ofertei depuse.

p) solicitantul și/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere și dispozițiile Regulamentului 2018/1046 , inclusiv nu este întreprindere în dificultate.

r) Solicitantul este societate înregistrată în Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest (punct de lucru/sediu social în cadrul parcului de specializare inteligentă) cel târziu la momentul finalizării investiției sau, în situația în care finalizarea investiției survine anterior momentului primei plăți, cel puțin la momentul primei plăți a ajutorului și se încadrează în categoria IMM.

s) Solicitantul propune realizarea unui proiect cu un caracter inovator. Solicitantul va desfășura activități de inovare iar rezultatul acestora va fi un produs/serviciu nou sau semnificativ îmbunătățit, conform prevederilor Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027;

ș) Activitatea desfășurată de solicitant pe terenul supus concesionării va avea ca obiect activități de producție de bunuri și/sau după caz de prestări de servicii, activități de marketing și desfacere, precum și alte categorii de activități necesare activităților de producție/prestare servicii. Toate acestea vor avea la bază activități de inovare. Caracterul inovator al investiției va fi justificat de solicitant în cadrul

cererii de finanțare care va fi depusă pentru obținerea finanțării , conform Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

t) Activitatea desfășurată de solicitant pe terenul supus concesiunii va avea ca rezultate : fie obținerea unui produs/serviciu nou inovativ , fie obținerea unui produs/serviciu semnificativ îmbunătățit inovativ, conform Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027;

ț) Ca urmare a realizării investiției pe terenul concesionat solicitantul va crea **minim 5 locuri de muncă** (cu normă întreagă) .

3.5. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare și garanția de participare (conform instrucțiunilor din Caietului de sarcini parte integrantă a prezentei documentații).

3.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

3.7. Concedentul va asigura accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, la adresa: [www.cjbihor.ro](http://www.cjbihor.ro), <https://primariastei.ro> , [www.adlo.ro](http://www.adlo.ro) .

3.8. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

3.9. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.10. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3.11. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (3.9), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.12. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3.11), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

3.13. Persoanele interesate vor depune ofertele – întocmite conform cap. IV din prezenta documentație – până la data limita de depunere a ofertelor, stabilită de concedent.

3.14. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

3.15. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin **două oferte valabile** pentru fiecare parcelă scoasă la licitație.

3.16. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru una sau mai multe parcele, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație numai pentru parcela/parcelele pentru care nu au fost depuse depuse cel puțin două oferte valabile.

3.17. În cazul organizării unei noi licitații, conform prevederilor de la punctul 3.16, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

### **C. Derularea licitației:**

#### **Etapa I. –Deschiderea ofertelor.**

3.18. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

3.19. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

3.20. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul de licitație ;
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul de licitație ;
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior ;
- Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta documentație de licitație;
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare, precum și de ofertanții prezenți.
- Deschiderea plicurilor interioare ca urmare a procedurii descrise la aliniatul anterior;
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior ;
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr. 1.

## **Etapa II. –Analizarea ofertelor.**

3.21. La această etapă participă doar membrii Comisiei de evaluare.

3.22. În cadrul acestei etape, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor **pe baza criteriilor de valabilitate.**

3.23. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

3.24. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește Procesul-verbal nr.2 în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii

acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

3.25. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

3.26. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3.27. Raportul prevăzut la alin. (3.26.) se depune la dosarul concesiunii.

### **Etapă III. –Stabilirea ofertei câștigătoare.**

3.28. După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr. 2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Capitol VI din prezenta documentație și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.

3.29. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

3.30 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

3.31. În baza Procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

### **D. Încheierea Contractului de concesiune**

3.32. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

3.33. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune.

3.34. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.35. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune , în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

3.36. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.35) concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

3.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.35) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

3.38. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3.35.)

3.39. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

## **IV. CAIET DE SARCINI**

### **4.1 Informații generale privind obiectul concesiunii**

**4.1.1.** Obiectul concesiunii: îl constituie bunurile imobile, ce aparțin domeniului privat al unități administrativ-teritoriale JUDEȚUL BIHOR, cu o suprafață totală de 104.673 mp, identificate cu nr. cadastrale 50945 Ștei, 50960 Ștei, 50961 Ștei, 50966 Ștei, 50975 Ștei, 51410 Ștei, 50958 Ștei, 50959 Ștei, 50962 Ștei, 50963 Ștei, 50964 Ștei, 50967 Ștei, 50968 Ștei, 50969 Ștei, 50970 Ștei, 50972 Ștei, 50973 Ștei, 50974 Ștei, 50976 Ștei, 50977 Ștei, 50978 Ștei, 51414 Ștei, 50979 Ștei, 50980 Ștei, 51419 Ștei.

**4.1.2. Destinația bunurilor care fac obiectul concesiunii:** Terenul, care face obiectul concesiunii, va fi folosit de viitorii concesionari, pentru a derula activități economice în domeniul de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentație de Atribuire (direcții de specializare inteligentă).

**4.1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:**

**4.1.4. Obiectivele de ordin economic**

- Atragerea de investitori în cadrul parcului de specializare inteligentă pentru dezvoltarea de activități productive și servicii în domeniile de specializare inteligentă asumate la nivelul județului Bihor, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 (direcții generale și strategice);
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii, respectiv între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice;
- Creșterea competitivității economice locale prin dezvoltarea și corelarea punctelor forte ale cercetării și inovării cu nevoile mediului de afaceri;
- Realizarea unor proiecte comune de cercetare-inovare asociate specializărilor inteligente active în cadrul parcului, cu finanțare proprie sau nerambursabilă;
- Creșterea numărului de activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă,



producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

- Crearea de locuri de muncă care necesită un grad mai ridicat de specializare a forței de muncă ;
- Creșterea veniturilor la bugetul local;

#### **4.1.5 Obiectivele de ordin financiar**

- Concesionarea terenurilor sus menționate, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul local.
- Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului concesionat.
- Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investițiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.
- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

#### **4.1.6 Obiectivele de ordin social**

- Crearea de noi locuri de muncă și cu un grad mai ridicat de specializare;
- Creșterea nivelului salarial pentru angajații din zona respectivă;
- Atragerea/retenția de specialiști la nivel local în domenii cu potențial de competitivitate;
- Creșterea gradului de specializare industrială și restructurare a economiei locale;
- Îmbunătățirea calității de viață la nivel local, respectiv la nivelul angajaților companiilor prezente;
- În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în domeniile de specializare inteligentă, în vederea atribuirii contractului de concesiune.
- Se va încuraja folosirea și selectarea forței de muncă din zona urbană funcțională.

#### **4.1.7 Obiectivele de ordin de mediu**

- Din punct de vedere al mediului, concesionarea reduce fenomenul de ocupare haotică a terenurilor din zona respectivă prin oferirea unui cadru organizat de derulare a activităților economice în domenii de specializare inteligentă.
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.
- Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Se interzice derularea altor activități, care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentații de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.
- Ofertanții, prin prezentarea programului de investiții, în cadrul procedurii de licitație, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiții asumat.

#### **4.2 Condiții generale ale concesiunii**

- 4.2.1 Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:** - Concesionarul va putea utiliza pe perioada concesiunii, bunul concesionat precum și orice bun mobil proprietatea concesionarului necesar realizării investiției asumate precum și altor activități specifice folosinței bunului concesionat.
- 4.2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:** - Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat,

efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

**4.2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență: -**

Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului concesionat conform destinației lui. În acest sens, pe terenul care face obiectul concesiunii, va desfășura activități economice în domenii de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentație de Atribuire (direcții de specializare inteligentă) pe toată perioada de concesiune prevăzută.

**4.2.4 Interdicția subconcesionării bunului concesionat -** Subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunului concesionat, este strict interzisă;

**4.2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:** închirierea precum și constituirea de garanții asupra bunului concesionat, este strict interzisă.

**4.2.6 Durata concesiunii -** Terenul se concesiunează pe o durată de **10 de ani**.

**4.2.7 Redevența minimă și modul de calcul**

4.2.7.1 Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul și obligația de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevențe. Concesionarul acționează pe riscul și răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinației lor.

4.2.7.2 **Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesiune este de: 1,1 euro/mp/an, respectiv de 5,4632 lei/mp/an, prin raportare la cursul BNR de 4,9665 lei/euro din data de 12.03.2024.**

4.2.7.3 Modul de calcul al redevenței se regăsește în raportul de evaluare, întocmit de expert autorizat ANEVAR – anexă la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ .

4.2.7.4 Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevența se actualizează în funcție de rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

4.2.7.5 **Redevența se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.**

4.2.7.6 Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație

prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Bihor, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de statistică. Baza de indexare este luna decembrie 2024 (pentru toate contractele încheiate în anul 2024).

4.2.7.7 Diferența de indexare, dintre indicele de inflație prognozat și cel real stabilit de către Institutul Național de statistică, rezultată în plus sau minus, se va achita sau compensa în primul trimestru al anului pentru anul expirat având scadența la 15 martie a anului în curs.

4.2.7.8 Redevența anuală datorată se achită în 4 rate egale până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, pentru trimestrul în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a redevenței la termenul arătat mai sus se vor percepe **majorări de întârziere** în cuantumul de 1% pe lună sau fracție de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plății inclusiv.

#### **4.2.8 Taxe și Garanții**

4.2.8.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100 lei, sumă care nu se restituie.

4.2.8.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o garanție de participare, în valoare de 10.000 lei.

**4.2.8.3** Garanția de participare la licitație, care se achită anticipat, dar nu mai târziu de ora 10:00 din data deschiderii plicurilor. Garanția de participare se poate constitui prin virament bancar în contul RO72TREZ0765006XXX000161.

**4.2.8.4 Notă! Nu se acceptă instrumente de garantare emise de instituții financiare nebancare.**

4.2.8.5 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 20 de zile de la data în care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

4.2.8.6 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent și se consideră avans din totalul redevenței datorate pentru primul an de concesiune.

- 4.2.8.7 Concedentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.
- 4.2.8.8 Concesionarul are obligația ca în termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă, cu titlul de garanție de bună execuție, reprezentând 100% din valoarea redevenței pentru un an contractual.
- 4.2.8.9 Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 4.2.8.10 Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.
- 4.2.8.11 Taxa și garanțiile se pot plăti prin ordin de plată în contul concedentului, RO72TREZ0765006XXX000161 deschis la Trezoreria Oradea, titular Județul Bihor, cod fiscal 4244997.

