ANEXA NR. 4
La Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 54 din 30.04.2026

VIZAT,

PREȘEDINTE, **SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**
Mircea MĂLAN **Mărioara Carmen SOLTĂNEL**

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui număr de parcele de teren stabilite prin anunț, care fac parte din domeniul privat al UAT JUDEȚUL BIHOR, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă, situat în Orașul Ștei în condițiile OUG nr. 112/2022

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Nr. parcelă
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	6

2026

C U P R I N S

I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE
II. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL
III. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE
IV. CAIET DE SARCINI
V. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR
VI. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE
VII. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC
VIII. INFORMAŢII 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 desfăşura activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produse/servicii/procese inovatoare obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/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 de pasăre)	X	
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 mâncaruri 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 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 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 pigmenților		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 izolatorilor 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 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 exploatări 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 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 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

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 introducere utilități. 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 2026. 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 concesionarea parcelelor 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. Valoarea maximă a cotei de cofinanțare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă va fi stabilită prin anunț, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanațare este de 200.001 EURO.

Într-o etapă ulterioară, după caz, urmează să se organizeze o altă rundă de licitație pentru concesionarea 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 2025-2027.

4. **Cea de-a patra etapă** se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi 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 concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi 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. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 JUDEȚUL BIHOR
2.2 Adresa: Parcul Traian Nr.5, Oradea, Bihor
2.3 Cod fiscal : 4244997
2.4 Cont garanții RO02TREZ0765006XXX000161
2.5 Telefon: 0359889389
2.6 E-mail: contact@adlo.ro
2.7 Informații suplimentare: telefon: 0359889389, persoană de contact: Crăciun Andrei.

III. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Inițierea licitației

Procedura de concesionare: **Licitație deschisă cu ofertă trimisă prin mijloace electronice, arhivă electronică cu parolă.**

3.1. Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie 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 comunicaţii electronice.

3.2 Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

3.3. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

B. Condiții de participare.

3.4. La licitaţie se poate înscrie orice persoană juridică română care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit taxa de participare la licitaţie și garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, 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 şi dotare tehnică corespunzătoare;
g) are o situaţie economică şi financiară bună conform bilanțului;
h) nivelul ofertei financiare depăşeşte redevenţa minimă şi sursele asigurării ei sunt sigure şi solide;
i) investiţiile propuse pentru conservarea şi valorificarea potenţialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare şi de finanţare sunt realizabile;
j) nu şi-a încălcat obligaţiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuţiilor la bugetul general consolidat;
k) împotriva solicitantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziţie publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosinţă şi/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunțării hotărârii judecătoreşti definitive de neîndeplinire culpabilă a obligaţiilor.;
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 finanţare 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 2026 trebuie să fi fost înființată cel mai târziu în 3 ianuarie 2025 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 finanţate în prezent, parţial sau în totalitate pentru aceleaşi activităţi, 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 concesionării 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 licitaţia 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 şi de a obţine documentaţia de atribuire.

3.7. Concedentul va asigura accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire, la adresa: **www.cjbihor.ro**, **www.adlo.ro** .

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

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

3.10. Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia 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 obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi 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 şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către concedent ofertanţilor 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 licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin **două oferte valabile** pentru fiecare parcelă scoasă la licitație.

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

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

C. Derularea licitației:

Etapa I. –Deschiderea ofertelor.

3.18. Ședința de deschidere a ofertelor este publică. Înăuntrul perioadei menţionate în anunţul de participare, ofertanții vor trimite două foldere arhivate cu parolă, care vor conține documentele de participare la licitație, aferente Plicului interior respectiv Plicului Exterior, în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Fiscal, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație, administrator/persoană împuternicită. Netrimiterea parolei în termenul menționat sau lipsa reprezentantului Societății participante la procedura de licitație care să furnizeze parola de acces la momentul deschiderii ofertelor va duce la eliminarea ofertei.

3.19. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA, arhivele digitale parolate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

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 arhivelor digitale parolate care conțin ofertele care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul de licitație ;

- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în arhiva digitală care conține documentele aferente plicului exterior ;
- Eliminarea ofertelor care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în prezenta documentație de licitație;
- După analizarea conţinutului arhivei digitale parolate, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare, precum și de ofertanții prezenți.
- Deschiderea arhivei digitale care conține documentele aferente plicurilor interioare ca urmare a procedurii descrise la aliniatului anterior;
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în arhiva digitală aferentă plicului interior ;
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în arhiva digitală aferentă plicului 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 întocmeşte Procesul-verbal nr.2 în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
3.25. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmeşte, 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, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
3.27. Raportul prevăzut la alin. (3.26.) se depune la dosarul concesiunii.

Etapa 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 documentatie şi va declara câştigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
3.29. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
3.30 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
3.31. În baza Procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

D. Încheierea Contractului de concesiune

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

3.33. Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ 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 secţiune.

3.34. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a)informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii cu privire la repetarea procedurii de licitaţie, dacă e cazul;

c) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

e) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redevenţei;

i) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

j) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

k) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

3.35. Concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii 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 obligaţia de a informa ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

3.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.35) concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare 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 menționate în anunț, ce aparțin domeniului privat al unității administrativ-teritoriale UAT JUDEȚUL BIHOR, identificate în tabelul complet al parcelelor de mai jos:

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

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 domenii de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentație de Atribuire (direcții de specializare inteligentă).

4.1.3. Condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi 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 activităţi productive şi 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 activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi 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 cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/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 durata 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 Condiţii 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 Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare: - Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durata 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 Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă: - Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă şi continuă a bunului concesionat conform destinaţiei 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 Interdicţia subconcesionării bunului concesionat - Subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunului concesionat, este strict interzisă;

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

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

4.2.7 Redevența minima și modul de calcul

4.2.7.1 Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul şi obligaţia de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevenţe. Concesionarul acţionează pe riscul şi răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinaţiei lor.

4.2.7.2 **Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesionare este de: 1,25 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitației**.

