ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr.53
din 30 aprilie 2026

privind aprobarea procedurii de concesionare, prin licitaţie publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiţii pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Parcului de specializare inteligentă Marghita, finanţat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301612

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 60 din 29.04.2026 privind aprobarea procedurii de concesionare, prin licitaţie publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiţii pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Parcului de specializare inteligentă Marghita, finanţat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301612, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Mălan Mircea, care este însoţit de Referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor nr. 7806 din 29.04.2026 şi de Raportul de specialitate nr. 7807 din 29.04.2026 al Compartimentului Patrimoniu;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 7850 din 30.04.2026 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 7908 din 30.04.2026 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 7887 din 30.04.2026 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; Raportul de avizare nr. 7881 din 30.04.2026 al Comisiei pentru cultură, culte, învăţământ, tineret şi sport, adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu:

- art. 38 şi art. 39 din O.U.G. 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, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 362 coroborat cu art. 302 - 331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 370 din 28.11.2023 privind aprobarea Planului de Dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă Marghita;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 135 din 30.05.2023 privind trecerea unor bunuri – imobile – terenuri din domeniul public în domeniul privat al Judeţului Bihor şi luarea unor măsuri în scopul gestionării eficiente a Parcului de Specializare Inteligentă Marghita;
- Contractul de administrare înregistrat la autoritatea judeţeană sub nr. 284 din 16.08.2023 încheiat între Judeţul Bihor şi Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 112/26.04.2024 privind aprobarea procedurii de concesionare, prin licitaţie publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiţii pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Parcului de specializare inteligentă Marghita, finanţat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301612;
- Ţinând cont de prevederile Corigendumului nr. 5 din 26.05.2024 de modificare a Ghidului solicitantului 132.A.2. – Sprijinul dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă şi anexelor aferente apelului de proiecte PRNV/2024/132.A.2/1, ce au fost aprobate prin Decizia Şefului AM PR NV nr. 197/19.02.2024 privind lansarea apelului în cadrul

Programului Regional Nord – Vest 2021 – 2027, modificate prin Deciziile Şefului AM PR NV nr. 243/05.04.2024, 261/24.04.2024, 321/07.06.2024 şi 614/20.12.2024;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 119/30.06.2025 privind aprobarea procedurii de concesionare, prin licitaţie publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiţii pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Parcului de specializare inteligentă Marghita, finanţat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301612;
- Adresa înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 7704/28.04.2026, prin care Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A ne înaintează Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unui număr de 7 parcele de teren din cadrul PSI Marghita, respectiv documentaţia de atribuire pentru concesionarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – teren;
- Raportul de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR dl. Popa Liviu George, înregistrat la CJ Bihor sub nr. 6264/3 din 03.04.2026;

În scopul creşterii atractivităţii Parcului de Specializare Inteligentă Marghita pentru IMM – uri, atragerea acestora în Parc şi îndeplinirea de către autoritatea judeţeană a obiectivelor stabilite prin Planul de Dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă Marghita, respectiv prin Contractul de finanţare nr. 29 din 09.04.2024 încheiat între Judeţul Bihor şi Agenţia de Dezvoltare Regională Nord – Vest,

În temeiul art. 135, alin. (8), art. 173 alin. (1) litera a) şi alin (2) lit. d), coroborate cu art. 182, art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a a unor parcele de teren, proprietate privată a Judeţului Bihor, *conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia, în vederea dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă Marghita, în condiţiile O.U.G. nr. 112/2022.

Art.2. (1) Durata concesiunii este de 10 de ani.

(2) Nivelul minim al redevenţei de la care va porni licitaţia este **de 1,35 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitaţiei,** urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

(3) Nivelul minim al redevenţei este determinat în conformitate cu Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 6264/3 din 03.04.2026 întocmit de către dl. Popa Liviu George, evaluator autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.

(4) Pentru administrarea Parcului de Specializare Inteligentă Marghita, Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. va percepe taxă de administrare în cuantum de 0,40 euro/mp/an, la care se adaugă TVA.

Art.3. Se aprobă concesionarea prin licitaţie publică a imobilelor – terenuri identificate *conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia, în scopul dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă Marghita.

Art.4. (1) Se aprobă documentaţia de atribuire pentru concesionarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – teren, identificate la art. 3, *conform Anexei nr. 4 la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia.

(2) Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către Consiliul Judeţean Bihor 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 şi pe pagina de internet a Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

Art.5. (1) Se numeşte Comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea imobilelor – terenuri identificate la art. 3 din prezenta hotărâre, compusă dintr-un număr de cinci membri, în următoarea componenţă:

COMISIA DE EVALUARE:

***Preşedinte*:** dl. . Horea Florian Abrudan, vicepreşedinte C.J. Bihor – membru titular/ dl/dna Roxana Jurca, consilier juridic C.J. Bihor – membru supleant;

Membri:

- dl. Cismaş Aurelian, consilier C.J. Bihor – membru titular/ d-na Toderici Anca, consilier C.J. Bihor – membru supleant;
- dl. Andrei Crăciun – şef Compartiment Dezvoltare Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru titular/dl. Laszlo Kovacs - Director General Interimar Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru supleant;
- d-na Iulia Olari, reprezentant ANAF – membru titular/ dl. Oniţa Cristian, reprezentant ANAF – membru supleant;
- dl. Bogdan Pantea, administrator public Primăria Oraşului Aleşd – membru titular/ d-na Onaca Roxana, inspector UIP Primăria Oraşului Aleşd, membru supleant;

(2) Secretariatul comisiei va fi asigurat de către Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin Raluca Cornea - Asistent Manager ADLO şi d-na Ana-Maria Chiru - Economist ADLO.

(3) Comisia de evaluare a ofertelor urmează a exercita atribuţiile şi a-şi desfăşura activitatea conform art. 314 – 319 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.6. (1) Se mandatează Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în calitate de administrator, să deruleze procedura de atribuire prin licitaţie publică a contractelor de concesiune, pe baza documentaţiei aprobată prin prezenta hotărâre.

(2) În baza mandatului acordat Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea SA va publica anunţul de licitaţie şi de atribuire pe site-ul propriu, va formula şi va răspunde la clarificări, va înregistra ofertele, va asigura convocarea Comisiei de evaluare şi va îndeplini orice altă activitate necesară derulării procedurii de atribuire a contractelor de concesiune.

(3) Consiliul Judeţean Bihor reprezentat prin preşedinte are obligaţia de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, în baza raportului întocmit de către Comisia de evaluare.

Art.7. Începând cu data adoptării prezentei hotărâri, prevederile Hotărârii Consiliului Judeţean Bihor nr. 119 din 30.06.2025 îşi încetează aplicabilitatea.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează persoanele desemnate în Comisia de evaluare, Compartimentul Juridic, Direcţia Economică şi Direcţia Tehnică.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Compartimentului Relaţii cu Consilierii, cu: Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor, Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Compartimentul Juridic, Direcţia Tehnică, Direcţia Economică şi Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

PREŞEDINTE
Mircea Mălan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 53 din 30.04.2026

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.