#### **4.2.9 Condițiile speciale impuse:**

- 4.2.9.1 Această procedură de licitație este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenționează să acceseze finanțări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.
- 4.2.9.2 Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă (Anexa 4) un program de investiții propriu, angajant și un plan de afaceri, **realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanțare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.**
- 4.2.9.3 Contractul de concesiune **se reziliază de drept conform prevederilor art. 42 din OUG nr.112/2022 :**

- a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condițiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.
- b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022.

4.2.9.4 Concesionarul va realiza, după caz, investiții care măresc potențialul productiv al terenurilor.

4.2.9.5 La încetarea contractului de concesiune terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piață, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR. ~~iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert) din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.~~ Pentru a păstra continuitatea activităților economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcțiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiția ca aceasta din urmă să deruleze activități economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menționate la capitolul I din prezenta documentație de atribuire.

4.2.9.6 Terenul va dispune de utilități, realizarea acestora fiind în sarcina concedentului. Aceste investiții urmează a fi efectuate de concedent prin proiectul de realizare al parcului de specializare inteligentă, depus spre finanțare în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

4.2.9.7 Concesionarul este obligat să demareze investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă **în termen de 9 luni** de la semnarea contractului de finanțare, încheiat în condițiile art. 37 din OUG nr. 112/2022 și ale Ghidului solicitantului “ Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de

construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.

4.2.9.8 Nerealizarea obligației de la punctul 4.2.9.7 duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

4.2.9.9 Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

### **4.3 Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

4.3.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4.3.2 Ofertele se redactează în limba română.

4.3.3 Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.3.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform cerințelor din prezenta documentație de atribuire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

4.3.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie denumirea ofertantului și sediul acestuia.

4.3.6 Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

4.3.7 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora cad în sarcina ofertantului.

4.3.8 **Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă pentru o singură parcelă din Parcul de Specializare Inteligentă Ștei.**

- 4.3.9 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 4.3.10 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 4.3.11 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.
- 4.3.12 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.
- 4.3.13 Oferta trebuie să respecte:
- a) **Nivelul minim de investiții/mp** . Nivelul minim de investiții este de 200 euro/mp raportat la întreaga suprafață a parcelei ofertate. Prin investiții se înțelege construcții și echipamente noi. Orice ofertă sub 200 euro/mp va fi considerată că nu îndeplinește criteriile de valabilitate.
  - b) **Numărul minim de locuri de muncă**. Numărul minim de locuri de muncă necesar a fi create este de 5. Orice ofertă care nu respectă numărul minim de locuri de muncă va fi considerată că nu îndeplinește criteriile de valabilitate.
  - c) **Cifra de afaceri minimă**. În vederea participării la procedura de concesiune cifra de afaceri minimă este de 1.000.000 lei/ultimul an de activitate.

#### **4.4 Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune:**

- 4.4.1 Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.
- 4.4.2 Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
- 4.4.3 Contractul de concesiune va conține:
- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;



- b) drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- c) clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
- d) categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii
- e) alte clauze contractuale stabilite de către părți prin acordul lor.

#### 4.4.4 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia;
- b) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;
- c) acordul părților;
- d) prin denunțare unilaterală;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune, situație în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;
- f) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;
- g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) declararea în faliment a Concesionarului;
- i) alte situații expres prevăzute de lege

#### 4.4.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

#### 4.4.6 Contractul **se reziliază de plin drept, de către concedent**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat;
- b) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
- c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;
- d) nu a respectat Autorizația de construire;

- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
- f) nu a constituit/ actualizat garanția de bună execuție;
- g) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activități economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opțiuni generale și strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă).
- h) În cazul în care Conesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al parcului de specializare inteligentă.
- i) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanțare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea asigurării finanțării ncesare dezvoltării investiției pe terenul concesionat.

4.4.7 În toate cazurile de încetare ale contracului de concesiune prevăzute la 4.4.6 și 4.4.8 litera a) terenul revine liber de sarcini Concedentului , iar construcția, în stadiul fizic existent, se preia de către Concedent în schimbul despăgubirii calculate prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert), din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

4.4.8 **Contractul de concesiune se reziliază de drept conform prevederilor art. 42 din OUG nr.112/2022 :**

- a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condițiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.
  - b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022.
- 4.4.9 Situațiile de încetare ale contractului prevăzute la 4.4.6 și și 4.4.8 litera a) conduc la pierderea garanției de bună execuție .

- 4.4.10 Contractul se poate **denunța unilateral de către concesionar**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunțare, în situația în care concesionarul renunță la contract și predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenței anuale indexate la zi, precum și la aplicarea prevederilor 4.4.7 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcție.
- 4.4.11 În alte situații decât cele prevăzute în contract, denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.
- 4.4.12 În cazul vânzării investiției realizate pe terenul concesionat, încetarea raporturilor contractuale operează de la data de întâi a lunii următoare depunerii la concedent a actelor legale pentru transferul dreptului de concesiune către noul proprietar al construcției.
- 4.4.13 Concesionarul datorează redevența până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunțare unilaterală.
- 4.4.14 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
- 4.4.15 În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
- 4.4.16 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la 4.4.4 litera g).
- 4.4.17 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situațiile prevăzute la 4.4.6 și 4.4.8 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunțării unilaterale în cazul prevăzut la 4.4.10 .
- 4.4.18 La încetarea contractului din cauzele menționate la 4.4.6 și 4.4.10 terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la 4.4.7.
- 4.4.19 La încetarea contractului din cauza menționată la 4.4.4 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piață, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

#### **4.5 Dispoziții finale**

- 4.5.1** Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
- 4.5.2** Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de concesiune, încheiat conform legislației în vigoare.

### **V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

- 5.1 Ofertele se redactează în limba română.
- 5.2 Ofertele se depun la sediul Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA, strada Primăriei nr.3, parter, până la data și ora precizată în anunțul de licitație în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.
- 5.3 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă pentru o singură parcelă din Parcul de Specializare Inteligentă.
- 5.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- 5.5 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.
- 5.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).
- 5.7 Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 5.8 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

5.9 Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta:

***”LICITAȚIA PUBLICĂ pentru concesionarea bunului imobil situat pe amplasamentul viitorului parc de specializare inteligentă - teren-ce aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale Județul Bihor în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, înscris în Cartea funciară nr. \_\_\_\_\_, având numărul cadastral \_\_\_\_\_, identificat prin parcela \_\_\_\_\_. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_”***

5.9.10. **Plicul exterior va trebui să conțină:**

a) Fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr.1), Declarație pe proprie răspundere (Anexa nr. 2), Informații privind activitățile viitoare (Anexa nr. 3), Angajamente de investiții asumate de ofertant (Anexa nr. 4), Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant referitoare la personalul angajat (Anexa nr. 5), Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (Anexa nr. 6), ~~Formular de ofertă (Anexa nr. 7) semnat de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,~~ Planul de afaceri întocmit de ofertant, realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanțare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
  - Obiectul de activitate conform codurilor CAEN (opțiuni generale și strategice) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 ; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior , se va angaja prin Declarația pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerință până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”,

afere Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2-Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;

- ofertantul nu este în faliment;
  - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
  - sediul social;
  - administratorul ofertantului.
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
  - declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 2, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
  - împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul);
  - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
  - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că societatea nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
  - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
  - un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat.
  - dovada bonității financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, etc);
  - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei

instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - **Anexa nr. 6;**
- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie) și a garanției de participare la licitație în valoare de 10.000 lei.

**Notă : Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.**

5.9.11. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu – zisă, se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant și va cuprinde :

- a) Condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă explicate detaliat, precis și fără ștersături sau adăugiri;
- b) Date tehnice și financiare referitoare la:
  - Valoarea redevenței oferită;
  - Volumul investițiilor pe care le va realiza conform Proiectului (Angajamentului ) depus;
  - Cifra de afaceri;
  - Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă, pe care se obligă să le creeze;
  - Dacă se angajează/nu se angajează să achiziționeze instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie și/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

## VI. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

6.1 Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte, aplicând criteriile de atribuire și algoritmul de calcul de mai jos :

### 6.1.1 REDEVENȚA \_\_\_\_\_ 25 puncte

- P1 reprezintă nivelul redevenței exprimat în lei/mp/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevența<sub>max</sub>) primește punctajul maxim de 25 de puncte.
- Fiecare dintre celelalte oferte de redevență (Redevența1, Redevența2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Redevența ofertată} / \text{Redevența max}) \times 25.$$

### 6.1.2 CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT, compus din 2 subcriterii :

- **Subcriteriu 2.1:**
- Nivelul Investițiilor \_\_\_\_\_ 40 puncte
- P2.1 reprezintă valoarea investițiilor propuse. Punctajul maxim ce se va acorda este de 40 puncte (Investiții max).
- Nivelul minim de investiții/mp este de 200 euro raportat la întreaga suprafață a parcelei ofertate. Prin investiții se înțelege construcții și echipamente noi. Orice ofertă sub 200 euro/mp va fi considerată că nu îndeplinește criteriile de valabilitate. Nivelul investițiilor = nivelul investițiilor/mp x suprafața parcelei ofertate.
- Fiecare din celelalte oferte (Investiții 1, Investiții 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Investiții ofertate} / \text{Investiții max}) \times 40.$$

- **Subcriteriu 2.2:** Locurile de muncă la care se angajează ofertantul \_\_\_\_\_ 20 puncte
- P2.2 reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul. Punctajul maxim ce se va acorda este de 20 puncte (numărul maxim de locuri de muncă).
- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat subcriteriului respectiv de evaluare.



- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:  $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$

- **Numărul minim de locuri de muncă necesar a fi create este de 5. Orice ofertă care nu respectă numărul minim de locuri de muncă va fi considerată că nu îndeplinește criteriile de valabilitate.**

(Număr de locuri de muncă ofertat/ Număr maxim de locuri de muncă ofertat în cadrul procedurii de licitație) x 20.