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. 54 din 30.04.2026 pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevenţa se actualizează in funcţie de rata inflaţiei comunicată de Institutul Naţională de Statistică.

4.2.7.4 **Redevenţa se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizaţiei de construire.**

4.2.7.5 Redevenţa 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 prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

4.2.7.6 Redevenţa 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 redevenţei 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 licitaţia 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 licitaţia publică plătesc o garanție de participare, în valoare de 10.000 lei.

4.2.8.3 Garanţia de participare la licitaţie, care se achită anticipat , dar nu mai tarziu 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 garanţia de participare, dacă îşi 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 Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către concedent şi se consideră avans din totalul redevenţei datorate pentru primul an de concesiune.

4.2.8.7 Concedentul este obligat să restituie ofertanţilor necâştigători garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

4.2.8.8 Concesionarul are obligația ca in 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, anual cu indicele prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

4.2.8.10 Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale in vigoare.

4.2.8.11 Taxa și garanțiile se pot plăti prin ordin de plată în contul concedentului, RO72TREZ0765006XXX000161 deschis la Trezorieria Oradea, titular Județul Bihor, cod fiscal 4244997.

4.2.9 Condiţiile 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 investiţii 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 investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, 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. Contractul de concesiune **se reziliază de drept** în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea stabilită în anunț, sau sub minimul cotei de cofinanațare în cuantum de 200.001 EURO.

4.2.9.5 Concesionarul va realiza, după caz, investiţii care măresc potenţialul productiv al terenurilor.

4.2.9.6 Se instituie un drept de preemțiune în favoarea Concesionarului pentru cumpărarea terenurilor, care se va nota in cartea funciară. Concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul prezentului Contract de Concesiune, după împlinirea unui termen de 10 (zece) ani de la semnarea prezentului Contract de Concesiune, în baza dreptului de preemțiune, dar nu mai înainte de finalizarea integrală a investiției prevăzută în Proiect respectiv îndeplinirea angajamentelor privind investiția ca prag valoric și personalul nou angajat. Cererea privind exprimarea intenției de cumpărare a terenului, se va transmite la UAT JUDEȚUL BIHOR (în calitate de proprietar) și la

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (în calitate de administrator), după împlinirea termenului de 10 (zece) ani, menționat la alineatul precedent și va fi însoțită de dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală după caz, CF-uri și Raport ANEVAR), respectiv Raport REVISAL, care să certifice numărul de angajați noi. Concesionarul va achita cu titlu de preţ de cumpărare diferenţa de preţ rezultată din scăderea din prețul de Vânzare al terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune. La momentul respectiv, se va semna un Contract de vânzare-cumpărare între: UAT JUDEȚUL BIHOR (în calitate de proprietar al terenului) și Societatea CONCESIONARĂ. În situația în care prețul de Vânzare al Terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, este mai mic ca valoare decât 50 % din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune, UAT JUDEȚUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferență până la concurența prețului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului se va face la prețul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevență. Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Județean Bihor local privind aprobarea vânzării terenului. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului UAT JUDEȚUL BIHOR conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 3 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului județean, și va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunţat de Banca Naţională a României la data efectuării plăţii. 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. 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. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Bihor.

4.2.9.7 La încetarea contractului de concesiune terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate prin înmulţirea 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.

4.2.9.8 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.

4.2.9.9 Concesionarul este obligat să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor 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.

4.2.9.10 Nerealizarea obligației de la punctul 4.2.9.4 duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

4.2.9.11 Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizaţii de Construire însoţită de toate avizele și studiile cerute de lege.

4.2.9.12 Concesionarul are obligația de a anunța Concedentul și Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă privind obținerea finanțării/respingerea dosarului de finanțare, în termen de 3 zile zile lucrătoare de la primirea comunicării.

4.3 Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.3.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

4.3.2 Ofertele se redactează în limba română.

4.3.3 Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

4.3.4 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora cad in sarcina ofertantului.

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

4.3.6 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

4.3.7 Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

4.3.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

4.3.9 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

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 sancţiunea nulităţii 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 conţine:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;
b) drepturile şi obligaţiile concesionarului şi ale concedentului;
c) clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între concedent şi concesionar;
d) categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii
e) alte clauze contractuale stabilite de către părţi prin acordul lor.

4.4.4 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoare situaţii:

a) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia;
b) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;
c) acordul părţilor;
d) prin denunţare unilaterală;
e) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, situaţie în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;
f) prin reziliere, în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale;
g) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
h) declararea în faliment a Concesionarului;
i) alte situaţii expres prevăzute de lege

4.4.5 Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, 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 găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

a) a schimbat destinaţia bunului concesionat;
b) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
c) a cedat folosinţa terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terţe persoane juridice sau fizice;
d) nu a respectat Autorizaţia de construire;
e) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a redevenţei, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
f) nu a constituit/ actualizat garanţia de bună execuţie;
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 înmulţirea 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 **(1) 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 investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, 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.

4.4.8. (2) Contractul de concesiune **se reziliază de drept** în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea stabilită în anunțul de lansare a procedurii de licitație, sau sub minimul cotei de cofinanațare în cuantum de 200.001 EURO.

4.4.9 Situaţiile de încetare ale contractului prevăzute la 4.4.6 și și 4.4.8 litera a) conduc la pierderea garanţiei de bună execuție .

4.4.10 Contractul se poate **denunţa unilateral de către concesionar**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunţare, în situaţia în care concesionarul renunţă la contract şi predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenţei 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 situaţii decât cele prevăzute în contract, denunţarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.

4.4.12 În cazul vânzării investiţiei 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 construcţiei.

4.4.13 Concesionarul datorează redevenţa până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunţare unilaterală.

4.4.14 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

4.4.15 În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

4.4.16 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la 4.4.4 litera g).

4.4.17 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţiile 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 menţionate la 4.4.6 şi 4.4.10 terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la 4.4.7.

4.4.19 La încetarea contratului din cauza menționată la 4.4.4 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia 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 licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

4.5.2 Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de concesiune, încheiat conform legislaţiei în vigoare.

V. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

5.1 Ofertele se redactează în limba română.

5.2 Înăuntrul perioadei menţionate în anunţul de participare, ofertanții vor trimite două foldere arhivate cu parolă, care vor conține documentele de participare la licitație, aferente Plicului interior respectiv Plicului Exterior, în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Fiscal, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație, administrator/persoană împuternicită. Netrimiterea parolei în termenul menționat sau lipsa reprezentantului Societății participante la procedura de licitație care să furnizeze parola de acces la momentul deschiderii ofertelor va duce la eliminarea ofertei.Ofertele se înregistrează in ordinea primirii lor, in registrul „Oferte”, precizându-se data si 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

5.5 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

5.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad in 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 E-mailul prin care se trimite oferta cu cele două arhive care conțin documentele aferente Plicului exterior și cele aferente Plicului interior 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 JUDEȚEAN BIHOR ***în suprafaţă de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr. ____, având numărul cadastral _____, identificat prin parcela _____."***

5.9.10. **Arhiva digitală cu parolă aferentă Plicului exterior va trebui să conţină:**

a) Fişa cu informaţii privind ofertantul (Anexa nr.1), Declaraţie 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), Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (Anexa nr. 6), Formular de ofertă (Anexa nr. 7), Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind suma maximă pe care își asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (Anexa Nr.7.1.), semnate de către ofertant disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită, 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 calităţile şi capacităţile ofertanţilor respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerţului, va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicitădacă este eliberat în format cu semnătură olografă sau va fi semnat de Oficiul Registrului Comerţului, dacă este eliberat în format electronic, 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", 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 ;
    - ofertantul nu este în faliment;

- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

- copie după statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;
- declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare, potrivit formularului - Anexa nr. 2, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate, documente semnate disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății;
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul), semnate disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că societatea nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;.
- dovada bonităţii financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, etc);
- declaraţie 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 instanţe judecătoreşti, pentru corupţie, pentru fraudă şi/sau pentru spălare de bani, semnat cu semnătură electronică calificată;
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4, semnat cu semnătură electronică;
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie) și a garanție de participare la licitație în valoare de 10.000 lei.

<u>Notă :</u> Toate documentele se vor semna, cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic.

5.9.11. **Arhiva digitală cu parolă aferentă plicului interior va trebui să conţină,** 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) Condiţiile prevăzute în Caietul de sarcini şi alte obligaţii pe care ofertantul şi le asumă explicate detaliat, precis şi fără ştersături sau adăugiri;

b) Date tehnice şi financiare referitoare la:

- Valoarea redevenţei oferită;
- Volumul investițiilor pe care le va realiza conform Proiectului (Angajamentului) depus;
- Cifra de afaceri;
- Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă(minim 5), pe care se obigă 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. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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

6.1.1 REDEVENȚA_____ 25 **puncte**

- **P1** reprezintă nivelul redevenţei exprimat în lei/mp/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenţei (Redevenţa**max**) primeşte punctajul maxim de 25 de puncte.
- Fiecare dintre celelalte oferte de redevenţă (Redevenţa1, Redevenţa2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

(Redevenţa1/ Redevenţa max) x 25.

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

- **<u>Subcriteriu 2.1:</u>**
- **Nivelul Investiţiilor**_____ **40 puncte**
- **P2.1 reprezintă valoarea investiţiilor propuse.** Punctajul maxim ce se va acorda este de 40 puncte (Investiţii max).
- Fiecare din celelalte oferte (Investiţii 1, Investiţii 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

(Investiţii1/Investiţii max) x 40.

- **<u>Subcriteriu 2.2:</u> 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(minim 5). 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: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat

(Număr de locuri de muncă la care se angajează 5/ Număr maxim de locuri de muncă ofertat în cadrul procedurii de licitație) x 20.

Punctaj total P2 (CONDIŢII 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 ..……..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 (2024). Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de 10 puncte.
- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează cifra de afaceri (Cifra de afaceri 1, Cifra de afaceri 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

(Cifra de afaceri 1/ Cifra de afaceri max) x 10.

6.1.4 PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR _____ 5 puncte

- P4 reprezintă punctajul alocat pentru programul de protecţie 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 achziția 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 <u>Punctajul total</u> acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:
Ptotal= P1+P2+P3+P4

6.3 Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus menționate.

6.4 În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

VII. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

7.2 Acţiunea în justiţie se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicţie se află sediul concedentului.

VIII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII -

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

IX. ANEXE

9.1 Constituie Anexe:

A. <u>ANEXELE 1-8 FORMULARE CARE SE DEPUN DE OFERTANT</u>

- Anexa 1: Fișa ofertantului;
- Anexa 2: Declaraţie 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: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa 7: Formular de ofertă;
- Anexa 7.1 : Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind suma maximă pe care își asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027(maximul sumei ce poate fi accesată de o Societate/parcela este este stabilită prin anunț).
- Anexa 7.2: Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind alimentarea cu energie electrica a investitiei;

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. <u>ANEXE LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE</u>

- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;

- Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi 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.

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____
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 electronică calificată)

ANEXA NR. 2

Operator economic

_____

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

_____

(se inserează numele persoanei juridice),

prin _____ în calitate de reprezentant legal, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea

_____

_____

_____

organizată de _____, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

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

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

c) societatea și-a îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor 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 instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli 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 finanţate în prezent, parţial sau în totalitate pentru aceleaşi activităţi, 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 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.

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 informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

Data ……..

ANEXA NR. 3

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 ı NU ı***
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:

_____

(semnătură electronică calificată),
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 reprezint se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, 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. Detaliati 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 şi 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. Construcţiile 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 electronică calificată) Data
……..

ANEXA NR. 5

Operator economic

_____

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ……..……..., în calitate de reprezentant legal al Societăţii ……..., 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 …… : …… angajaţi din care: ….. cu studii superioare;
- până la data de …… : …… angajaţi din care : ….. cu studii medii sau altele.