7 ex

ANEXA NR. 1
La Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 53 din 30.04.2026

VIZAT,

PREȘEDINTE,
Mircea MALAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad 106135	14.947
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad 106133	8.684

Preambul

Prezentul studiul de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea și beneficiile posibile pentru județul Bihor, în urma concesionării parcelelor de teren pentru dezvoltarea unui parc de specializare inteligentă.

Prin realizarea parcului de specializare inteligentă se urmărește dezvoltarea unui parteneriat în cadrul căruia județul Bihor, agenții economici interesați (IMM-uri), Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest și Ministerul Cercetării, Inovării și Digitalizării se implică în realizarea unei concept menit să asigure în final dezvoltarea economică din zona urbană funcțională a orașului Marghita.

Reglementarea parcurilor de specializare inteligentă este asigurată de OUG nr. 112/2022, care pe lângă condițiile de înființare și funcționare a acestora, stabilește condițiile în care autoritățile publice locale și societățile comerciale (IMM-uri) pot beneficia de finanțări nerambursabile. Conform Ghidului solicitantului "Sprjinirea dezvoltării parcurilor de specializare inteligentă , în Regiunea de Dezvoltare

Nord-Vest" din cadrul apelului de proiecte nr. PR N-V/1/132.A1/2023 valoarea ajutorului financiar pentru societăţile comerciale (IMM-urile) trebuie să reprezinte minim 150% din valoarea finanţării nerambursabile propusă prin cererea de finanţare depusă de judeţul Bihor pentru crearea şi dezvoltarea parcului de specializare inteligentă.

În acest sens, judeţul Bihor poate obţine o finanţare nerambursabilă între 2.000.000 euro şi 8.000.000 euro pentru crearea şi dezvoltarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă iar societăţile comerciale (IMM-uri) pot obţine un ajutor financiar nerambursabil stabilit prin anunţ, reprezentând o cotă maximă de finanţare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro şi mică, respectiv o cotă de finanţare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanaţare este de 200.001 EURO, disponibil prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 pentru desfăşurarea de activităţi economice.

Pentru a beneficia de finanţarea nerambursabilă respectivă, societăţile comerciale (IMM-urile) trebuie să îndeplinească 2 condiţii principale:

1. Să dobândească, în condiţile legii, calitatea de concesionar a unei parcele în cadrul parcului de specializare inteligentă.
2. Să desfăşoare în parcul de specializare inteligentă o activitate 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, exclusiv pe baza codurilor CAEN, cuprinse în anexa prezentului studiu.

Luând în considerare aceste condiţionalităţi, procedura de concesionare a parcelelor de teren de pe amplasamentul viitorului parc de specializare inteligentă trebuie să respecte atât reglementările stabilite de OUG nr. 57/2019 şi OUG nr. 112/2022, cât şi cerinţele din ghidurile de finanţare aplicabile judeţului Bihor şi societăţilor comerciale (IMM-uri) care vor popula parcul de specializare inteligentă.

Autoritatea contractantă: UAT BIHOR.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Se supun licitaţiei publice deschise în vederea concesionării un număr de 5 parcelele de teren libere de construcţii din UAT JUDEŢUL BIHOR identificate, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543

3	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad 106135	14.947
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad 106133	8.684

1.2. Terenurile ce fac obiectul concesionării unor parcele, aflate în proprietatea privată a UAT județul Bihor, ce fac parte din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului JUDEȚEAN BIHOR Nr.1283/21.12.2023.

1.3. Terenurile care fac obiectul concesiunii se află pe raza UAT MUNICIPIUL MARGHITA.

1.4. Terenurile concesionate vor fi utilizate de concesionari, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea lor, numai pentru realizarea și exploatarea a unor clădiri pentru activități economice cu caracter terțiar în baza autorizațiilor și avizelor obținute de acesta.

1.5. Terenurile concesionate prin prezenta procedură pot fi utilizate de concesionari pentru desfășurarea de activități economice care :

a) presupun în mod obligatoriu o activitate de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

b) corespund exclusiv codurilor CAEN, cuprinse în anexa 1 la prezentul studiu de oportunitate.

1.6. Predarea - primirea parcelelor se va face în baza Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIONĂRII

Realizarea parcului de specializare inteligentă vizează promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor active în domeniile generale și strategice stabilite (în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027), respectiv să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi și organizațiile de cercetare. Acest instrument de politică publică va reprezenta o nouă abordare la nivelul județului Bihor pentru promovarea schimbărilor structurale, dezvoltarea regională, creșterea capacității interne și a avantajului comparativ regional prin investiții direcționate în domenii strategice de forță locală în cercetare, inovare și a potențialului în afaceri.

Activitățile economice permise sunt prevăzute în mod limitativ în anexa 1 la prezentul studiu de oportunitate și sunt obligatorii pe toată durata de funcționare a parcului de specializare inteligentă.

Amenajarea Parcului de Specializare Inteligentă 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, județul Bihor va derula un proiect în cadrul programului Operațional 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 necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicații). 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 Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Operațional 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", concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar companiilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare amintit. 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.

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. 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 și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare

inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiții de către companiile 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 și inovare atractiv și competitiv, care să permită creșterea capacității de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea și implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor rețele parteneriale similare din România și alte țări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel național și internațional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

2.1. Principalele aspecte ce impun realizarea studiului sunt:

- necesitatea prevăzută de lege;
- atragerea de investiții publice și private în zona urbană funcțională a UAT Marghita;
- crearea unei concentrări economice de companii în domenii cu potențial de creștere a competitivității la nivelul acestei zone urbane funcționale;
- crearea de noi locuri de muncă și cu un grad mai ridicat de specializare;
- creșterea nivelului salarial pentru angajații din zona respectivă;
- creșterea bugetului local și a cifrei de afaceri la nivel local;

2.2. Motivele de ordin legislativ:

-prevederile Legii nr. 50/1991 care precizează că, terenurile proprietate publică și privată ale unității administrativ - teritoriale pot face obiectul unor concesiuni în vederea realizării de construcții;

- prevederile din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind codul administrativ referitoare la administrarea eficientă a domeniului public și privat al JUDEȚULUI BIHOR pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- prvderile OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL Marghita nr. 235/19.12.2022.

2.3. Motive de ordin economico - financiar:

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

- Realizarea unor proiecte comune de cercetare-inovare asociate specializărilor inteligente active în cadrul parcului, cu finanțare proprie sau nerambursabilă;
- Creşterea numărului de 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.
- Crearea de locuri de muncă care necesită un grad mai ridicat de specializare a forţei de muncă ;
- Creşterea veniturilor la bugetul local;

2.4. Motive legate de protecţia mediului:

În faza de realizare a proiectului, va exista un impact minim prin prezenţa santierului în zonă. În perioada de funcţionare, caracteristicile constructive, precum şi metoda de exploatare a obiectivului face ca efectul asupra biodiversităţii să fie nesemnificativ. Proiectul nu intră sub incidenţa art. 28 din OUG nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare.