**Punctaj total P2 (CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT) = Punctaj obținut P 2.1+ Punctaj obținut P 2.2= max. 60 puncte**

### **6.1.3 CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI \_\_\_\_\_ 10 puncte.**

- P 3 reprezintă Cifra de afaceri/ultimul an de activitate .....10 puncte.
- Cifra de afaceri totală (CA) reprezintă volumul total al afacerilor unei societăți, evaluate la prețurile pieței, respectiv încasările totale. Ea cuprinde totalitatea veniturilor din vânzarea mărfurilor și produselor, executarea lucrărilor și prestarea serviciilor în ultimul an (2023). Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de 10 puncte.
- În vederea participării la procedura de concesiune cifra de afaceri minimă este de 1.000.000 lei/ultimul an de activitate.
- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează cifra de afaceri (Cifra de afaceri 1, Cifra de afaceri 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

**(Cifra de afaceri ofertant/ Cifra de afaceri max) x 10.**

### **6.1.4 PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR \_\_\_\_\_ 5 puncte**

- P4 reprezintă punctajul alocat pentru programul de protecție a mediului prin utilizarea surselor regenerabile de energie (de exemplu : instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie, precum și sisteme care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care va solicita finanțare prin apelul specific lansat de AM PRNV.
- Se vor acorda 5 puncte doar ofertanților care propun achiziția de instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie , și/sau

sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care se va solicita finanțare.

- Se vor acorda 0 puncte dacă ofertanții NU propun achiziția de instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie , și/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care se va solicita finanțare.

**6.2 Punctajul total acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:**

$$P_{total} = P_1 + P_2 + P_3 + P_4$$

**6.3** Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus menționate.

**6.4** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

## **VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

**7.1** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

**7.2** Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

## **VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII -**

## 8.1 Conform Anexei nr.8 – model orientativ – Contract de concesiune

### IX. ANEXE

#### 9.1 Constituie Anexe:

##### **A. ANEXELE 1-7 FORMULARE CARE SE DEPUN DE OFERTANT**

- Anexa 1: Fișa ofertantului;
- Anexa 2: Declarație pe proprie răspundere;
- Anexa 3: Informații privind activitățile viitoare;
- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant ;
- Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat ;
- Anexa 6: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa 7: Formular de ofertă ;

Ofertantul va depune un plan de afaceri realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanțare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.

##### **B. ANEXE LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;
  - Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini, *reprezintă documentația de atribuire aprobată de Consiliul Județean Bihor*;
  - Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului, *reprezintă Anexa 7 de la punctul A completată de concesionar*;
  - Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
  - Anexa nr. 4 - Programul de investiții angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar* ;
  - Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentația de atribuire.*
- Anexa nr. 9 : Regulamentul de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă;
  - Anexa 1- Model contract de administrare și prestări servicii conexe, *reprezintă Anexa 10 de la punctul B.*
- Anexa nr. 10: Contractul de Administrare și prestări servicii conexe;
  - Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;

- Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;
- Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă Anexa 9 de la punctul B;*
- Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții) *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar;*
- Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal este HCL Ștei nr. 3/07.01.2019;
- Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;
- Anexa 7 – Caietul de sarcini, *reprezintă caietul de sarcini cuprins în documentația de atribuire .*

- Anexa nr. 11: Plan Urbanistic Zonal ;
- Anexa nr. 12: Plan de Amplasament și Delimitare (plan de situație) ;
- Anexa nr. 13: Extrase de Carte Funciară pentru parcelele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.

**FIȘA OFERTANTULUI**

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 9) Banca \_\_\_\_\_
- 10) Capitalul social (mil. lei) \_\_\_\_\_
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) \_\_\_\_\_
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant

\_\_\_\_\_  
(semnătură)

Operator economic

---

## DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

---

(se inserează numele persoanei juridice),

prin \_\_\_\_\_ în calitate de reprezentant legal, în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesiunea

---

---

organizată de \_\_\_\_\_, în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ declar pe proprie răspundere că :

a) societatea nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, afacerile societății nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) societatea și-a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

e) societatea a desfășurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puțin unui an fiscal integral și am înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei și nu am avut activitatea suspendată oricând în anul depunerii ofertei;

f) societatea nu a mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv fonduri UE, în ultimii 5 ani, nu am derulat proiecte finanțate în prezent, parțial sau în totalitate pentru aceleași activități, din alte surse publice, în cadrul unor proiecte similare cu cel ce constituie obiectul ofertei depuse.

g) societatea și/sau reprezentantul legal NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere și dispozițiile Regulamentului 2018/1046, cuprinse în Declarația Unică prevăzută în Anexa III.1 la Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă" aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, inclusiv nu este întreprindere în dificultate.

h) societatea se încadrează în categoria IMM-urilor, conform Legii nr. 346/2004.

i) societatea se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiții finanțate în condițiile apelului dedicat IMM-urilor din domeniul de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

j) declar că am luat cunoștință de toate cerințele și condițiile de eligibilitate prevăzute de Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

k) declar că:

-  societatea deține unul din codurile CAEN aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027

-  societatea va introduce în obiectul de activitate al societății unul din codurile CAEN aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;

-  am luat la cunoștință documentația de atribuire precum și caietul de sarcini al prezentei proceduri.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

**Reprezentant legal,**

**(semnătură)**

Data .....



Operator economic

---

### INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul de Specializare Inteligentă Ștei** începând cu \_\_\_\_\_ (trimestrul/luna), \_\_\_\_\_ (anul) în următoarele domenii de activitate:

#### **Activitatea 1**

Descriere:

---

---

---

#### **Activitatea 2**

Descriere:

---

---

---

#### **Activitatea ...**

Descriere:

---

---

---

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: **DA / NU /**

Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

---

---

---

Semnătura autorizată,  
Data .....

#### ANEXA 4

Operator economic

---

### PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societății ..... cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

1. Domeniul de activitate al societății, precum și o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a potențialilor clienți;

.....  
.....

2. Condițiile actuale (în cazul unei societăți deja existente pe piață);

.....  
.....

3. Descrierea segmentului de piață;

.....  
.....

4. Strategiile de diversificare și perspective de dezvoltare ale societății;

.....  
.....

5. Societatea pe care o reprezintă se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiție:

*i. Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc).

.....  
*ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* ....., detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii. Termenul de execuție: .....

6. Detaliați necesarul estimat de activități din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităților în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă :

- transfer de abilități/competențe/cunoștințe de cercetare-dezvoltare: asistență tehnologică pentru inovare, consiliere și expertiză pentru validarea ideii/soluției (diagnostic pentru o afacere pentru a se accesa și implementa soluțiile tehnice inovative potrivite); consiliere pentru obținerea, protejarea și comercializarea drepturilor de proprietate industrială, activități de omologare, certificare și standardizare a produselor/serviciilor/proceselor;
  - Valoare \_\_\_\_\_ în euro fără TVA.
- activități privind achiziția de active necorporale din surse externe în condiții de concurență deplină pentru activități de inovare: cunoștințe tehnice, brevete, drepturi de utilizare, activități privind achiziția de servicii de consultanță și de asistență în domeniul inovării cuprind costurile cu servicii privind servicii de consultanță, asistență sau formare profesională în ceea ce privește transferul de cunoștințe, achiziția, protecția sau valorificarea activelor necorporale, utilizarea standardelor și a reglementărilor care le conțin, precum și servicii de consultanță, asistență sau formare profesională în ceea ce privește introducerea sau utilizarea de tehnologii și soluții inovatoare (inclusiv tehnologii și soluții digitale).
  - Valoare \_\_\_\_\_ în euro fără TVA.

7. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă (**Anexa nr. 9 la prezenta Documentație de atribuire**), respectiv prin documentele urbanistice aferente.

Ofertant  
(Semnătură)

Data .....

Operator economic

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT  
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societății ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

**Locuri de muncă nou create:** .....astfel:

- până la data de ..... : ..... angajați din care: ..... cu studii superioare;
- până la data de ..... : ..... angajați din care : ..... cu studii medii sau altele.

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin contractul de concesiune.

Pe durata derulării contractului de concesiune și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în **Parcul de Specializare Inteligentă**, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în **Parcul de Specializare Inteligentă**.

Ofertant

\_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_  
(Semnătură)

Operator economic

---

## DECLARAȚIE

**privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,  
securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant al societății

---

\_\_\_\_\_ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

---

(semnătură)

## FORMULAR DE OFERTĂ

### **aferentă procedurii de concesiune, prin licitație publică cu ofertă în plic, a bunului imobil**

Cu privire la bunul imobil aparține domeniului privat al unități administrativ-teritoriale Județul Bihor, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, înscris în Cartea funciară nr. \_\_\_\_\_, având numărul cadastral \_\_\_\_\_, identificat prin parcela cu nr. \_\_\_\_\_ din Planul de situație, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de \_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_, la sediul concedentului din Oradea, str. \_\_\_\_\_.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menționat este:

1. Redevența \_\_\_\_\_ lei/mp/an .
2. Investițiile pe care intenționez să le efectuez sunt în sumă de \_\_\_\_\_ lei, conform Proiectului (Angajamentului) de investiții depus în acest sens.
3. Capacitatea economico-financiară este probată prin cifră de afaceri de \_\_\_\_\_ în ultimul an (2023).
4. Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă, pe care mă angajez să le creez este de \_\_\_\_\_.
5. Protecția mediului :
  - mă voi angaja
  - nu mă voi angaja

să achiziționez instalații/echipe specifice în scopul obținerii unei economii de energie și/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

Oferta este valabilă până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

Mă oblig să respect toate condițiile stabilite prin caietul de sarcini și documentația de atribuire.

-----  
(semnătură)

**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**(model orientativ)**

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat în data de \_\_\_\_\_  
între:

1. **Unitatea Administrativ Teritorială** – \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_ reprezentat legal de \_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, ca și concedent, denumit în cele ce urmează,

2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ca și **concesionar**, denumite în mod colectiv "**Părțile**" și în mod individual "**Partea**".

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

**Definiții.**

În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de concedent care prezintă informații generale referitoare la obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către concedent a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și Caietul de sarcini.

3. **Contract de finanțare** – contract încheiat de concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV) în vederea obținerii de către

concesionar a fondurilor necesare pentru desfășurarea în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă a activităților prevăzute la punctele 8-10, cu respectarea codurilor CAEN cuprinse în anexa 5 a prezentului contract de concesiune.