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint şi 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 angajaţi să **NU** scadă sub cifra cifra de 5, minimă asumată ca personal nou angajat în **Parcul de Specializare Inteligentă**.

Ofertant

_____ Data_____

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR. 6

Operator economic

_____

DECLARAȚIE

privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant al societății _____ _____(denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

_____

(semnătură electronică calificată)

Operator economic

_____

ANEXA NR. 7

FORMULAR DE OFERTĂ
aferentă procedurii de concesiune, prin licitaţie publică cu ofertă în plic, a bunului imobil

Cu privire la bunul imobil aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale Județul Bihor, în suprafaţă 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.
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/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).

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 electronică calificată)

ANEXA NR.7.1.

Operator economic

_____

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND SUMA MAXIMĂ PE CARE ÎȘI ASUMĂ SĂ O ACCESEZE ÎN CADRUL PROGRAMULUI REGIONAL NORD – VEST 2021 - 2027

_____

(se inserează numele persoanei juridice),

prin _____ în calitate de reprezentant legal, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea _____

_____

_____

organizată de _____, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

- Societatea pentru parcela identificată cu Nr.CAD…….., suprafață de ……., va accesa o sumă care să nu depășească valoarea maximă stabiltă prin anunț, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanațare asumat pentru a fi accesat este în cuantum de 200.001 EURO.

Înţeleg că în cazul în care voi încălca prevederile asumate prin această declarație, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,
(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR.7.2.

Operator economic

_____

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ A INVESTIȚIEI

_____
(se inserează numele persoanei juridice),
prin _____ în calitate de reprezentant legal, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea _____
_____
_____
organizată de _____, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

În vederea alimentării cu energie electrică a investiției în Parcul de Specializare Inteligenta vă pun la dispozitie următoarele date energetice estimative:

Puterea instala (kW) - .....
Puterea maxim simultan absorbita (kW) - .....
Coeficientul de simultaneitate - .....
Tensiunea de utilizare (kV) - .....

Înţeleg că în cazul în care voi încălca prevederile asumate prin această declarație, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,
(semnătură electronică calificată)
Data ……..
Data ……..

ANEXA NR. 8

CONTRACT DE CONCESIUNE
(model orientativ)

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat in data de _____ între:

1. **Unitatea Administrativ Teritorială –** JUDEȚUL BIHOR, cu sediul in _____ reprezentat legal de _____, in calitate de _____, ca si concedent, denumit in cele ce urmează,

2._____
_____
_____, ca și **concesionar**, denumite în mod colectiv "**Părţile**" și în mod individual "**Partea**".

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

Definiţii.

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

1. **Caiet de sarcini –** reprezintă documentul descriptiv întocmit de concenet care prezintă informaţii generale referitoare la obiectul concesiunii, condiţiile generale ale concesiunii, condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesionare, precum şi clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

2. **Oferta –** semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către concedent a anunţului de licitaţie şi a documentaţiei de atribuire, cuprinzând şi 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 aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii precum și investiţiile 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 şi a celei în care se împlineşte termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active şi 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. **Forţa majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil şi exterior activităţii Părţilor, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alţi factori), partea sau părţile să-şi îndeplinească parţial sau total obligaţiile asumate prin contract. Sunt considerate a fi cazuri de forţă majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundaţii, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerare cazuri de forţă majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorităţi publice, indiferent de motiv chiar si în situaţia 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 Părţile Contractului sau persoanele pentru care una din Părţi este ţinută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligaţii contractuale proprii sau împiedică executarea obligaţiei celeilalte Părţi, cu excepţia situaţilor în care îşi exercită cu bună credinţă 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 suprafaţă de _____mp, înscris în Cartea funciară nr. ____, având numărul cadastral _____, în schimbul unei redevenţe, 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 si 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.

1.5 Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.____. 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 **10 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 obligatia 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 Redevenţa este în cuantum de _____lei/an și se achită în contul RO85TREZ076502205X020669, cod fiscal RO31854135.

3.2 Redevenţa se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizaţiei de construire.

3.3 Redevenţa 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 prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică.

3.4 Redevenţa 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 redevenţei 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.

3.5 Pentru construcţie, în caz de reziliere a contractului, se va acorda o despăgubire calculată prin înmulţirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert), din valoarea investiției realizate stabilite in baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

3.6 Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului concesionării, suprafeţei concesionate, etc. atrag după sine şi modificarea cuantumului redevenţei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către concedent.

3.7 Decontarea plăţii se face prin conturile bancare specificate în factura emisă trimestrial de către concedent.

3.8 În caz de neprimire a facturii, concesionarul îl va sesiza de urgenţă pe concedent.

3.9 Neprimirea facturii nu îl exonerează pe concesionar la plata redevenţei.

3.10 Neplata redevenţei, 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 construcţiei în stadiul fizic existent, în condițiile art. 3.7.

3.11 Momentul efectuării plăţii se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenţei.

3.12 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 şi 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 şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul Contract.

4.1.3 Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a)unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b)unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

4.1.4 În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa 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 continuităţii 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. Preţul de vânzare se stabileşte 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 obligaţiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract şi conform ofertei depuse de acesta, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public.

4.2.2 Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile 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 excepţionale legate de interesul naţional 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 şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

4.2.4 Concedentul are toate drepturile corelative obligaţiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziţii 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 obligaţiilor contractuale de către concesionar cu consecinţele ce decurg din prevederile art. 6, respectiv pierderea garanţiei de bună execuţie şi preluarea construcţiei în stadiul fizic existent, în condiţiile de la art. 3.7.

ART. 5 – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 Obligaţiile Concesionarului

5.1.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate şi de permanenţă 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 fac obiectul concesiunii.

5.1.3 Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potenţialul şi valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.

5.1.4 Concesionarul are obligaţia ca în cadrul activităților economice pe care le desfășoară pe terenul concesionat să deruleze activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-

inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional, pe baza codurilor CAEN prevăzute în Anexa nr. 5 la prezentul contract.