2.5. Motive de ordin social:

- creşterea densităţii urbane, ca urmare a creşterii atractivităţii economice şi a nivelului salarial în zona urbană respective;
- îmbunătăţirea calităţii de viaţă la nivel local şi regional;
- creşterea veniturilor forţei de muncă, care lucrează în cadrul companiilor rezidente, ca urmare a creşterii gradului de specializare;
- dezvoltarea serviciilor publice, inclusiv a sistemului de învăţământ local/regional pentru a răspunde nevoii de asigurare a unei forţe de muncă calificate.

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este **licitaţia publică deschisă.** Această procedură de licitaţie este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenţionează să acceseze finanţări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenţilor IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027. IMM-urile vor avea încheiat un contract de concesiune, cu condiţie suspensivă (pentru o parcelă de teren din interiorul unui parc) pe baza căruia vor aplica pentru dezvoltarea unor investiţii iniţiale în cadrul structurii parcului.

Pentru a fi eligibili în vederea accesării finanţărilor nerambursabile disponibile în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, rezidenţii IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, trebuie să îndeplinească următoarele condiţii :

a) IMM-ul care va beneficia de ajutor financiar, trebuie să fi încheiat, în condiţiile legii, un contract de concesiune pentru o parcelă de teren, în parcul de specializare inteligentă;
b) IMM-ul care va beneficia de ajutor în baza prezentei scheme, este obligat să deschidă un nou punct de lucru (având şi posibilitatea mutării sediului social), la locaţia noii investiţii, în parcul de specializare inteligentă;
c) proiectul trebuie să cuprindă o investiţie iniţială în active corporale, finanţabilă prin ajutor de stat regional. Investiţia în active necorporale este opţională, dar este obligatorie investiţia în activităţi de inovare finanţate prin ajutor de minimis şi/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor;
d) IMM-ul va avea obligaţia de a derula activităţi de inovare, conform Ghidul solicitantului privind "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă";
e) perioada de realizare a activităţilor proiectului, după semnarea contractului de finanţare, este de maximum 24 de luni, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029;
f) fiecare IMM beneficiar de ajutor de stat regional, de minimis şi/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor, acordat în baza contractului de finanţare, trebuie să creeze cel puţin 5 locuri de muncă până la sfârşitul perioadei de implementare a proiectului, care va fi menţinut minim 5 ani;
g) activităţile proiectului să nu fi fost sau să nu fie finanţate din alte surse publice;
h) domeniul de activitate al IMM-ului/sau domeniul propus prin proiect, pentru IMM-urile care primesc ajutor în baza prezentei scheme, se încadrează în unul din domeniile şi subdomeniile de specializare inteligentă din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest;
i) Investiţia trebuie menţinută pentru o perioadă de cel puţin cinci ani de la realizarea plăţii finale în cadrul contractului de finanţare sau data finalizării investiţiei, oricare dintre acestea intervine ultima. Această condiţie nu împiedică înlocuirea unei instalaţii sau a unui echipament care a devenit depăşit sau a fost distrus în această perioadă, fără acordarea unui nou ajutor, cu condiţia ca activitatea economică să fie menţinută pentru perioada menţionată.
j) oricare altă condiţie impusă prin OUG nr. 112/2022, Ghidul solicitantului privind "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", respectiv prin documentaţia de atribuire.

3.2. Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevăzute de O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, respectiv de OUG nr. 112/2022.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

Nivelul minim al redevenţei

4.1. Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei a fost determinată pornind de la Raportul de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR dl. Popa Liviu George, înregistrat la CJ Bihor sub nr. 6264/3 din 03.04.2026, în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării. **Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei publice de concesionare este de: 1,35 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitaţiei.**

4.2. 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 de inflaţie prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Judeţean Bihor, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflaţie real comunicat de Institutul Naţional de statistică.

4.3. Redevenţa obţinută prin concesionare se face venit la bugetul local.

4.4. Termenele şi condiţiile de plată vor fi stabilite prin contractul de concesiune.

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

4.6. Pentru neplata la termen a redevenţei şi a regularizării se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanţele fiscale.

4.7. Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100 lei, sumă care nu se restituie, respectiv plătesc o garanţie de participare, în valoare de 10.000 lei.

4.8. Concesionarul are obligaţia ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanţie, o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru primul an contractual. Suma depusa drept garanţie va fi indexata, începând cu al doilea an contractual, cu rata inflaţiei anual comunicată de Institutul National de Statistica. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, redevenţa restanta şi penalităţile, majorările de întârziere, daunele interese precum şi oricare alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, in baza contractului de concesiune si a dispoziţiilor legale in vigoare.

4.9. 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.

4.10. 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 contractul de concesiune, care urmează a fi încheiat de către părţi.

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

4.12. 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.

Cap. V. DURATA CONCESIUNII

5.1. Terenurile identificate la Cap. I., se concesionează pe o durată de **10 de ani,** cu posibilitate de prelungire prin acordul părţilor.

5.2. Durata contractului va putea fi prelungită, fără a depăşi limita maximă prevăzută (49 ani), printr-un act adiţional, în baza unei cereri fundamentate a concesionarului, transmise Concedentului cu minimum 12 luni înainte de expirarea contractului.

5.3. Concesionarii care şi-au respectat obligaţiile asumate prin contractele de concesiune beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent constructiilor, conform prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022. Preţul de vânzare se va stabili pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Judeţean Bihor. Agenţii care au realizat în integralitate investiţiile asumate în Parcul de Specializare Inteligentă Marghita pot beneficia de reducerea cu 50% a redevenţei datorate. Facilitatea fiscală se va acorda agentului economic care, la împlinirea a 10 ani de concesiune, optează pentru achiziţionarea terenului, prin deducerea din preţul de vânzare a terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul vânzării - cumpărării cu titlu de redevenţă, conform contractului de concesiune. Prin excepţie. în situaţia în care preţul 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 redevenţă, conform contractului de concesiune, UAT JUDEŢUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferenţă până la concurenţa preţului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului urmând a se face la preţul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă.dezvoltării parcului de specializare inteligentă, **contractele de concesiune vor fi afectate de o condiţie suspensivă** în sensul că acestea vor începe să producă efecte juridice numai de la data semnării contractelor de finanţare nerambursabilă de către concesionari (IMM-uri) cu Autoritatea de Management a Programului Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027.

5.4. Procedura de vânzare a terenului se iniţiază cu cel puţin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.

5.5. Luând în considerare aspectele punctate în preambul şi la capitolul II referitoare la finanţarea dezvoltării parcului de specializare inteligentă, **contractele de concesiune vor fi afectate de o condiţie suspensivă** în sensul că acestea vor începe să producă efecte juridice numai de la data semnării contractelor de finanţare nerambursabilă de către concesionari (IMM-uri) cu Autoritatea de Management a Programului Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIŢIEI

6.1. Investiţiile care vor fi realizate de concesionari pe parcelele prevăzute la capitolul I, vor avea caracteristicile stabilite prin HCL Marghita nr. 235/19.12.2022, prin care a afost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

6.2. Concesionarul va întocmi toate studiile şi proiectele necesare, respectiv va obţine toate avizele şi acordurile şi autorizaţia de construire.