4. **Demararea lucrărilor sau începerea proiectului** înseamnă fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, pentru ambele tipuri de proiecte, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri și lucrările pregătitoare, cum ar fi obținerea permiselor și realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor. În cazul preluărilor de întreprinderi, „demararea lucrărilor” corespunde datei dobândirii activelor direct legate de unitatea preluată.

5. **Bunuri de retur** – Cu excepția bunurilor prevăzute de prevederile art. 42 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, bunurile de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii.

6. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii precum și investițiile realizate de concesionari în vederea îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor art. 42 alin.(5) din OUG nr. 112/2022.

7. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi” fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinește termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;

8. **Inovarea** – reprezintă o activitate din care rezultă un produs, bun sau serviciu, nou sau semnificativ îmbunătățit sau un proces nou sau semnificativ îmbunătățit, o metodă nouă de marketing sau o metodă nouă organizațională în practicile de afaceri, în organizarea locului de muncă sau în relațiile externe. Inovarea este bazată pe rezultatele unor tehnologii noi, pe noi combinații ale tehnologiei existente sau pe utilizarea altor cunoștințe obținute de întreprindere;



**9. 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. Inovațiile de produs pot folosi cunoștințe sau tehnologii noi sau se pot baza pe noi utilizări sau combinații de cunoștințe sau tehnologii existente;

**10. Inovarea de proces** – înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producție sau de livrare noi ori îmbunătățite semnificativ, inclusiv modificări semnificative de tehnici, echipamente sau software, la nivelul întreprinderii (la nivel de grup în sectorul industrial dat din SEE), inclusiv, de exemplu prin utilizarea unor tehnologii digitale noi sau inovatoare. Sunt excluse din această definiție schimbările sau îmbunătățirile minore, creșterea capacităților de producție sau de prestare de servicii prin adăugarea de sisteme de fabricație sau logistice care sunt foarte asemănătoare cu cele utilizate deja, încetarea utilizării unui proces, simpla înlocuire sau majorare a capitalului, schimbări rezultate numai din modificarea prețurilor factorilor, personalizarea producției, localizarea, schimbările regulate, sezoniere și alte schimbări ciclice și comercializarea de produse noi sau îmbunătățite semnificativ;

**11. Forța majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerate cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar și în situația unui abuz, blocajul financiar.

**12. Cazul fortuit** – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.

13. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

14. **Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV)** - structura organizatorică din cadrul ADR Nord-Vest, responsabilă de gestionarea și implementarea PR NV 2021-2027 și de utilizarea eficientă, efectivă și transparentă a fondurilor, îndeplinind funcțiile și rolurile prevăzute în acest sens de Regulamentul (UE) 2021/1060.

## **ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

1.1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosința terenului ce aparține domeniului privat al județului Bihor, în suprafață de \_\_\_\_ mp, înscris în Cartea funciară nr. \_\_\_\_, având numărul cadastral \_\_\_\_\_, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la articolul 3 de mai jos.

1.2 Terenul va fi folosit de către concesionar în vederea realizării Proiectului propus respectiv construirea unei construcții care va fi utilizată la desfășurarea activităților prevăzute la art. 5.1.4.

1.3 Concesionarul va desfășura în parcul de specializare inteligentă activități de producție/servicii, conform obiectului de activitate autorizat și în concordanță cu obiectivele parcului de specializare inteligentă permise de lege (conform anexei 5 la prezentul contract).

1.4 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta. **Procesul-verbal se va încheia după semnarea de către concesionar a contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV).**

1.5 Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa **nr. 1**. Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile

sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

1.6 Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. **Este bun de retur imobilul teren, identificat cu nr. Cadastral \_\_\_\_\_ înscris în CF \_\_\_\_\_, cu o suprafață de \_\_\_\_\_ mp.**
  
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. **Este bun propriu construcția (investiția) realizată de concesionar pe terenul identificat cu nr. Cadastral \_\_\_\_\_, înscris în CF \_\_\_\_\_, cu o suprafață de \_\_\_\_\_ mp.**

## **ART. 2 – TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

2.1 Durata Concesiunii este de **20 ani** și începe să curgă în condițiile prevăzute la art. 2.2.

2.2 Prezentul contract este încheiat sub clauză suspensivă, în sensul că, va produce efecte juridice numai de la data la care concesionarul a semnat contractul de finanțare în condițiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Concesionarul are obligația de a notifica de îndată Concedentul cu privire la semnarea contractului de finanțare.

2.3 Părțile sunt de acord că după expirarea perioadei menționate în clauza nr. 2.1., durata contractului va putea fi prelungită printr-un act adițional la cererea concesionarului, fără a depăși limita maximă prevăzută de lege (49 de ani) în condițiile unei notificări scrise, transmise concedentului de către concesionar cu minimum 12 luni înainte de expirarea contractului.

## **ART. 3 – REDEVENȚA**

**3.1** Redevența este în cuantum de \_\_\_\_\_ lei/an și se achită în contul RO85TREZ076502205X020669, cod fiscal RO31854135.

- 3.2** Redevența se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.
- 3.3** Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Bihor, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de statistică.
- 3.4** Baza de indexare este luna decembrie 2024.
- 3.5** Diferența de indexare, dintre indicele de inflație prognozat și cel real stabilit de către Institutul Național de statistică, rezultată în plus sau minus, se va achita sau compensa în primul trimestru al anului pentru anul expirat având scadența la 15 martie a anului în curs.
- 3.6** Redevența anuală datorată se achită în 4 rate egale până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, pentru trimestrul în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a redevenței la termenul arătat mai sus se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul de 1% pe lună sau fracție de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plății inclusiv.
- 3.7** Pentru construcție, în caz de reziliere a contractului, se va acorda o despăgubire calculată prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert), din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.
- 3.8** Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului concesiunii, suprafeței concesionate, etc. atrag după sine și modificarea cuantumului redevenței percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către concedent.
- 3.9** Decontarea plății se face prin conturile bancare specificate în factura emisă trimestrial de către concedent.
- 3.10** În caz de neprimire a facturii, concesionarul îl va sesiza de urgență pe concedent.
- 3.11** Neprimirea facturii nu îl exonerează pe concesionar la plata redevenței.
- 3.12** Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de 2 trimestre consecutiv, poate duce la rezilierea contractului de către concedent și preluarea de către concedent a construcției în stadiul fizic existent, în condițiile art. 3.7.

- 3.13** Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.
- 3.14** Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

## **ART. 4 – DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **4.1 Drepturile Concesionarului**

- 4.1.1** Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 4.1.2** Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract.
- 4.1.3** Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
  - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- 4.1.4** În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 4.1.5** Concesionarul, cu respectarea prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, a obligațiilor asumate prin prezentul contract precum și a obligațiilor asumate prin oferta depusă, are dreptul de preemțiune la achiziționarea terenului concesionat.
- 4.1.6** În cazul în care concesionarul înțelege să-și exercite dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Bihor.

### **4.2 Drepturile Concedentului**

- 4.2.1** Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.
- 4.2.2** Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.
- 4.2.3** Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.
- 4.2.4** Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.
- 4.2.5** Concedentul are dreptul de a rezilia unilateral contractul în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar cu consecințele ce decurg din prevederile art. 6, respectiv pierderea garanției de bună execuție și preluarea construcției în stadiul fizic existent, în condițiile de la art. 3.7.

## **ART. 5 – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **5.1 Obligațiile Concesionarului**

- 5.1.1** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
- 5.1.2** Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 5.1.3** Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.

- 5.1.4** Concesionarul are obligația ca în cadrul activităților economice pe care le desfășoară pe terenul concesionat să deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional, pe baza codurilor CAEN prevăzute în Anexa nr. 5 la prezentul contract.
- 5.1.5** Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.1.6** Concesionarul este obligat să nu închirieze bunul ce face obiectul Concesiunii. În cazul în care Concesionarul intenționează să constituie garanții reale asupra construcțiilor prezente și/sau viitoare situate pe amplasamentul care face obiectul contractului de concesiune, acesta va fi obligat să ceară acordul administratorului Parcului de Specializare Inteligentă și al concedentului.
- 5.1.7** Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul Contract.
- 5.1.8** Concesionarul va plăti administratorului Parcului de Specializare Inteligentă taxa de administrare pe terenul concesionat prin prezentul contract.
- 5.1.9** La încetarea Contractului prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.1.10** În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, concesionarul este obligat să constituie o garanție în condițiile prevăzute la Art.7.
- 5.1.11** Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- 5.1.12** Concesionarul poate constitui drept garanție doar sume de bani virate în contul indicat de concedent.
- 5.1.13** Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.2.3 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.

- 5.1.14** În cazul încheierii unui contract de asigurare, având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.
- 5.1.15** Concesionarul va realiza întocmai investițiile inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) la care s-a angajat, într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.
- 5.1.16** Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile necesare realizării investițiilor și desfășurării activităților.
- 5.1.17** În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 5.1.18** Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obținerea eventualelor aprobări de construcție, amenajare, mediu, etc.
- 5.1.19** Concesionarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane (dacă va fi cazul) aferente Concesiunii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- 5.1.20** Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, care contravine obiectului concesiunii, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a Concedentului.
- 5.1.21** Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.
- 5.1.22** În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure



continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

- 5.1.23** Concesionarul este obligat să respecte prevederile Regulamentului de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și a contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu administratorul Parcului de Specializare Inteligentă.
- 5.1.24** Concesionarul este obligat să respecte documentele urbanistice atât la realizarea investițiilor asumate cât și la exploatarea acestora.
- 5.1.25** Concesionarul este obligat să depună toate diligențele necesare pentru a depune cererea finanțare în cadrul apelurilor de proiecte de specializare inteligentă, în vederea selectării rezidenților în calitate de beneficiari eligibili, conform prevederilor art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. În cazul în care neîndeplinirea acestei obligații a produs prejudicii Concedentului, acesta are dreptul la despăgubiri din partea Concesionarului.
- 5.1.26** Concesionarul este obligat să demareze investiția în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri și lucrările pregătitoare, cum ar fi obținerea permiselor și realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor.
- 5.1.27** Concesionarul este obligat să recunoască Concedentului dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la teren (în cazul în care l-a achiziționat), precum și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Concesionarul va respecta dreptul de preempțiune al Concedentului, conform reglementărilor prevăzute în capitolul XI din Regulamentul de organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă (EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMTIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ).
- 5.1.28** Să depună la sediul concedentului-Direcția Patrimoniu și al administratorului Parcului de Specializare Inteligentă, **Autorizația de construire și Autorizația de**

**luare în folosință a construcției (A.L.F.),** în maxim 5 zile lucrătoare de la obținerea acestora.

**5.1.29** La încetarea Contractului de concesiune, din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, terenul și construcția se vor preda concedentului, libere de sarcini. Pentru construcție se va acorda despăgubirea prevăzută la art. 3.7 din contract;

**5.1.30** Să înregistreze contractul de concesiune în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea acestuia;

**5.1.31** Să achite taxa și impozitul datorate pentru teren și construcție conform legislației în vigoare.

## **5.2 Obligațiile Concedentului**

**5.2.1** Concedentul se obligă să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, așa cum se prevede în Caietul de sarcini.