5.1.5 Concesionarul are obligația de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile de la depunerea cererii de finanțare.

5.1.6 Consesionarul are obligația de a transmite Administratorului în termen de maximum 3 zile de la depunerea cererii de finanțare, macheta financiară a proiectului.

5.1.7 Concesionarul are obligația de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile semnarea contractului de finanțare.

5.1.8 Concesionarul are obligația de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile în cazul în care Concesionarul este notificat că nu poate obține finanțarea.

5.1.9 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

5.1.10 Concesionarul este obligat să nu închirieze bunul ce face obiectul Concesiunii. În cazul în care Concesionarul intenționează să constituie garanţii 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 Inteilgentă și al concedentului.

5.1.11 Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în prezentul Contract.

5.1.12 Concesionarul va plăti administratorului Parcului de Specializare Inteligentă taxa de administrare pe terenul concesionat prin prezentul contract.

5.1.13 La încetarea Contractului prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

5.1.14 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.

5.1.15 Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

5.1.16 Concesionarul poate constitui drept garanţie doar sume de bani virate în contul indicat de concedent.

5.1.17 Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.2.3 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.

5.1.18 În cazul încheierii unui contract de asigurare, având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.

5.1.19 Concesionarul va realiza întocmai investiţiile 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.

5.1.20 Concesionarul se obligă să obţină toate avizele şi autorizaţiile necesare realizării investiţiilor și desfășurării activităților.

5.1.21 În cazul în care Concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa 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 continuităţii exploatării bunului.

5.1.22 Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obţinerea eventualelor aprobări de construcţie, amenajare, mediu, etc.

5.1.23 Concesionarul va plăti toate taxele, spezele si alte comisioane (dacă va fi cazul) aferente Concesiunii pe întreaga durata a prezentului Contract.

5.1.24 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.

5.1.25 Obligaţiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligaţiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.

5.1.26 În condiţiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţă majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

5.1.27 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.

5.1.28 Concesionarul este obligat să respecte documentele urbanistice atât la realizarea investițiilor asumate cât și la exploatarea acestora.

5.1.29 Concesionarul este obligat să depună toate diligențele necesare pentru a depune cererea finanțare în cadrul apelurilor de proiecte de specializare inteligentă, în vederea selectării rezidenţilor 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.

5.1.30 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.

5.1.31 Concesionarul este obligat să recunoască Concedentului dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la teren (în cazul în care l-a achizionat), precum și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Concesionarul va respecta dreptul de preemțiune al Concedentului, conform reglementărilor prevăzute în capitolul XI din Regulamentul de organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă *(EXERCITAREA DREPTULUI*

DE PREEMȚIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ).

5.1.32 Să depună la registratura sediului concedentului (Consiliul Județean Bihor) – în atenția Direcției Patrimoniu, **Autorizaţia de construire** şi **Autorizaţia de luare în folosinţă a construcţiei (A.L.F.)**, în maxim 5 zile lucrătoare de la obţinerea acestora.

5.1.33 La încetarea Contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forţa majoră şi cazul fortuit, terenul şi construcţia se vor preda concedentului, libere de sarcini. Pentru construcţie se va acorda despăgubirea prevăzută la art. 3.7 din contract;

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

5.1.35 Să achite taxa şi impozitul datorate pentru teren şi construcţie conform legislaţiei în vigoare.

5.2 Obligaţiile Concedentului

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

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

5.2.3 Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariţia 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 ŞI SUSPENDAREA CONTRACTULUI CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

6.1 Prezentul Contract **încetează** în următoare situaţii:

j) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de art. 2;
k) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;
l) acordul părţilor;
m) prin denunţare unilaterală;
n) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, situaţie în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;
o) prin reziliere, în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale;
p) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
q) declararea în faliment a Concesionarului;
r) alte situaţii expres prevăzute de lege

6.2. Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, 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 găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

j) a schimbat destinaţia bunului concesionat;
k) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
l) a cedat folosinţa terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terţe persoane juridice sau fizice;
m) nu a respectat Autorizaţia de construire;
n) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a redevenţei, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
o) nu a constituit/ actualizat garanţia de bună execuție;
p) 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.
q) 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.
r) 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.

6.4 În toate cazurile de încetare ale contracului 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 investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, 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.

6.5.2. Contractul de concesiune se reziliază de drept în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea stabilita prin anunț, sau sub minimul cotei de cofinanațare în cuantum de 200.001 EURO.

6.6. Situaţiile de încetare ale contractului prevăzute la art. 6.3 și art. 6.5 litera a) conduc la pierderea garanţiei 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 denunţare, în situaţia în care concesionarul renunţă la contract şi predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenţei anuale indexate la zi, precum și la aplicarea prevederilor art. 6.15 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcție.

6.8 În alte situaţii decât cele prevăzute în prezentul contract, denunţarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.

6.9 În cazul vânzării investiţiei 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 construcţiei.

6.10 Concesionarul datorează redevenţa până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunţare unilaterală.

6.11 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

6.12 În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

6.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. 6.1 litera g).

6.14 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţiile 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 menţionate la art. 63 și art. 6.7 terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la art. 3.7.

6.16 La încetarea contratului din cauza menționată la art. 6.1 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia 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 condiţiile legii.

6.18 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, concesionarul era în întârziere privind îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

ART. 7 - GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

7.1 Concesionarul are obligația ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, sa depună cu titlu de garanție, o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenței pentru primul an contractual. Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, anual cu indicele prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică. Din aceasta suma sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă si penalităţile 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 obligaţiile 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 îndreptăţit să încaseze şi să-şi însuşească sumele relevante din garanţia în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptăţit să execute garanţia cu precădere în cazul nerespectării de către

Concesionar a obligaţiei de plată a redevenţei precum şi a celorlalte obligaţii financiare asumate prin Contract.

