

**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 JUDEȚUL BIHOR, se află în proprietatea privată a UAT MUNICIPIUL ORADEA și în administrarea Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafață totală de 186.046 mp, din care 166.531 mp sunt destinați desfășurării de activități economice, pe un număr de 16 parcele după cum urmează:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ȘTEI

| Nr. crt. | Denumire proprietate | Suprafata (mp) |
|-----------------|---|-----------------------|
| 1 | Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945 | 4.528 |
| 2 | Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960 | 3.675 |

| | | |
|----|---|-------|
| 3 | Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961 | 3.675 |
| 4 | Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966 | 7.495 |
| 5 | Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975 | 3.674 |
| 6 | Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958 | 6.105 |
| 7 | Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959 | 2.875 |
| 8 | Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962 | 2.506 |
| 9 | Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963 | 4.015 |
| 10 | Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964 | 3.875 |
| 11 | Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967 | 4.204 |
| 12 | Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968 | 8.097 |
| 13 | Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969 | 5.532 |
| 14 | Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970 | 3.710 |
| 15 | Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972 | 3.875 |
| 16 | Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973 | 3.583 |
| 17 | Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974 | 2.239 |
| 18 | Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976 | 3.674 |
| 19 | Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977 | 3.398 |
| 20 | Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978 | 1.772 |
| 21 | Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414 | 2.047 |
| 22 | Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979 | 3.236 |
| 23 | Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980 | 3.730 |
| 24 | Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419 | 4.263 |
| | | |

Exploatarea unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiat 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 BIHOR 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, parcurile, 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, parcurile, 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**:

| 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 de pasăre) | X | |
| 1032 | Fabricarea sucurilor de fructe și legume | X | |
| 1039 | Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a. | X | |
| 1041 | Fabricarea uleiurilor și grăsimilor | X | |
| 1042 | Fabricarea margarinei și a altor produse comestibile similare | X | |
| 1051 | Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor | X | |
| 1061 | Fabricarea produselor de morărit | X | |
| 1062 | Fabricarea amidonului și a produselor din amidon | X | |
| 1071 | Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor și a produselor proaspete de patiserie | X | |
| 1073 | Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase 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 îmbrăcăminte 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 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 | X | |

| | | | |
|------|--|---|--|
| | corp | | |
| 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 | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| | carton | | |
| 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 | X | |

| | | | |
|------|---|---|--|
| | pentru construcții | | |
| 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 | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| | obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor | | |
| 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 | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| | radiologie, electrodiagnostic și electroterapie | | |
| 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 forestiere | | 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 | | X |

| | | | |
|------|--|---|---|
| | specifice n.c.a. | | |
| 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 recreative 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, Rezidenții 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 quantumul 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 ceseze 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.

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/propietatea 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/propietatea 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 preempțiune atât rezidentul cât și fondatorul , după cum urmează:

11.1 Rezidentul, în condițiile prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preempțiune 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 preempțiune 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 preempțiune, 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 preempțiune 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 preempțiune 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. Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul JUDEȚEAN BIHOR.

13.2. Prezentul 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. Prezentul 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** .