**5.2.2** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.

**5.2.3** Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

**5.2.4** Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

**5.2.5** Concedentul este obligat să respecte Regulamentul de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și legislația în vigoare aplicabilă sau incidentă.

## **ART. 6 – ÎNCETAREA , MODIFICAREA ȘI SUSPENDAREA CONTRACTULUI CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**6.1** Prezentul Contract **încetează** în următoarele situații:

- a) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de art. 2;
- b) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;

- c) acordul părților;
- d) prin denunțare unilaterală;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune, situație în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;
- f) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;
- g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) declararea în faliment a Concesionarului;
- i) alte situații expres prevăzute de lege.

**6.2.** Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

**6.3.** Contractul **se reziliază de plin drept, de către concedent**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat;
- b) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
- c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;
- d) nu a respectat Autorizația de construire;
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
- f) nu a constituit/ actualizat garanția de bună execuție;
- g) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activități economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opțiuni generale și strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă) și prezentate în Anexa 5 la prezentul contract.
- h) În cazul în care Concesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al parcului de specializare inteligentă.

- i) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanțare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea asigurării finanțării necesare dezvoltării investiției pe terenul concesionat.
- 6.4** În toate cazurile de încetare ale contractului de concesiune prevăzute la art. 6.3 și art. 6.5 litera a) terenul revine liber de sarcini Concedentului, iar construcția, în stadiul fizic existent, se preia de către Concedent în schimbul despăgubirii menționate la art. 3.7.
- 6.5 Contractul de concesiune se reziliază de drept conform prevederilor art. 42 din OUG nr.112/2022 :**
- a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condițiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.
- b) În cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022.
- 6.6.** Situațiile de încetare ale contractului prevăzute la art. 6.3 și art. 6.5 litera a) conduc la pierderea garanției de bună execuție .
- 6.7** Contractul se poate **denunța unilateral de către concesionar**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunțare, în situația în care concesionarul renunță la contract și predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenței anuale indexate la zi, precum și la aplicarea prevederilor art. 6.15 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcție.
- 6.8** În alte situații decât cele prevăzute în prezentul contract, denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.
- 6.9** În cazul vânzării investiției realizate pe terenul concesionat, încetarea raporturilor contractuale operează de la data de întâi a lunii următoare depunerii la concedent a actelor legale pentru transferul dreptului de concesiune către noul proprietar al construcției.
- 6.10** Concesionarul datorează redevența până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunțare unilaterală.

- 6.11** În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
- 6.12** În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
- 6.13** Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. 6.1 litera g).
- 6.14** Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situațiile prevăzute art. 6.3 și art. 6.5 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunțării unilaterale în cazul prevăzut la art. 6.7 .
- 6.15** La încetarea contractului din cauzele menționate la art. 6.3 și art. 6.7 terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la art. 3.7.
- 6.16** La încetarea contractului din cauza menționată la art. 6.1 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piață, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.
- 6.17** Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art.10.6 la cererea expresă a concesionarului, formulată în condițiile legii.
- 6.18** Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, concesionarul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

## **ART. 7 - GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE**

- 7.1** Concesionarul are obligația ca în termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 100% din valoarea redevenței pentru primul an contractual. Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul National de Statistică. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența

restantă și penalitățile de întârziere precum și alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

**7.2** În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să-și însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptățit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligației de plată a redevenței precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.

**7.3** După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul în condițiile prevăzute de articolul 6.3 litera g).

**7.4** Garanția depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligațiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.

**7.5** Garanția va fi restituită la terminarea Contractului și a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

## **ARTI. 8 - RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU**

**8.1** Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

**8.2** Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea

bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

## **ART. 9 – DECLARAȚII ȘI GARANȚII**

**9.1** Concesionarul declară și garantează Concedentului următoarele:

- a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
- b) Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul Contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în Contract;
- c) Concesionarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
- d) Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării Contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta;
- e) Prezentul Contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;
- f) Semnarea și derularea Contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
- g) Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extra-judiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

**9.2** Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract;

**9.3** Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

## **ART. 10 – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. DESPĂGUBIRI**

**10.1** Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;
- b) penalități;
- c) daune interese.

**10.2** Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în quantumurile stabilite, a redevenței sau indexării precum și a despăgubirilor calculate în baza art. 6.3 și 6.7 din prezentul contract. Majorările de întârziere se determină conform creanțelor fiscale. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

**10.3** Penalitățile se datorează pentru nefinalizarea investiției în termen de 24 de luni de la data semnării contractului de finanțare încheiat de Concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 și se calculează după expirarea acestui termen, pentru o perioadă de maxim 6 luni. După această perioadă intervine rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și preluarea construcției în stadiul fizic existent. Penalitățile sunt în quantum de 1.000 Lei/zi de întârziere.

**10.4** Daunele – interese reprezintă:

- a) paguba efectivă;
- b) câștigul nerealizat;

Constituie pagubă efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizate cu rata inflației;
- b) contravaloarea redevenței sau indexării neachitate la termen, actualizate cu rata inflației.

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul redevenței, pentru fiecare lună, calculată conform Hotărârii Consiliului Județean, incidente pentru acea perioadă;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la acel quantum al echivalentului redevenței.



**10.5** În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a concesionarului, acesta va datora concedentului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de concesiune și până la părăsirea efectivă a terenului, daune – interese. Daunele – interese se datorează la solicitarea părții interesate.

**10.6.** Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii, următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate.

**10.7** Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere lipsa capacității de plată;

**10.8.** În cazul rezilierii, din culpa concesionarului sau denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concesionar, construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri, calculată prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert) din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

**10.9** Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:

- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
- b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
- c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terț;
- d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;
- e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 3.1 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
- f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;
- g) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin Contract.

**10.10** Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Concedentul intervine pentru

apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.

**10.11** Nerespectarea de către Concesionar a obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata de majorări de întârziere, conform prevederilor art. 3.6. Majorările de întârziere calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.

**10.12** Sancțiunile financiare mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incumbă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

**10.13** Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția de bună execuție constituită de Concesionar.

**10.14** Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunului concesionat, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul concesionat.

## **ART. 11 - LITIGII**

**11.1** Părțile vor încerca să soluționeze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.

**11.2** Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

**11.3** În cazul neachitării la termen a obligațiilor contractuale, pentru recuperarea sumelor datorate se aplică prevederile Codului de Procedură Fiscală.

**11.4** Sumele datorate cu titlu de despăgubire au termen de plată 30 de zile calendaristice calculate de la data înștiințării concesionarului.

**11.5** Părțile de comun acord stabilesc ca prezentului contract să-i fie aplicabile prevederile art. 1798 din Cod Civil, prezentul contract constituind titlu executoriu.

## **ART. 12 – MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**12.1** Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

**12.2** În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

**12.3** Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

## **ART. 13 – FORȚA MAJORĂ**

**13.1** Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.

**13.2** Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

- a. Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau – dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;
- b. Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;

- c. Partea care invocă Forța majoră nu înregistra obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
- d. Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;
- e. Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

**13.3** Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.

#### **ART. 14 - NOTIFICĂRI**

**14.1** Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la următoarele coordonate:

**CONCEDENT** \_\_\_\_\_

Adresa \_\_\_\_\_

În atenția: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

#### **CONCESIONAR**

Str. \_\_\_\_\_

În atenția: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

**14.2** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

**14.3** În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) așa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica

cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondența respectivă.

**14.4** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **ART. 15 – ALTE CLAUZE**

**15.1** Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante. Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.

**15.2** Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

**15.3** În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.

**15.4** Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către părți.

**15.5** Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.

**15.6** Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părților semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligații în sarcina altor persoane decât părțile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.

**15.7** Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse

de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

**15.8** Prezentul Contract produce efecte juridice numai de la data la care concesionarul a semnat contractul de finanțare în condițiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini;
- Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
- Anexa nr. 4 - Programul de investiții angajat de concesionar;
- Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.

**CONCEDENT**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

legal reprezentat prin

\_\_\_\_\_

**CONCESIONAR**

\_\_\_\_\_  
legal reprezentat prin

\_\_\_\_\_

Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini, reprezintă documentația de atribuire aprobată de Consiliul Județean Bihor;

Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului, reprezintă Anexa 7 completată de concesionar;

Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;

## **PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘTEI**

Încheiat astăzi, .....

Între:

Consiliul Județean Bihor cu sediul în Oradea, str.Parcul Traian, nr. 5,parter,de către prin ....., având funcția de ....., în calitate de *Concedent*

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ...., strada ..... nr.

....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator în calitate de *concesionar*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă Ștei ,

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... și Unitatea..... la .....

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. .... - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune, nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă , pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă Ștei.

**Concedent,**

.....

**Rezident,**

.....

Anexa nr. 4 - Programul de investiții angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 completată de concesionar ;*

Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentația de atribuire.*



**REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE  
AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘTEI**

**PREAMBUL**

Prezentul Regulament de Organizare și de Funcționare (denumit în continuare “**Regulamentul**”) reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării **Parcului de Specializare Inteligentă Ștei** (denumit în continuare “**Parcul de Specializare Inteligentă**”), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare “**Administratorul**”), le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin fondatorului, **administratorului** și rezidenților.

Prezentul Regulament reprezintă actul juridic unilateral cu forță obligatorie pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă și prin care se urmărește să se atingă următoarele scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul de Specializare Inteligentă funcționează sub directa gestionare și administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare nr...../.....