6.3. Taxele şi toate cheltuielile angajate pentru branşarea la utilităţi consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în preţul concesiunii.

Cap. VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

7.1. **Publicare anunţ licitaţie:** minim 20 zile calendaristice de la adoptarea hotărârii Consiliului Judeţean Bihor privind aprobarea documentaţiei de concesiune.

7.2. **Depunere oferte :** De la data publicării ofertanţii vor avea un termen de minim 20 de zile calendaristice până la data-limită pentru depunerea ofertelor.

7.3. **Data desfăşurare licitaţie:** minim 30 zile caledaristice de la publicarea anunţului de licitaţie;

7.4. **Publicare anunţ de atribuire a contractului de concesiune:** maxim 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

7.5. **Încheiere contract concesiune:** după împlinirea unui termen de cel puţin 20 de zile calendaristice de la realizării comunicării prevăzute de art. 319 alin. (23) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

7.6. **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionari.

Cap.VIII AVIZE

8.1 - Avizul Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi probleme Speciale nr. 484-495/13.02.2024.

- Avizul Agenţiei Naţionale pentru Arii Naturale Protejate nr. 332/08.03.2024.

Anexa 1 la Studiul de Oportunitate- Lista domenii de activitate (clasa CAEN)în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă

CLASĂ COD CAEN		Direcţii de specializare în producţie opţiuni generale	Direcţii de specializare în producţie opţiuni strategice
1011	Prelucrarea şi conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea şi 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 şi 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	Producţia de ţesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare		X
1392	Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare şi mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute şi articole din acestea, cu excepţia confecţiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice şi 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 şi accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a ciorapilor şi articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea şi finisarea pieilor; prepararea şi vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie şi a articolelor de harnaşament	X	
1520	Fabricarea încălţămintei	X	
1610	Tăierea şi rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire şi a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	

1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie şi tâmplărie, pentru construcţii	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie şi din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei şi cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere		X
2042	Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esenţiale		X

2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea şi 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 şi dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor şi 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 şi ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcţii	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcţii	X	

2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment şi ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea şi finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producţia metalelor preţioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producţia plumbului, zincului şi cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producţia altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase uşoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcţii metalice şi părţi componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uşi şi ferestre din metal	X	
2521	Producţia de radiatoare şi cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producţia de rezervoare, cisterne şi containere metalice	X	
2530	Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea şi acoperirea metalelor	X	
2562	Operaţiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	

2591	Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor uşoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri	X	
2594	Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe	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 şi a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicaţii		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie		X
2652	Producţia de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii		X
2712	Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii		X
2720	Fabricarea de acumulatori şi baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice		X

2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi 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 şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe şi compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulat		X
2823	Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului		X

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

3291	Fabricarea măturilor şi periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea şi distribuţia apei	X	
3700	Colectarea şi epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deşeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deşeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activităţi şi servicii de decontaminare	X	
5221	Activităţi de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activităţi de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activităţi de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activităţi anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri şi tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activităţi de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activităţi de arhitectură	X	
7112	Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea	X	
7120	Activităţi de testare şi analize tehnice	X	
7410	Activităţi de design specializat	X	
7721	Activităţi de închiriere şi leasing cu bunuri recreaţionale şi echipament sportiv	X	
8510	Învăţământ preşcolar	X	
8621	Activităţi de asistenţă medicală generală		X

8622	Activităţi de asistenţă medicală specializată		X
8690	Alte activităţi referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activităţi ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activităţi ale bazelor sportive	X	
9312	Activităţi ale cluburilor sportive	X	
9313	Activităţi ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activităţi sportive	X	
9321	Bâlciuri şi parcuri de distracţii		X
9329	Alte activităţi recreative şi distractive n.c.a.		X

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 93 din 30.04.2026

Președinte,
Mircea MĂLAN

Vizat,

Secretar general al județului
Mărioara Carmen SOLTÂNEL

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 6264/3 din 03. APR. 2026
anexe — file 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

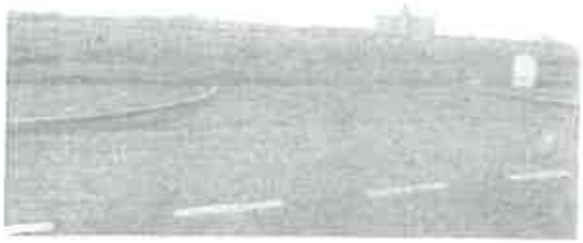
SITUAT IN LOC. MARGHITA, JUDETUL BIHOR

PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTA MARGHITA

PROPRIETAR:

JUDETUL BIHOR

UTILIZATOR DESEMNAT:
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



Ianuarie 2026

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Marghita, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita , reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, compus din parcela de teren intravilan in suprafata de 4.686 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita avand nr.cad. 106129 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.452 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita avand nr.cad. 106130 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.543 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita avand nr.cad. 106131 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 24.557 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita avand nr.cad. 106132 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.684 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita avand nr.cad. 106133 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 13.951 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita avand nr.cad. 106134 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 14.947 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita avand nr.cad. 106135 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 11.077 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita avand nr.cad. 106136 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.745 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita avand nr.cad. 106137 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situate in loc. Marghita, str. Garii, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan, vă comunic următoarele:

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP acceptate.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra proprietății imobiliare situate în Marghita, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, compus din parcela de teren intravilan in suprafata de 4.686 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita avand nr.cad. 106129 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.452 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita avand nr.cad. 106130 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.543 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita avand nr.cad. 106131 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 24.557 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita avand nr.cad. 106132 din

proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.684 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita avand nr.cad. 106133 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 13.951 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita avand nr.cad. 106134 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 14.947 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita avand nr.cad. 106135 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 11.077 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita avand nr.cad. 106136 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.745 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita avand nr.cad. 106137 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situate in loc. Marghita, str. Garii, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita.

- Tipul valorii: valoarea de piata si chiria de piata (redeventa) in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, respectand conditiile impuse prin regulament. La solicitarea beneficiarului, terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat la suprafata totala de 90.642 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata acestuia.

- Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.

- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.

- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George, in calitate de reprezentant al CABINET DE EXPERTIZA, EVALUARE, CONSULTANTA FISCALA SI CONTABILITATE POPA LIVIU GEORGE – Legitimatia ANEVAR 15389.