7.3 După ce Concedentul îşi va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanţia depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanţia până la nivelul iniţial, în caz de executare parţială, iar în caz de executare a întregii garanţii, Concesionarul va depune o nouă garanţie în cuantumul stabilit iniţial, în acelaşi termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligaţiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptăţit să rezilieze contractul în condiţiile prevăzute de articolul 6.3 litera g).

7.4 Garanţia depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmarea a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligaţiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanţia, cu excepţia situaţiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptăţit să reţină parte sau totalitatea garanţiei.

7.5 Garanţia va fi restituită la terminarea Contractului şi a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanţie Concedentul va reţine, dacă este cazul, penalităţile şi/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

ARTI. 8 - RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

8.1 Responsabilităţile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a prezentului Contract și pentru a obţine toate aprobările și avizele necesare cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum si altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.

ART. 9 – DECLARAȚII ȘI GARANȚII

9.1 Concesionarul declară şi garantează Concedentului următoarele:

a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
b) Concesionarul are puteri depline şi autoritatea să semneze prezentul Contract, precum şi să îşi asume şi să respecte obligaţiile prevăzute în Contract;
c) Concesionarul a întreprins toate diligenţele şi acţiunile necesare conform legilor în vigoare şi documentelor sale statutare pentru a obţine autorizarea semnării prezentului Contract, asumării şi îndeplinirii obligaţiilor prevăzute de acesta;
d) Concesionarul deţine capacitatea funcţională şi financiară necesare derulării Contractului şi îndeplinirii obligaţiilor asumate prin acesta;
e) Prezentul Contract instituie obligaţii legale, întemeiate şi deplin acceptate de Concesionar;
f) Semnarea şi derularea Contractului, precum şi îndeplinirea obligaţiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicţie şi nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înţelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
g) Nu există nicio acţiune în justiţie, proces aflat pe rol sau investigaţie judiciară sau extra-judiciară, în desfăşurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligaţiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

9.2 Concesionarul va garanta şi va apăra pe Concedent, împotriva oricăror reclamaţii, pretenţii sau revendicări din partea unor terţe părţi precum şi împotriva unor daune şi/sau pagube, costuri şi/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare şi/sau a prevederilor prezentului Contract;

9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situaţii în urma cărora declaraţiile şi/sau garanţiile de mai sus nu mai pot fi susţinute.

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 părţi, după caz:

a) majorări de întârziere;

b) penalităţi;

c) daune interese.

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

10.3 Penalităţile **se datorează pentru nefinalizarea investiţiei 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 şi se calculează după expirarea acestui termen, pentru o perioadă de maxim 6 luni. După această perioadă intervine rezilierea unilaterală a contractului de concesiune şi preluarea construcţiei în stadiul fizic existent. Penalităţile sunt în cuantum de 1.000 Lei/zi de întârziere.**

10.4 <u>Daunele – interese</u> reprezintă:

a) paguba efectivă;

b) câştigul nerealizat;

Constituie pagubă efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizate cu rata inflaţiei;

b) contravaloarea redevenţei sau indexării neachitate la termen, actualizate cu rata inflaţiei.

Constituie câştig nerealizat:

a) echivalentul redevenţei, 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 cuantum al echivalentului redevenţei.

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 şi până la părăsirea efectivă a terenului, daune – interese. Daunele – interese se datorează la solicitarea părţii interesate.

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

a) forţa majoră;

b) cazul fortuit;

c) starea de necesitate.

10.7 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere lipsa capacităţii de plată;

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

10.9 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situaţii:

a) Orice declaraţie sau garanţie dată de Concesionar prin acest Contract se dovedeşte 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 terţ;
d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înştiinţarea prealabilă a Concedentului;
e) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de plată a redevenţei conform art. 3.1 şi/sau a oricărei obligaţii financiare asumate prin Contract;
f) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de instituire a garanţiei sau de reîntregire a acesteia în caz de execuţie de către Concedent;
g) Concesionarul nu îşi recunoaşte obligaţiile asumate prin Contract.

10.10 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situaţiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ţine răspunzător pe Concedent pentru limitări şi pierderi sau lipsa câştigului în toate situaţiile 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 obligaţiei de plată a redevenţei 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 dispoziţiilor contractuale pot depăşi suma asupra căreia poartă.

10.12 Sancțiunile financiare mai sus menţionate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuşi sau prin încheierea de convenţii cu terţi, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligaţii ce incubă Concesionarului şi care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situaţiile în care Concedentul va îndeplini obligaţii contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligaţiilor asumate prin Contract şi oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

10.13 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalităţile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanţia de bună execuţie constituită de Concesionar.

10.14 Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei 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 penalităţi de întârziere egale cu dublul redevenţei calculate pentru o lună, şi a tuturor costurilor administrative şi a celor

proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul concesionat.

ART. 11 - LITIGII

11.1 Părţile vor încerca să soluţioneze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.

11.2 Soluţionarea 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 obligaţiilor 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 înştiinţării concesionarului.

11.5 Părţile 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 excepţionale legate de interesul naţional 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 si Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanţa judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu îşi execute obligaţiile 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 Părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parţial - a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.

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

a. Forţa majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forţei majore, sau – dacă Forţa majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forţei majore;
b. Forţa majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forţei majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
c. Partea care invocă Forţa majoră nu înregistra obligaţii cu termen de executare depăşit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
d. Partea care invocă Forţa majoră a luat toate măsurile necesare şi posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecinţelor negative ale Forţei majore;
e. Forţa majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligaţiilor contractuale.

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

ART. 14 - NOTIFICĂRI

14.1 Orice corespondenţă 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 atenţia: _____

Telefon: _____

*Fax:*_____

CONCESIONAR

Str. _____

În atenţia: _____

Telefon: _____

Fax: _____

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

14.3În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părţilor (inclusiv număr de telefon sau de fax) aşa cum sunt menţionate 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 Părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalităţile 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 obţine traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităţilor relevante. Părţile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile si valabile, care să producă, pe cat posibil, rezultatul economic intenţionat anterior de către părţi.