Parcul de Specializare Inteligentă este amplasat parțial pe raza teritorial-administrativă a uat Ștei, se află în proprietatea privată a UAT JUDEȚUL BIHOR și în administrarea Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafață totală de 138.883 mp, din care 104.673 mp sunt destinați desfășurării de activități economice, pe un număr de 25 parcele după cum urmează:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire proprietate</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Parcele alocate rezidenților</b>
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	DA
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	DA
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	DA
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	DA
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	DA
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	DA
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	DA
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	DA
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	DA
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	DA
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	DA
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	DA
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	DA
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	DA
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	DA
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	DA
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	DA
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	DA
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	DA

20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	DA
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	DA
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	DA
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	DA
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	DA
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	DA
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	
<b>TOTAL</b>		<b>138.883</b>	

Exploatarea unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiate de Fondator și rezidenți, respectiv în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care **Administratorul** le încheie cu rezidenții care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean nr...../.....

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, **Administratorul** este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții;
- neimplicarea în practici abuzive împotriva rezidenților;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă (Fondator)** – UAT JUDEȚUL BIHOR;
- **Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă (Administrator)** – **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, persoană juridică română de drept privat și întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice;
- **Parcul de specializare Inteligentă** – un amplasament delimitat în care se desfășoară activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin

activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional;

- **Infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă și care se află în proprietatea UAT JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;

- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea UAT JUDEȚUL BIHOR și/ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Infrastructura exclusivă a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructura Parcului de specializare Inteligentă constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află în proprietatea UAT JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Unitate** - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă 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 administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă 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 de specializare inteligentă.

- **Contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă și **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă** prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile dintre părți și prin care sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente cu privire la asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă.

- **Regulamente** – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, cu forță obligatorie față de toți rezidenții, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcționare și de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în baza unui contract contract de administrare și prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;

- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă**- actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care

conferă terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului de Specializare Inteligentă este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

## **LEGISLAȚIA APLICABILĂ**

**Prezentului Regulament îi sunt aplicabile următoarele acte normative și de constituire:**

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.31/1990 a societăților;
- Noul Cod Civil.

## **I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ**

**1.1. Administratorul** urmărește ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfășoare activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

**1.2.** La data încheierii/intrării în vigoare a contractului de concesiune și a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN**:

<b>CLASĂ COD CAEN</b>		<b>Direcții de specializare în producție opțiuni generale</b>	<b>Direcții de specializare în producție opțiuni strategice</b>
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe și	X	

	legume		
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei		X

	și lenjeriei de corp)		
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile neșesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	

1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei și cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranților și a pigmentilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X



2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	

2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatoarelor și pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului și ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcții	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și	X	

	cositorului		
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	
2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	

2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X

2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X

2849	Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave și nave spațiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	

3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	
3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	
3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	

3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	
7120	Activități de testare și analize tehnice	X	
7410	Activități de design specializat	X	
7721	Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv	X	
8510	Învățământ preșcolar	X	
8621	Activități de asistență medicală generală		X
8622	Activități de asistență medicală specializată		X
8690	Alte activități referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activități ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activități ale bazelor sportive	X	
9312	Activități ale cluburilor sportive	X	
9313	Activități ale centrelor de fitness	X	



9319	Alte activități sportive	X	
9321	Bâlciuri și parcuri de distracții		X
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a.		X

**1.3.** Toate activitățile care se desfășoară în Parcul de Specializare Inteligentă trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

**1.4.** Totodată, Rezenții Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați respectând principiul egalității de șanse și al nediscriminării.

**1.5.** Nicio activitate desfășurată de oricare dintre rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul de Specializare Inteligentă.

**1.6.** În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 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.

**1.7.** În cazul în care termenul aferent titlului de parc de specializare inteligentă a expirat, obligativitatea respectării în Parcul de Specializare Inteligentă a codurilor CAEN prevăzute la punctul 1.2, se menține, cu excepția cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.

**1.8.** În cazul rezidenților care realizează investițiile în baza finanțărilor nerambursabile atrase în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, obligația prevăzută la punctul 1.2 trebuie îndeplinită până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția.

## **II. DREPTURILOR ȘI OBLIGAȚIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ȘI REZIDENTILOR**

### **2.1. OBLIGAȚIILE FONDATORULUI**

- a) Să încheie un contract cu administratorul parcului cu privire la administrarea imobilelor și infrastructurii realizate pentru crearea și funcționarea parcului de specializare inteligentă;
- b) Să încheie contracte de concesiune cu rezidenții parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 și OUG nr. 112/2022.
- c) Să pună la dispoziție, în condițiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală și cea de utilități publice din interiorul parcului, racordul la utilitățile publice necesare funcționării parcului;
- d) Să implementeze pe terenurile puse la dispoziție proiectele de infrastructură și toate investițiile propuse prin documentațiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea rețelelor de utilități publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziție pentru realizarea parcului și producția de energie în sistem de

cogenerare sau energie regenerabilă, rețele de distribuție a alimentării cu energie electrică, în condițiile legii.

- e) Să îndeplinească orice alte atribuții și responsabilități necesare pentru organizarea și funcționarea parcului de specializare inteligentă.
- f) Să îndeplinească orice obligație stabilită prin contractele de concesiune și contractul de administrare.
- g) Să actualizeze planul de dezvoltare a parcului de specializare inteligentă ori de câte ori este necesar pentru satisfacerea scopului avut în vedere la înființarea parcului de specializare inteligentă.
- h) Să efectueze demersurile necesare pentru obținerea titlului de parc de specializare inteligentă, sau după caz, pentru prelungirea titlului de specializare inteligentă.
- i) Să elaboreze strategia de dezvoltare pentru realizarea obiectivelor parcului în domeniile de specializare inteligentă, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

## **2.2. DREPTURILE FONDATORULUI**

- a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum și a rezidenților care își desfășoară activitatea în cadrul parcurilor și să dispună măsuri, în limita competențelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă, precum și obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;
- b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă precepute de către administrator.
- c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor și taxelor locale, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;
- d) Să dea rețelele de utilități publice în administrarea operatorilor de servicii publice în condițiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalități prevăzute de lege.
- e) Să încaseze de la rezidenți redevențele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceștia.
- f) Să stabilească, în condițiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piață a terenurilor concesionate.
- g) Să decidă, în condițiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune, condiționat de îndeplinirea obligațiilor asumate de concesionari (rezidenți).
- h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune și contractul de administrare.

## **2.3. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL**

- a) Să posede, să folosească și să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului și uzului pentru care a fost construit și pus în funcțiune.
- b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate și să controleze felul în care persoanele fizice și juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât și hotărârile Consiliului Județean Bihor referitoare la parcul de specializare inteligentă.
- c) Să stabilească potrivit legii condițiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.
- d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activității productive și de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a unității administrativ-teritoriale, cu respectarea activității specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
- e) Să întocmească și să aprobe conținutul documentației de atribuire /caietului de sarcini, pe care să le supună aprobării fondatorului, în vederea organizării și desfășurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă, pe baza mandatului primit din partea fondatorului.
- f) Să asigure selectarea și soluționarea solicitărilor de admitere de noi rezidenți în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop și aprobat de Consiliul Județean Bihor.
- g) Să asigure rezidenților concesionari dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în parcul de specializare inteligentă.
- h) Să asigure rezidenților exercitarea în condițiile și termenele stabilite în contractele de concesiune și/sau contractele de administrare și prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, dreptul de folosință al unităților (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă și a dreptului de a construi pe acestea.
- i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu rezidenții și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor asumate prin contracte și a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
- j) Să administreze și să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiții optime.
- k) Să întocmească la sfârșitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă și să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă.
- l) Să nu ceseze drepturile și obligațiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
- m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin aceste contracte.
- n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obținere a avizului provizoriu de funcționare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
- o) Administratorul are orice alte obligații stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

## **2.4. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL**

- a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcționării și dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
- b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, cu înștiințarea prealabilă a proprietarului.
- c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune și a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionării și dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
- d) Dreptul de a încheia cu rezidenții contracte de administrare și prestări servicii conexe.
- e) Dreptul de a încasa de la rezidenți taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Județean Bihor.
- f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele rețele de utilități.
- g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea caluzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
- h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

## **2.5. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENTII**

**2.5.1.** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAȚII**:

- a)** să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b)** să asigure selecția rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile, pe baza mandatului primit din partea fondatorului;
- c)** să încheie cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă selecția potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul îl poate încheia în mod legal;
- d)** să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e)** să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;

- f)** să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă folosința normală a unităților, infrastructurii exclusive și a infrastructurii comune;
- g)** să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, *exceptând* situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în numele și pe seama acestora;
- h)** să elaboreze strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- i)** să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- î)** să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- j)** să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
- k)** să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă;
- l)** să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă ;
- m)** să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege și în regulamentele proprii.

**2.5.2.** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **DREPTURI**:

- a)** să încaseze de la rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament;
- b)** să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- c)** să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă , a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
- d)** să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
- e)** să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii;
- f)** să beneficieze de un drept de preempțiune cu privire la construcții și teren, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcului de Specializare Inteligentă.
- g)** să noteze în cărțile funciare dreptul de preempțiune recunoscut administratorului cu privire la teren și construcții, obligația rezidenților de a presta numai anumite activități permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcționarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr.

112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare și servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare și Funcționare.

## **2.6. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL**

**2.6.1.** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă le revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAȚII**:

**a)** Să demareze investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.

**b)** Să finalizeze investiția într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.

**c)** 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;

**d)** 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;

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

**f)** să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

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

**h)** să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

**i)** să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

**j)** să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;

**k)** să folosească unitatea, 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 de Specializare Inteligentă;

- l)** să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, 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 de Specializare Inteligentă;
- 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, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- r)** în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse deremedierea/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 de Specializare Inteligentă.
- s)** 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;
- ș)** să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator și Fondator.

**2.6.2.** Pe lângă obligațiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenților le mai revin următoarele obligații:

- a)** de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
- b)** de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- c)** de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d)** de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
- e)** în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- f)** rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

**g)** prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă;

**h)** de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;

**i)** de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

**2.6.3.** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, rezidenților le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:

**a)** să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;

**b)** dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, *după caz*, aferente unității, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

**c)** dreptul de preempțiune la achiziționarea terenului;

**d)** orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare și servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator și Administrator, prezentul Regulament precum și din dispozițiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

### **III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ**

**3.1.** Fondatorul deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă 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 de Specializare Inteligentă și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Fondatorului cât și rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă.