- In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit valoarea de piata (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, la:

6.235.929 LEI echivalent a 1.223.667 EURO

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	322.384	63.261
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	237.488	46.602
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	243.749	47.831
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	1.689.457	331.520
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad. 106133	8.684	597.436	117.234
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	959.792	188.339
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	1.028.314	201.785
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	762.068	149.540
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	395.241	77.558
TOTAL		**90.642**	**6.235.929**	**1.223.667**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit redeventa anuala (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, la:

623.593 LEI echivalent a 122.367 EURO

Redeventa anuala alocata pentru fiecare parcela in parte, este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare redeventa Lei/mp/an	Valoare redeventa Eur/mp/an	Valoare de redeventa /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	6,8797	1,35	32.238	6.326
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	6,8797	1,35	23.749	4.660
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	6,8797	1,35	24.375	4.783
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	6,8797	1,35	168.946	33.152
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133	8.684	6,8797	1,35	59.744	11.723

	Marghita nr.cad. 106133					
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	6,8797	1,35	95.979	18.834
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	6,8797	1,35	102.831	20.178
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	6.8797	1,35	76.207	14.954
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	6.8797	1.35	39.524	7.756
TOTAL		**90.642**			**623.593**	**122.367**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.						

Cursul BNR este: **1 EURO – 5,0961 LEI**, din data de **30.01.2026**

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, EBM si EI
Membru titular ANEVAR

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII
I.TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat al raportului
I.3 Utilizarea desemnata a evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale semnificative
I.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformităţii evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului
II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinţă etc.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea constructiilor - NU
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Analiza ofertei
Echilibrul pieţei. Previziuni
IV. ABORDAREA IN EVALUARE Si RATIONAMENTUL
IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe (abordarea prin piata)
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
VI. ANEXE

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2026

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Oraşul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16
Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de utilizatorul desemnat al evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziţia evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din anul 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, EBM si EI
Membru titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si utilizatorul desemnat al raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează – **CONSILIULUI JUDETEAN BIHOR** în calitate de **client si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

I.3 Utilizarea desemnata
Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.

I.4 Identificarea proprietatilor
Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, compus din parcela de teren intravilan in suprafata de 4.686 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita avand nr.cad. 106129 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.452 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita avand nr.cad. 106130 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.543 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita avand nr.cad. 106131 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 24.557 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita avand nr.cad. 106132 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.684 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita avand nr.cad. 106133 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 13.951 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita avand nr.cad. 106134 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 14.947 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita avand nr.cad. 106135 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 11.077 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita avand nr.cad. 106136 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.745 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita avand nr.cad. 106137 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situate in loc. Marghita, str. Garii, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita.

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii - Valoarea de piata si chiria de piata.
„Valoarea de piaţa este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Avand în vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimata tinde spre un tip de valoare speciala.

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deţinerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă. Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piaţă cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, şi nu un anumit cumpărător hotărât."
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii - Chiria de piata.
„Chiria de piaţa'' este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat , la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".

* Sursa definiţiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediţia 2025, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" si a "chiriei de piaţă" au ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare a bunurilor relevante.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „ În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil
„Art. 871. Continutul dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica.
(3) Procedura de concesionare, precum si incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.
Art. 872. Exercitarea dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii

si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum si, in limitele prevazute de lege si in actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune."

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **30.01.2026.**
Data inspecţiei: 30.01.2026.
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **5,0961 Lei/Euro.**
Data redactarii raportului: 06.03.2026.

I.7 Moneda raportului
Opinia finala a evaluării este prezentata in moneda nationala - LEI si EURO (folosita foarte frecvent in tranzactiile de imobile).

I.8 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale proprietatilor imobiliare evaluate, Extrasul de Carte Funciara, plan de amplasament.

I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita
- Regulament Parc de Specializare Inteligenta Marghita

Alte informaţii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referinţa al monedei naţionale:
- Publicaţii privind piaţa imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenţii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative
Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificate de urbanism pentru parcelele de teren supuse evaluarii si acestea se evalueaza in ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Parcul de Specializare Inteligenta Marghita ;
- Suprafeţele utilizate in prezentul raport se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului – Extras de Carte Funciara, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- La solicitarea beneficiarului, terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat la suprafata totala de 90.642 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata acestora.
- Chiria de piata definita de standardele de evaluare in prezentul raport se asimileaza cu valoarea de concesiune (redeventa).
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport (valoarea de piata si valoarea de concesiune - redeventa) au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specialitate Inteligenta Marghita, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

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.

La data încheierii contractului de concesiune şi a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN:**

1011 Prelucrarea şi conservarea cărnii
1012 Prelucrarea şi conservarea cărnii de pasăre
1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
1032 Fabricarea sucurilor de fructe si legume
1039 Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.
1041 Fabricarea uleiurilor şi grăsimilor
1042 Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare
1051 Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor
1061 Fabricarea produselor de morărit
1062 Fabricarea amidonului si a produselor din amidon
1071 Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie
1073 Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare
1081 Fabricarea zahărului
1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase
1083 Prelucrarea ceaiului si cafelei
1084 Fabricarea condimentelor si ingredientelor
1085 Fabricarea de mâncaruri preparate

1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
1320 Producția de țesături
1330 Finisarea materialelor textile
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare
1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)
1393 Fabricarea de covoare și mochete
1394 Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase
1395 Fabricarea de textile nețesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte
1396 Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile
1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.
1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele
1412 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru
1413 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)
1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp
1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.
1420 Fabricarea articolelor din blană
1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie
1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte
1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor
1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament
1520 Fabricarea încălțămintei
1610 Tăierea și rindeluirea lemnului
1621 Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn
1622 Fabricarea parchetului asamblat în panouri
1623 Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții
1624 Fabricarea ambalajelor din lemn
1629 Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite
1711 Fabricarea celulozei
1712 Fabricarea hârtiei și cartonului
1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton
1722 Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton
1723 Fabricarea articolelor de papetărie
1724 Fabricarea tapetului
1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.
2011 Fabricarea gazelor industriale
2012 Fabricarea coloranților și a pigmenților
2013 Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază
2014 Fabricarea altor produse chimice organice, de bază
2015 Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase
2016 Fabricarea materialelor plastice în forme primare
2017 Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare
2020 Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice
2030 Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor

2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere
2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)
2052 Fabricarea cleiurilor
2053 Fabricarea uleiurilor esențiale
2059 Fabricarea altor produse chimice n.c.a.
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
2229 Fabricarea altor produse din material plastic
2311 Fabricarea sticlei plate
2312 Prelucrarea și fasonarea sticlei plate
2313 Fabricarea articolelor din sticlă
2314 Fabricarea fibrelor din sticlă
2319 Fabricarea de sticlărie tehnică
2320 Fabricarea de produse refractare
2331 Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică
2332 Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă
2341 Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental
2342 Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică
2343 Fabricarea izolatorilor și pieselor izolante din ceramică
2344 Fabricarea altor produse tehnice din ceramică
2349 Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.
2351 Fabricarea cimentului
2352 Fabricarea varului și ipsosului
2361 Fabricarea produselor din beton pentru construcții
2362 Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții
2363 Fabricarea betonului
2364 Fabricarea mortarului
2365 Fabricarea produselor din azbociment
2369 Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos
2370 Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei
2391 Fabricarea de produse abrazive
2399 Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.
2441 Producția metalelor prețioase
2442 Metalurgia aluminiului
2443 Producția plumbului, zincului și cositorului
2444 Metalurgia cuprului
2445 Producția altor metale neferoase
2453 Turnarea metalelor neferoase ușoare
2454 Turnarea altor metale neferoase
2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal
2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală
2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice

2530 Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)
2550 Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor
2561 Tratarea şi acoperirea metalelor
2562 Operaţiuni de mecanică generală
2571 Fabricarea produselor de tăiat
2572 Fabricarea articolelor de feronerie
2573 Fabricarea uneltelor
2591 Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel
2592 Fabricarea ambalajelor uşoare din metal
2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri
2594 Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe
2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)
2612 Fabricarea altor componente electronice
2620 Fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice
2630 Fabricarea echipamentelor de comunicaţii
2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum
2651 Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie
2652 Producţia de ceasuri
2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie
2670 Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice
2680 Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor
2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii
2712 Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii
2720 Fabricarea de acumulatori şi baterii
2731 Fabricarea de cabluri cu fibră optică
2732 Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice
2733 Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi electronice
2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat
2751 Fabricarea de aparate electrocasnice
2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice
2790 Fabricarea altor echipamente electrice
2811 Fabricarea de motoare şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)
2812 Fabricarea de motoare hidraulice
2813 Fabricarea de pompe şi compresoare
2814 Fabricarea de articole de robinetărie
2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie
2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor
2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulat
2823 Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)
2824 Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric
2825 Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic

2829 Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.
2830 Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere
2841 Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
2849 Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.
2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
2892 Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii
2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului
2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei
2895 Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului
2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului
2899 Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.
2910 Fabricarea autovehiculelor de transport rutier
2920 Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci
2931 Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule
2932 Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule
3020 Fabricarea materialului rulant
3030 Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale
3091 Fabricarea de motociclete
3092 Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi
3099 Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
3103 Fabricarea de saltele şi somiere
3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
3212 Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase
3213 Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similare
3220 Fabricarea instrumentelor muzicale
3230 Fabricarea articolelor pentru sport
3240 Fabricarea jocurilor şi jucăriilor
3250 Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator
3291 Fabricarea măturilor şi periilor
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
3320 Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale
3600 Captarea, tratarea şi distribuţia apei
3700 Colectarea şi epurarea apelor uzate
3811 Colectarea deşeurilor nepericuloase
3812 Colectarea deşeurilor periculoase
3821 Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase
3822 Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase
3831 Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor
3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate
3900 Activităţi şi servicii de decontaminare
5221 Activităţi de servicii anexe pentru transporturi terestre
5222 Activităţi de servicii anexe transportului pe apă
5223 Activităţi de servicii anexe transporturilor aeriene

5229 Alte activităţi anexe transporturilor
5530 Parcuri pentru rulote, campinguri şi tabere
5590 Alte servicii de cazare
6201 Activităţi de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
7111 Activităţi de arhitectură
7112 Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea
7120 Activităţi de testare şi analize tehnice
7410 Activităţi de design specializat
7721 Activităţi de închiriere şi leasing cu bunuri recreaţionale şi echipament sportiv
8510 Învăţământ preşcolar
8621 Activităţi de asistenţă medicală generală
8622 Activităţi de asistenţă medicală specializată
8690 Alte activităţi referitoare la sănătatea umană
8710 Activităţi ale centrelor de îngrijire medicală
9311 Activităţi ale bazelor sportive
9312 Activităţi ale cluburilor sportive
9313 Activităţi ale centrelor de fitness
9319 Alte activităţi sportive
9321 Bâlciuri şi parcuri de distracţii
9329 Alte activităţi recreative şi distractive n.c.a.

1.3. Toate activităţile care se desfăşoară în Parcul de Specializare Inteligentă trebuie să respecte cu stricteţe standardele în vigoare la nivel naţional şi european cu privire la protecţia mediului.
1.4. Totodată, Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să desfăşoare doar activităţile pentru care sunt autorizaţi respectând principiul egalităţii de şanse şi al nediscriminării.
1.5. Nicio activitate desfăşurată de oricare dintre rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă nu trebuie să afecteze activităţile Administratorului şi ale celorlalţi rezidenţi aflaţi 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 convenţii internaţionale 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 menţine, cu excepţia cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.

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 rezidenţii parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 şi 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, inclusiv conectarea la infrastructura de transport;
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 obligaţie stabilită prin contractele de concesiune şi 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 înfiinţarea parcului de specializare inteligentă.
h) Să efectueze demersurile necesare pentru obţinerea 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.

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 şi redevenţele din concesionarea terenurilor.
c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor şi taxelor locale, precum şi scutiri/reduceri de la plata redevenţelor datorate de administratorul parcului, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;
d) Să dea reţelele de utilităţi 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 rezidenţi redevenţele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceştia.
f) Să stabilească, în condiţiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piaţă a terenurilor concesionate.
g) Să decidă, în condiţiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune.
h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune şi contractul de administrare.

OBLIGAŢIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Să posede, să folosească şi să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului şi uzului pentru care a fost construit şi pus în funcţiune.
b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate şi să controleze felul în care persoanele fizice şi juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât şi hotărârile referitoare la parcul de specializare inteligentă.
c) Să stabilească potrivit legii condiţiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.

d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activităţii productive şi de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile şi să contribuie la dezvoltarea durabilă a unităţii administrativ-teritoriale, cu respectarea activităţii specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
e) Să întocmească şi să aprobe conţinutul documentaţiei de atribuire /caietului de sarcini în vederea organizării şi desfăşurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă
f) Să asigure selectarea şi soluţionarea solicitărilor de admitere de noi rezidenţi în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop .
g) Să asigure rezidenţilor concesionari dreptul de folosinţă asupra infrastructurii şi utilităţilor comune existente în pacul de specializare inteligentă.
h) Să asigure rezidenţilor exercitarea în condiţiile şi termenele stabilite în contractele de concesiune şi/sau contractele de administrare şi prestări servicii conexe, încheiate cu aceştia, dreptul de folosinţă al unităţilor (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă şi a dreptului de a construi pe acestea.
i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune şi de administrare şi prestări servicii conexe încheiate cu rezidenţii şi să urmărească respectarea de către aceştia a obligaţiilor asumate prin contracte şi a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
j) Să administreze şi să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiţii optime.
k) Să întocmească la sfârşitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă şi să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare şi dezvoltare a infrastructurii şi utilităţilor din parcul de specializare inteligentă.
l) Să nu cesioneze drepturile şi obligaţiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilităţi şi să respecte obligaţiile asumate prin aceste contracte.
n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obţinere a avizului provizoriu de funcţionare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
o) Administratorul are orice alte obligaţii stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcţionării şi dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentaţiei de carte funciară pentru obţinerea certificatului de atestare a edificării construcţiilor, cu înştiinţarea prealabilă a proprietarului.
c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune şi a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionăriişi dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
d) Dreptul de a încheia cu rezidenţii contracte de administrare şi prestări servicii conexe.
e) Dreptul de a încasa de la rezidenţi taxa de administrare .
f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele reţele de utilităţi.

g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea caluzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

OBLIGATIILE SI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENTII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAȚII**:
a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
b) să asigure selecția rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă selectați potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul le poate încheia în mod legal;
d) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii
e) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;
f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă folosința normală a unităților, infrastructurii exclusive și a infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, *exceptând* situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în numele și pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central 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 a 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 şi 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 şi 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 folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau în regulamentele proprii;
f) să beneficieze de un drept de preempţiune cu privire la construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcului de Specializare Inteligentă.
g) să noteze în cărţile funciare dreptul de preemţiune recunoscut administratorului cu privire la teren şi construcţii, obligaţia rezidenţilor de a presta numai anumite activităţi permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcţionarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare şi servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare şi Funcţionare.

OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

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

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare în condiţiile art. 37 alin.(2) şi art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul.
b) Să finalizeze investiţia într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanţare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adiţional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanţare încheiat între concesionar şi Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăşi 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 legislaţia 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 utilităţilor, 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 activităţii/activităţilor desfăşurate;
h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);
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 folosinţă asupra unităţii şi/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 situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
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 construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor 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 rezidenţi existenţi în Parcul de Specializare Inteligentă.
s) în situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi;
ş) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator şi Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligaţiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenţilor le mai revin următoarele obligaţii:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinaţiei acesteia şi într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor şi intereselor Administratorului şi/sau ale celorlalţi rezidenţi;
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 desfăşurarea activităţilor specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unităţii a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosinţa sa ori clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
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 şi care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafeţelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres şi garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea şi echipamentele/instalaţiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informaţii privind activitatea desfăşurată, numărul de locuri de muncă nou create şi orice alte informaţii prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
i) de a aduce la cunoştinţa tuturor angajaţilor, co-contractanţilor, agenţilor şi vizitatorilor şi a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conţinutul prezentului Regulament.

2.6.3. Administratorul şi rezidenţii pot stipula, în cadrul contractului de administrare şi prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligaţii şi/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea legilor şi regulamentelor în vigoare.

2.6.4. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, rezidenţilor le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:
a) să folosească şi să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare şi servicii conexe încheiat cu Administratorul;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, *după caz*, aferente unităţii, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
c) dreptul de preempţiune în cazul vânzării unităţii aflate în folosinţa rezidenţilor;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare şi servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator şi Administrator, prezentul Regulament precum şi din dispoziţiile 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 obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.
3.10. Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligaţiilor legale referitoare la activitatea desfăşurată în Parcul de Specializare Inteligentă conform contractului de administrare şi 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 şi nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenţilor.

I.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizarii desemnate şi utilizatorului desemnat precizaţi la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

1.12 Declararea conformităţii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR - 2025, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS100)
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informatii si date de intrare (IEV 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare si conformare (IVS 106)

Standarde pentru active – Bunuri imobile

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

Nu a fost necesara apelarea la un specialist sau furnizor extern de servicii deoarece evaluatorul detine competentele care intrunesc cerintele utilizarii desemnate precum si toate informatiile necesare pentru efectuarea evaluarii in toate aspectele acesteia ;

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinţă.

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, compus din parcela de teren intravilan in suprafata de 4.686 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita avand nr.cad. 106129 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.452 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita avand nr.cad. 106130 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.543 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita avand nr.cad. 106131 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 24.557 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita avand nr.cad. 106132 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.684 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita avand nr.cad. 106133 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 13.951 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita avand nr.cad. 106134 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 14.947 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita avand nr.cad. 106135 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 11.077 mp

inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita avand nr.cad. 106136 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.745 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita avand nr.cad. 106137 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situate in loc. Marghita, str. Garii, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita;

Proprietar: JUDETUL BIHOR
Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita
- Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Municipiul Marghita este situat în nordul judeţului Bihor, pe malul drept al râului Barcău, la contactul dintre Dealurile Viişoarei şi Câmpia Barcăului. Teritoriul unităţii administrativ-teritoriale are o suprafaţă de 8373 hectare şi cuprinde municipiul Marghita şi satele aparţinătoare Cheţ şi Ghenetea. Acesta se învecinează cu comunele Viişoara şi Abram la est, cu comuna Tăuteu la sud, cu comunele Abrămuţ şi Buduslău la vest şi cu comuna Sălacea la nord. Între Marghita şi Oradea, centrul administrativ al judeţului Bihor, este o distanţă de 57 km, cele două oraşe fiind legate prin drumul judeţean 191, ce continuă la nord către Tăşnad, Carei şi Satu Mare. Drumul naţional 19B asigură legătura Marghitei cu Săcuieni şi oraşul Şimleul Silvaniei din judeţul Sălaj. Cel mai apropiat aeroport este aeroportul internaţional de la Oradea. Municipiul Marghita este accesibil şi pe cale ferată, prin legăturile cu Săcueni (de unde se poate ajunge la Oradea) şi cu Şimleul Silvaniei.

Din punct de vedere al contextului teritorial este important de menţionat apropierea Marghitei faţă de frontiera României cu Ungaria –30 km şi proximitatea (20 km) faţă de traseul planificat al Autostrăzii Transilvania (Braşov-Borş-Budapesta) care ar urma să lege centrul Europei de Marea Neagră, ceea ce deschide noi perspective pentru economia locală. Conform Legii nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului naţional (PATN) -secţiunea a IV-a „reţeaua de localităţi", Marghita este localitate urbană de rang III, cu o rază de servire a teritoriului înconjurător de aproximativ 10-20 km.

Populaţia oraşului numără la recensământul din anul 2011 un număr se ridică la 15.770 de locuitori.

Majoritatea relativă a populaţiei este alcătuită din români (49,39%), maghiari (40,26%) şi romi (5,57%). Pentru 4,2% din populaţie nu este cunoscută apartenenţa etnică.

Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind ortodocşi (43,03%), reformaţi (27,7%), romano-catolici (12,71%), greco-catolici (4,55%), penticostali (3,8%) şi baptişti (2,86%). Pentru 4,39% din populaţie nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Din punct de vedere istoric, municipiul Marghita face parte din tinutul Bihorului (Tara Crisurilor). Dupa o veche legenda, Marghita ca asezamant omenesc ar fi existat inca de prin anii 500 dupa Hristos, fiind situata in spatiul vechii Dacii libere romanizate. Spre finele primului mileniu , Marghita impreuna cu tot tinutul Bihorului faceau parte din tinutul voievodatului lui Menumorut.

Legendele povestesc ca numele aşezării a avut, de-a lungul vremii, trei variante: Marghiurita, Margitfalva şi Marghita. Prima zice ca numele vine de la câmpul cu margarete, în timp ce alta susţine că localitatea, aflându-se vremelnic pe domeniul fiicei regelui maghiar, numită Margit, a luat numele acesteia. Unii istorici sustin ca denumirea provine de la o mică bisericuţa cu hramul Sfintei Margareta, care ar fi existat pe aceste meleaguri cu secole în urmă.