15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voinţa părţilor și înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

15.3 In cazul în care părţile îşi 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.

15.7Încetarea 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.

15.9 Concesionarul are obligația de a anunța Concedentul și Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă privind obținerea finanțării/respingerea dosarului de finanțare, în termen de 3 zile zile lucrătoare de la primirea comunicării.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi 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	**CONCESIONAR**
_____	_____
_____	legal reprezentat prin
legal reprezentat prin	
_____	_____

Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi 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 funcţia de ……, în calitate de *Concedent*

şi

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *concesionar*,

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă ȘTEI ,

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea …… la ……. şi Unitatea……. la …… .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi 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 şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului de Spcializare Inteligentă , pe toată durata desfăşurării activităţii 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.*

ANEXA NR. 9

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 rezidenţilor 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 forţă obligatorie pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, care reglementează modalitatea concretă de organizare şi funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă și prin care s**e** 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 funcţionează sub directa gestionare şi administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare nr...../.....

Parcul de Specializare Inteligentă este amplasat parțial pe raza teritorial- administrativă a uat Oraș 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 suprafaţă totală de 136.387 mp, din care 104.708 mp sunt destinați desfășurării de activități economice, pe un număr de 24 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 unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiat de Fondator și rezidenți, respectiv în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe pe care **Administratorul** le încheie cu rezidenții care desfăşoară activităţi economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului JUDEȚEAN BIHOR nr. 54/30.04.2026.

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 Parclui 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 guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;

- Parcul de specializare Inteligentă – un amplasament delimitat în care se desfăşoară activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de

cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/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 şi prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă şi **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă** prin care se stabileşte cadrul juridic care guvernează raporturile dintre părți și prin care sunt reglementate drepturile şi obligaţiile reciproce şi interdependente cu privire la asigurarea de către Administrator a folosinţei uneia sau a mai multor unităţi precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilităţile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în schimbul plăţii contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă.

- Regulamente – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, cu forţă obligatorie faţă de toţi rezidenţii, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcţionare şi de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă;

- Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcţionează conform legii şi desfăşoară activităţi economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în baza unui contract contract de administrare şi 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 administraţiei 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 şi prestări servicii conexe.

LEGISLAŢIA APLICABILĂ

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

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investiţiilor cu finanţare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienţei energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari şi întreprinderi mici şi mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităţilor publice locale, precum şi unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum şi pentru modificarea şi 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 urmăreşte ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfăşoare activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional.

1.2. La data încheierii/intrării in 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	Aca	**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 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 mâncaruri 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 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 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 pigmenților		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 izolatorilor 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 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 exploatări 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 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 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, 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 ŞI OBLIGAŢIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ŞI REZIDENŢILOR

2.1. OBLIGAŢIILE FONDATORULUI

a) Să încheie un contract cu administratorul parcului cu privire la administrarea imobilelor şi infrastructurii realizate pentru crearea şi funcţionarea 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 dispoziţie, în condiţiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală şi cea de utilităţi publice din interiorul parcului, racordul la utilităţile publice necesare funcţionării parcului;
d) Să implementeaze pe terenurile puse la dispoziţie proiectele de infrastructură şi toate investiţiile propuse prin documentaţiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea reţelelor de utilităţi publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziţie pentru realizarea parcului şi producţia de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, reţele de distribuţie a alimentării cu energie electrică, în condiţiile legii.
e) Să îndeplinească orice alte atribuţii şi responsabilităţi necesare pentru organizarea şi funcţionarea 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 şi a rezidenţilor care îşi desfăşoară activitatea în cadrul parcurilor şi să dispună măsuri, în limita competenţelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea şi funcţionarea parcurilor de specializare inteligentă, precum şi 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 şi 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 condiţiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalităţi 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. OBLIGAŢIILE 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 condițile 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 Consiliului JUDEȚEAN BIHOR.
g) Să asigure rezidenților concesionari dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în pacul 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 cesioneze 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 gestionăriișidezvoltării 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 închierii 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 REZIDENȚII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAȚII**:
a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum şi respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcționare şi ale altor regulamente/norme aplicabile, pe baza mandatului primit din partea fondatorului;
c) să încheie cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul îl poate încheia în mod legal;
d) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi 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 rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă folosinţa normală a unităţilor, infrastructurii exclusive şi a infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, *exceptând* situaţiile în care actele normative în vigoare impun

încheierea acestor contracte direct de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;
j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare 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 obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege și în regulamentele proprii.

2.5.2. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **DREPTURI**:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii 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 dispoziţii legale şi/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 preemțiune 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.<u>OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL</u>

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

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor 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 investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
d) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;
e) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;
f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
g) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activității/activităţilor desfăşurate;
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 şi 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 diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei 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 circulaţie în Parcul de Specializare Inteligentă;
p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor 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 spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenți existenţi 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 obligaţii 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, rezidenţilor 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 şi exclusive, *după caz*, aferente unităţii, 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 preempţiune la achiziţionarea 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 efectiva 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 utilităţi şi dotări:
a) reţea de energie electrică;
b) reţea de apă;
c) reţea de canalizare menajeră;
d) reţea de canalizare pluvială;
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral;
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă.
3.12. Fiecare parcelă are acces direct la reţeaua 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. Modalităţile și condițiile de exploatare ale unităților ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă şi ale celor de realizare/de utilizare a construcţiilor 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, CIRCULAŢIA AUTO ŞI PARCAREA

4.1. În interiorul Parcului de Specializare Inteligentă, viteza maximă de circulaţie a autovehiculelor este reglementată la 30 km/h.