**3.2.** Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă și pe care, legal, a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa, sub condiția respectării prezentului regulament.

**3.3.** Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă chiar și în situația în care



acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

**3.4.** În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, a înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

**3.5.** Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului 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 Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.

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

**3.7.** Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. 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 de Specializare Inteligentă. Niciun rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 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 de bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul 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.

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

**3.9.** Administratorul 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.

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

**3.11.** Parcul de Specializare Inteligentă dispune de următoarele utilități și dotări:

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

- 3.12.** Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.
- 3.13.** Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.
- 3.14.** Modalitățile și condițiile de exploatare ale unităților ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism, anexat prezentului regulament și aprobat prin HCL Ștei nr. 3/07.01.2019 care poate fi consultat la următoarea adresă: [www.adlo.ro](http://www.adlo.ro).

#### **IV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA**

- 4.1.** În interiorul Parcului de Specializare Inteligentă, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 30 km/h.
- 4.2.** Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile/Conducerii Administratorului.
- 4.3.** Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate prin prezentul Regulament.
- 4.4.** Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepția* spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.
- 4.5.** Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepția* locurilor special amenajate în acest sens.
- 4.6.** Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.
- 4.7.** Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.
- 4.8.** Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.
- 4.9.** Accesul pietonal în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă este gratuit.
- 4.10.** Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehiculele rezidenților sau ale prepușilor ori colaboratorilor acestora etc Administratorul nu poate fi responsabil civil sau penal.

#### **V. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE**

- 5.1.** Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a dezapezi locurile de parcare proprii.
- 5.2.** Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.

**5.3.** Rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.

**5.4.** În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

**5.5.** În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul de Specializare Inteligentă, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă.

**5.6.** Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

**5.7.** Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

**5.8.** Este interzisă pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

## **VI. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE**

**6.1.** Administrarea Parcului de Specializare Inteligentă se realizează în baza contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe pe care Fondatorul și Administratorul le încheie cu rezidenții selectați prin procedura de **licitație deschisă**.

**6.2.** Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezentul Regulament și care are caracter obligatoriu.

## **VII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. REDEVENȚA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE**

**7.1.** Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul recunoașterii dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator, este formată din :

- valoarea redevenței stabilită prin contractul de concesiune;
- taxa de administrare stabilită prin contractul de administrare și prestării servicii conexe.

**7.2.** În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, *exceptând* accesul propriu în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de*

*utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

**7.3.** Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.

**7.4.** REDEVENȚA pe care Fondatorul o va percepe rezidenților va avea valoarea stabilită în urma derulării procedurii de concesiune și va fi prevăzută pentru fiecare rezident prin contractul de concesiune încheiat cu Fondatorul.

**7.5.** Redevența se achită de către rezident în cuantumul și condițiile stabilite prin contractul de concesiune.

**7.6. TAXA DE ADMINISTRARE pe care Administratorul o va percepe rezidenților este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an.**

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

**7.8.** Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă.

## **VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENTI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ**

**8.1.** Durata minimă a contractului de concesiune este de 10 ani și începe să curgă de la data semnării de către concesionar a contractului de finanțare încheiat în condițiile art. 37 și art. 57 alin. (1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

**8.2.** Ulterior cumpărării unității 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.

**8.3.** Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la sediul Administratorului, în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, 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 de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Administratorul.

## **IX. ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ**

**9.1.** Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la Capitolul I, punctul 1.2., și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă.

**9.2.** Dreptul de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă se obține numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentației aprobate de către Fondator.

## **X. SITUAȚII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCȚII EDIFICATE**

**10.1.** În cazul în care rezidentul, proprietar al construcției edificate pe unitatea atribuită prin contractul de concesiune, o înstrăinează unui terț sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor, noul dobânditor :

a) În cazul în care contractul de concesiune este în vigoare la data dobândirii în proprietate a construcției, preia contractul de concesiune cu toate drepturile și obligațiile stabilite pentru rezidentul inițial. Terenul se va cumpăra în condițiile prevăzute la capitolul XI din prezentul regulament.

b) în cazul în care contractul de concesiune a încetat și rezidentul inițial a achiziționat terenul, este obligat să presteze o activitate /servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

c) în cazul prevăzut la litera b) dacă proprietatea a fost dobândită, în condițiile legii, în lipsa acordului de voință al rezidentului inițial, noul proprietar, indiferent de activitatea pe care o desfășoară este obligat, ca în termen de 6 luni, să dispună de bunul său astfel încât să acesta să fie utilizat exclusiv pentru realizarea de activități / prestarea de servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

Dacă noul proprietar al construcției nu-și execută obligația în termenul stabilit la litera c) Administratorul va dispune debransarea unității de la serviciile de utilități.

**10.2.** Înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al fondatorului, care beneficiază de un drept de preempțiune raportat la construcția edificată și la teren.

**10.3** Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

**10.4** Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

**10.5** Neprezentarea la sediul Administratorului, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, 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 de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Administratorul.

**10.6.** Fondatorul beneficiază de un drept de preempțiune cu privire la Construcții și Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul de Specializare Inteligentă.

**10.7.** Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă.

## **XI.EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ**

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă beneficiază de un drept de preemțune atât rezidentul cât și fondatorul , după cum urmează:

**11.1 Rezidentul**, în condițiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preemțune la achiziționarea terenului. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Bihor.

11.1.1 Procedura de vânzare a terenului se inițiază cu cel puțin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.

11.1.2 Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat nu înlătură obligația rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament și a legislației aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

11.1.3. Dreptul de preemțune este recunoscut numai rezidentului care și-a respectat obligațiile stabilite prin contractul de concesiune și oferta depusă în cadrul procedurii de licitație.

**11.2 Rezidentul** se obligă să acorde Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de preemțune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care a făcut obiectul contractului de concesiune și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preemțune va fi exercitat în următoarele condiții:

11.2.1 În situația în care rezidentul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, rezidentul va notifica această intenție Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în: (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către rezident (“Notificarea de Vânzare”).

11.2.2 Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unității, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

11.2.3 Sub rezerva respectării OUG nr. 112/2022, a Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, în următoarele situații:

i) Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de vânzare, în termenul prevăzut la art. 11.2.2; în acest caz vânzarea către terț va putea fi efectuată de către rezident doar cu respectarea condițiilor impuse de OUG nr. 112/2022 referitoare la activitățile specifice parcului de specializare inteligentă, respectiv la codurile CAEN cuprinse în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă.

ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute de art. 11.2.2, în situația în care prețul oferit de către terț este mai mare decât cel propus de Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de vânzare comunicată Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă.

11.2.4 Conform celor de mai sus cumpărătorul terenului și/sau a construcțiilor va fi obligat să recunoască și să respecte dreptul de preemțiune al Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă.

## **XII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE**

**12.1.** Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;

b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul sau cu Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă;

d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;

e) Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;

f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;

g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc de specializare inteligentă;

h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legislația în vigoare.

**12.2.** Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

**12.3.** În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

**12.4.** În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

### **XIII. DISPOZIȚII FINALE**

**13.1.** Presentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Județean Bihor.

**13.2.** Presentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Județean Bihor.

**13.3.** Presentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv la contractul de concesiune.

**13.4.** Anexa 1 face parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă **modelul Contractului de Administrare și prestare de servicii conexe** .



**CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE  
NR.... DIN DATA DE .....**

**Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului de specializare Inteligentă având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr. 3 parter cod poștal 410209, Județul Bihor, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/2008, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

și

**1.2. Societatea ..... S.R.L** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ...., strada ..... nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ....., Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...., având C.U.I ....., cont IBAN nr. .... deschis la ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului de Specializare Inteligentă pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind governanța corporativă a întreprinderilor publice,
- Uitatea administrativ-teritorială județul Bihor este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafață de \_\_\_\_\_, conform hărții atașate și care reprezintă **Anexa 2 („Proprietatea”)**.
- Parcul de Specializare Inteligentă funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul .....
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitație deschisă** desfășurate în perioada ..... conform Secțiunii 3 – Concesionarea bunurilor din OUG nr. 57/2019
- La data încheierii prezentului Contract, unitatea dministrativ-teritorială județul Bihor și Rezidentul, au încheiat Contractul de concesiune nr. \_\_\_\_\_ încheiat în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile și de Regulament;

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;

- REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ;

## PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

### Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexa (denumit în continuare "**Contractul**")

îl reprezintă cedarea temporară de către Administrator a dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul de Specializare Inteligentă, precum și prestarea de către Administrator a Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

**2.2.** În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul de Specializare Inteligentă și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparații 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 și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul de Specializare Inteligentă.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

**2.3.** Unitatea care face obiectul prezentului Contract și al **Contractului de Concesiune** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale județul Bihor și în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul de Specializare Inteligentă și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: ....., Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: ..... (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. ....- în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexa nr 2**. Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul de Specializare Inteligentă respectiv din **Proprietate**.

**2.4.** Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea desfășurării/prestării de activități/servicii care se încadrează în codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din Regulament.

**2.5.** Prin **“Unitate”** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

**2.6.** Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor de specializare inteligentă permise de lege.

**2.7.** Prin **“Infrastructură”** părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă, care se află/se vor afla în proprietatea Județului Bihor ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

**2.8.** Prin **“Infrastructură Comună”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea Județului Bihor, ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv de către Rezident.

**2.9.** Prin **“Infrastructură Exclusivă”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea unității administrativ-teritoriale județul Bihor, ori în administrarea / exploatarea Administratorului -Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident pe Unitate (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită prin prezenta clauză.

*2.10. Prin “Proiect” părțile înțeleg investiția cu tot ce ține de aceasta ( bunuri imobile și bunuri mobile) care permite desfășurarea unei activități sau prestări de servicii care se încadrează în codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din Regulament.*

### **Art. III. DURATA CONTRACTULUI**

- 3.1. Durata Contractului este de 10 (zece) ani, termen care începe să curgă în condițiile prevăzute la art. 3.2
- 3.2. Prezentul contract este încheiat sub clauză suspensivă, în sensul că, va produce efecte juridice numai de la data la care rezidentul a semnat contractul de finanțare în condițiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Rezidentul are obligația de a notifica de îndată Administratorul cu privire la semnarea contractului de finanțare.