4.2. Toți conducătorii auto sunt obligaţi să respecte atât indicatoarele de circulaţie montate în locuri vizibile, cât și indicațiile/Conducerii Administratorului.
4.3. Este interzisă parcarea autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate prin prezentul Regulament.
4.4. Sunt interzise staţionarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparaţii 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 intenţie 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, ÎNTREŢINEREA, DESZĂPEZIREA ŞI SALUBRIZAREA SPAŢIILOR COMUNE

5.1. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a menține curățenia exterioară a spaţiilor comune și de a deszăpezi 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 obligaţia de a respecta normele de sănătate și securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecţie 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 salubrizarea 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 ŞI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR 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 rezidenţii selectați prin procedura de ***licitație deschisă*.**

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

VII. PREŢUL FOLOSINŢEI UNITĂŢII. REDEVENŢA ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

7.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenţi în schimbul cesionării dreptului de folosinţă asupra unităţilor, respectiv în schimbul recunoașterii dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile 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) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;

c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, *exceptând* accesul propriu în unități;

d) lucrările de întreţinere şi 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 suprafaţă a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de concesiune și contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

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

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENŢI A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALZARE 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 şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi 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 evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi 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 REZIDENŢILOR 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. SITUAŢII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCŢII 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 debranșarea 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 şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

10.5 Neprezentarea la sediul Administatorului, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi 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 preemțiune 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 preempţiune la achiziţionarea terenului. Preţul de vânzare se stabileşte 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 preemțiune 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 Fndatorului 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 activităţile 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 ŞI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

12.1. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:
a) în situaţia în care rezidentul nu plăteşte, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
b) în situaţia în care rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinaţiei stabilite prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
c) în situaţia în care rezidentul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul sau cu Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă;
d) în situaţia în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
e) Administratorul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
f) dacă una dintre părţi 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 şi de prestări servicii conexe sau de legislația în vigoare.
12.2. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părţilor, prin act adiţional.
12.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unităţii ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.
12.4. În cazul rezilierii/denunţării/încetării contractului încheiat între rezident şi Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIII. DISPOZIŢII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliului JUDEȚEAN BIHOR.
13.2. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat şi actualizat prin hotărârea Consiliului JUDEȚEAN BIHOR.
13.3. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă şi constituie anexă la contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, respectiv la contractul de concesiune.
13.4. Anexa 1 face parte integrantă din prezentul Regulament şi reprezintă **modelul Contractului de Administrare și prestare de servicii conexe .**

ANEXA NR. 10

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR.... DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRŢILE 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, Piața Rahovei, nr. 1, cod poștal 410202, Judeţul Bihor, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J2008002814054, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de ..... cu funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.2. **Societatea ..... S.R.L** înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ..... nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: ....., Fax: ....., e-mail: ……, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., cont IBAN nr. ..... deschis la ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcţia 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 guvernanța corporativă a întreprinderilor publice,
- Uitatea administrativ-teritorială JUDEȚUL BIHOR este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafaţă de _____, conform hărţii ataşate și care reprezintă **Anexa 2** („**Proprietatea**").
- Parcul de Specializare Inteligentă funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii 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** desfăşurate 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 investiţiilor cu finanţare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienţei energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari şi întreprinderi mici şi mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităţilor publice locale, precum şi unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative;

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

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe (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 plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul de Specializare Inteligentă şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi;
f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul de Specializare Inteligentă.
În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, Administratorul şi 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 şi în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul de Specializare Inteligentă şi având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: ....., ..., Județul Bihor, România;
- Suprafaţă 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"** părţile înţeleg 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 şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor de specializare inteligentă permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părţile înţeleg 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 JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părţile înţeleg 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 Specializae Inteligentă, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părţile înţeleg 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 Unităţii 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" părţile înţeleg investiţa cu tot ce ţine de aceasta (bunuri imobile şi bunuri mobile) care permite desfăşurarea unei activităţi 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 obligatia de a notifica de îndată Administratorul cu privire la semnarea contractului de finanțare.

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

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 şi 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.3. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 şi 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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 şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

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

4.1.11. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.7. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia 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. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE 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 **0,4 (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 autorizaţiei de construire.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părţi, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, 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 şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investițiilor propuse, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferenţial 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 şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a investițiilor propuse şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivele inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi 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. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligaţii:
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentul 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 terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul de Specializare Inteligentă exclusiv activităţile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, precum căile comune de acces, spaţiile 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 obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 6**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi și/sau cu Administratorul, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
7.1.15. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.16. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.

7.1.17. În situaţia în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor din Contractul de concesiune, va încheia cu Administratorul concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii, un nou contract de administrare şi 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 administraţia Parcului de Specializare Inteligentă în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.17. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar către Administrator a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi 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 terţilor, total sau parţial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligaţii:
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 şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua 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 unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului de Specializare Inteligentă).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utiliţăti publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unității.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Fondator.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi 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 puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă.

7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, 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 intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi 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 ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părţilor, prin act adiţional.
9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:
9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situația în care:
a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 şi nu remediază această situaţie 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 obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 in 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. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părţilor, prin act adiţional 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 insolvenţei şi de insolvenţă.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în
Codul Civil.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, forța majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă şi inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părţi, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.
Pot constitui cazuri de forţă majoră: războaiele, revoluţiile, incendiile, inundaţiile sau orice alte catastrofe naturale, restricţiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situațiile epidemiologice și/sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă.
Nu este considerat forţa majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligaţiilor uneia dintre părţile contractante.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Prezentul Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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: ……..
Adresa.....
Adresa - Sediul social: Piața Rahovei, nr. 1, Oradea,Bihor
Fax: .....
E-mail:contact@adlo.ro

.....
Fax:.....
Email: .....

Art. XIV. DISPOZIŢII 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informațiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, 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 menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
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;
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*]

REZIDENT, **ADMINISTRATOR**
Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Soc. ..... SRL **Director General,**
.....

Anexa 1 la 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, Piața Rahovei, Nr.1, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin …….., având funcţia de ……, în calitate de *Administrator*

şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă , identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea …… la ……. şi Unitatea……. la …… .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi 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 şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului de Spcializare Inteligentă și al contractului de concesiune, pe toată durata desfăşurării activităţii 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 si 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* .