#### **Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară pe propria răspundere și garantează următoarele:**

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de administrare asupra Terenului ("**Unității**") și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.2. Terenul **nu** face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.3. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

4.1.4. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

4.1.5. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

4.1.6. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.

4.1.7. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Rezidentul** să realizeze investițiile propuse, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **HCL Ștei (Anexa nr. 5)**.

4.1.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

4.1.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.1.11. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru

toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.12. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.13. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.14. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.15. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

## **4.2. Rezidentul declară pe propria răspundere și garantează următoarele:**

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

4.2.3. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.

4.2.5. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau nu vor contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.6. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

4.2.7. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.9. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul Contract.

4.2.10. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul Contract sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.11. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

## **Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de **0,40 (zero-virgulă-patruzeci) Euro/mp/an, la care se adaugă TVA**. Taxa de administrare se va achita trimestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii. Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la ..... m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui trimestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin e-factura sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de

0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

## **Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de concesiune**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investițiilor propuse, al utilizării și accesului la Teren.

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de concesiune, după caz.

6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, OUG nr. 112/2022 și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

6.1.6. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator.

### **6.2. Administratorul are următoarele drepturi:**

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.

6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă.

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a investițiilor propuse și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivele inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o

durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Articol 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

## **Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **7.1. Rezidentul are următoarele obligații:**

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, 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 încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul de Specializare Inteligentă exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform punctului 1.2 din regulament și a prevederilor OUG nr. 112/2022.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantum și la termenele prevăzute la Art.V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.

7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (**Anexa 6**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.



- 7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.
- 7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
- 7.1.13. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.
- 7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați și/sau cu Administratorul, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
- 7.1.15. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren reconstruită.
- 7.1.16. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.
- 7.1.17. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din Contractul de concesiune, va încheia cu Administratorul concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității, un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.
- 7.1.18. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului de Specializare Inteligentă în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.17. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar către Administrator a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.
- 7.1.19. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

## **7.2. Administratorul are următoarele obligații:**

- 7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de concesiune.
- 7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri publice, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului de Specializare Inteligentă).
- 7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

- 7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unității.
- 7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Fondator.
- 7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.
- 7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.
- 7.2.8. Să nu permită, respectiv să se asigure că nu este prejudiciat dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
- 7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
- 7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.
- 7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
- 7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- 7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
- 7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de concesiune, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.
- 7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
- 7.2.16. Administratorul, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului de Specializare Inteligentă, care se află prin orice modalitate în administrarea Administratorului și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
- 7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților

prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și de prezentul Contract.

#### **Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI**

8.1. Prezentul Contract, se va semna după semnarea de către rezident a contractului de concesiune, și intră în vigoare la data stabilită de prevederile art. 3.1 și 3.2.

#### **Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situația în care:

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;

b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Concesiune și Concedentul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă (anexat) și/sau în OUG nr. 112/2022 și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

9.2.2. **Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident**, în situația în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

b) Concedentul a încălcat Contractul de Concesiune, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc de specializare inteligentă încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul de Specializare Inteligentă, ca urmare a încetării Contractului de concesiune sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la art.7.1.17.

9.4. Presentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

#### **Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întâzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celoralte părți despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

#### **Art. XI. FORȚA MAJORĂ**

11.1. În sensul acestui Contract, forța majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.

Pot constitui cazuri de forță majoră: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situațiile epidemiologice și/sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.

Nu este considerat forța majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligațiilor uneia dintre părțile contractante.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întâziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întâziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

#### **Art. XII. LITIGII**

12.1. Presentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

### **Art. XIII. COMUNICĂRI**

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

**Către: AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Către: ..... SRL**

**În atenția: .....**

**În atenția: Silaghi Teodora Alina**

**Adresa.....**

**Adresa - Sediul social: Str.Primăriei nr.3, parter,**

**.....**

**Oradea,Bihor**

**Fax: .....**

**Fax:.....**

**E-mail:[contact@adlo.ro](mailto:contact@adlo.ro)**

**Email: .....**

### **Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE**

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren (Procesul-verbal se va încheia după semnarea de către concesionar a contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV)).

Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul și planul de amplasament;

Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă;

Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții);

Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal;

Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;

Anexa 7 – Caietul de sarcini .

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul Administratorului, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

[urmează semnăturile]

**ADMINISTRATOR**

**Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Director General,**

**SILAGHI TEODORA ALINA**

**REZIDENT,**

**Soc. .... SRL**

.....

## Anexa 1 la contractul de administrare și servicii conexe

### PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘTEI

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția de ....., în calitate de *Administrator*

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ...., strada ..... nr. ...., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă , identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... și Unitatea..... la .....

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. .... - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și al contractului de concesiune, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă.

***Administrator,***

***Rezident,***

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

.....

**Anexa 2 la contractul de administrare și servicii conexe – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament ;**

**Anexa 3 la contractul de administrare și servicii conexe – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, reprezintă Anexa 9 a documentației;**

**Anexa 4 la contractul de administrare și servicii conexe – Proiectul (Angajamentul de Investiții) reprezintă Anexa 4 completată de concesionar;**

**Anexa 5 la contractul de administrare și servicii conexe – Planul Urbanistic Zonal este HCL Ștei nr. 3/07.01.20219.**



## **Anexa 6 la contractul de administrare și servicii conexe- Declarația privind problemele de mediu**

### **DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului de Specializare Inteligentă, iar exploatarea unității existente în această structură este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor,

precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care nu le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.*

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. Vom respecta condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.*

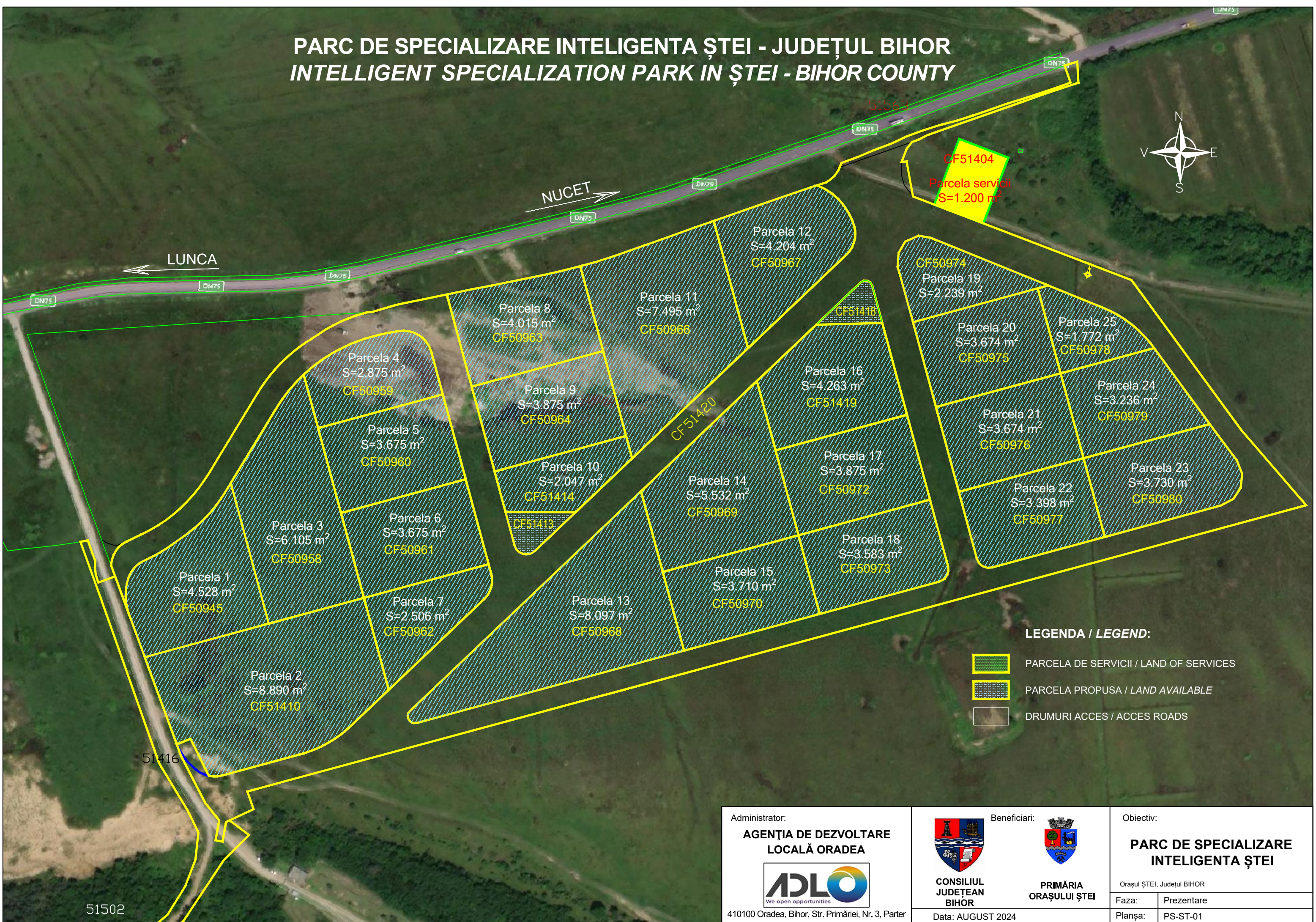
*Ofertant,*

Data .....

**Anexa 7 la contractul de administrare și servicii conexe- Caietul de sarcini, reprezintă caietul de sarcini cuprins în documentația de atribuire .**



# PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ȘTEI - JUDEȚUL BIHOR INTELLIGENT SPECIALIZATION PARK IN ȘTEI - BIHOR COUNTY



## LEGENDA / LEGEND:


- PARCELA DE SERVICII / LAND OF SERVICES
- PARCELA PROPUSA / LAND AVAILABLE
- DRUMURI ACCES / ACCES ROADS

Administrator:  
**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA**




410100 Oradea, Bihor, Str. Primăriei, Nr. 3, Parter

Beneficiari:



**CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**



**PRIMĂRIA ORAȘULUI ȘTEI**

Obiectiv:  
**PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ȘTEI**

Orașul ȘTEI, Județul BIHOR

Faza:	Prezentare
Planșa:	PS-ST-01

Data: AUGUST 2024

51502