Prima atestare documentară a aşezării datează din anul 1216. Dovezile arheologice atestă că, încă de la începutul sec.XIII, pe dealul numit Dealul Viilor, în partea de răsărit a actualului oraş, exista un grup redus de case (intre 16-40) cu o populatie mixtă de români şi maghiari.

Încă din perioada Evului Mediu, Marghita a fost considerată un puternic centru meşteşugăresc cu târg unde, vinerea, se adunau oamenii din zona Bistrei, Barcaului, Husasaului şi Ierului, tradiţii care se păstrează şi astăzi.

Marghita a avut statutul de târg încă de prin anul 1500, dar a cunoscut o mai mare dezvoltare în epoca modernă. Creşte numărul manufacturilor şi se diversifică producţia de piaţă. În localitate lucrează un număr mare de meştesugari: cizmari, fierari, olari si croitori.

La mijlocul secolului al XIX-lea, Marghita avea în jur de 5000 de locuitori, după primul razboi mondial cca 7000, iar la jumătatea secolului XX, populaţia oraşului s-a ridicat la peste 10 000 de locuitori. După al doilea razboi mondial, Marghita a cunoscut o dezvoltare riguroasă din punct de vedere economic, transformandu-se într-o comună industrial-agrară, cu puternice ateliere şi fabrici de confecţii îmbrăcăminte şi încălţăminte, mobilă, maşini-unelte şi puternice unităţi agro-zootehnice.

Evoluţia localităţii de la centru de plasă, raion, iar în 1967 oraş, demonstrează dezvoltarea dinamică a actualului centru administrativ.

Revoluţia din 1989, care a dus la prăbuşirea regimului comunist, a deschis şi pentru Marghita un drum nou. S-a început procesul de privatzare, s-au restituit pământurile şi s-au înfiinţat mai multe societăţi comerciale private. Mulţi oameni şi-au deschis propria afacere. Partidele politice democratice, interzise de comunişti timp de 5 decenii, îşi fac din nou simtită prezenţa.
În 23 decembrie 2003 Marghia a fost declarat Municipiu.

Municipiul Marghita are ca subdiviziuni administrativ-teritoriale două sate: Ghenetea si Cheţ.

Prima atestare documentară a satului Ghenetea este din anul 1332. S-au descoperit dovezi arheologice inca din sec.III-IV, care sunt atribuite dacilor liberi din bazinul Barcăului.

În ceea ce priveste satul Chet, prima atestare documentară este din anul 1397. S-au descoperit dovezi arheologice din epoca bronzului pe fosta ferma Lukasky.



Descrierea amplasamentului – Parc de Specialitate Inteligenta Marghita

In cadrul parcului industrial, se regesesc urmatoarele activităţi:

- industrie prelucrătoare
- servicii (afaceri, depozitare marfă, logistică, altele)

Servicii şi utilităţi ce urmeaza a fi instalate în parc:
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.

Accesul in Parcul de Specialitate Inteligenta Marhita se face din strada Garii, strada asfaltata.



Zona propusa pentru realizarea parcului industrial (Parcul de Speclialitate Inteligenta Marghita) se afla in parta sud-vestica a teritoriului administrativ al localitatii Marghita, in imediata apropiere a viitoare variante ocolitoare in extravilan si este accesibila in prezent din str. Garii urmand si o noua conectare la drumul DN19B, in prezent str. Arany Janos. In partea de sud a Mun. Marghita se afla drumul national DN19B care leaga municipiul de Oradea, zona centrala a municipiului este strabatuta de drumul judetean DJ191 care se continua spre nord-est catre Tasnat, facand legatura cu municipiile Carei si Satu Mare. Drumul National 19B strabate zona de sud a municipiului si face legatura cu orasele Sacueni (jud. Bihor) si Simleul Silvaniei (Jud. Salaj). Municipiul se conecteaza la artera majora DN19 Oradea-Satu Mare prin drumul judetean DJ191F Marghita-Buduslau-Otomani.

Terenul este delimitat astfel:

- la N – Lacul Garii si proprietati private
- la S – teren extravilan UAT Marghita
- la E – str. Garii
- la V – teren extravilan UAT Marghita;

Artere importante de circulație în apropriere:

- *Auto: Drumul National DN19B*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*
- *Mixta – industriala si comerciala.*

- *În zonă se află*
  - *Unităţi comerciale în apropiere: da*
  - *Unităţi de învăţământ: nu*
  - *Unităţi medicale: nu*
  - *Institutii de cult.nu*
  - *Sedii de bănci nu*
  - *Parcuri: nu*

Concluzie:

Proprietatatea evaluata este situata in zona periferica a municipiului Marghita. Zona este mixta – comerciala si industriala. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Zona este racordata la retele de electricitate, incalzire, internet, apa si canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observaţii si informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Marghita. Accesul la amplasament se face din strada Garii – strada asfaltata ;

- *Utilităţi:*
  - *Reţea urbană de energie electrică –da*
  - *Reţea urbană de gaze – exista in localitate*
  - *Reţea urbană de apă – da*
  - *Reţea urbană de canalizare - da*
  - *Reţea urbană de incalzire – nu*
  - *Fosa septica - nu*
  - *Rezervor gaz - nu*
  - *Put forat apa - nu*
  - *Generator energie electrica - nu*
  - *Centrala termica proprie - nu*
  - *Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet – in zona*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din parcele de teren intravilan situat in Loc. Marghita, str. Garii, in incinta Parcului de Specialitate Inteligenta Marghita, jud. Bihor, astfel:

- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 4.686 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita avand nr.cad. 106129 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 3.452 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita avand nr.cad. 106130 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 3.543 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita avand nr.cad. 106131 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,

- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 24.557 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita avand nr.cad. 106132 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 8.684 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita avand nr.cad. 106133 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 13.951 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita avand nr.cad. 106134 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 14.947 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita avand nr.cad. 106135 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 11.077 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita avand nr.cad. 106136 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,
- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 5.745 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita avand nr.cad. 106137 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA,

Utilităţi în dotare: curent electric, internet si telefonie, retea de apa si canalizare.

II.5 Date privind impozitele si taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.

In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.

Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare, din zona periferica din incinta si sub regulamentul Parcul de Specializare Inteligenta Marghita si vecinatati.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale pretabile Parcurilor Industriale.***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei
In general, mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice mixte. In urma analizei de piata au fost identificate terenuri comparabile situate in aria de piata. acestea fiind urmatoarele:

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	24	5.341	Loc. Marghita, zona periferica, jud. Bihor
2	Oferta	22	10.015	Extravilan, loc. Marghita, la limita cu intravilanul, la 50m de Parcul Industrial
3	Oferta	20	6.657	Extravilan, Loc. Chiribis, langa urcarea pe autostrada, jud. Bihor
4	Oferta	11	680.000	Extravilan, Loc. Chiribis, la urcarea pe autostrada, jud. Bihor
5	Oferta	28	1.300	L:oc. Marghita, zona periferica, jud. Bihor
6	Oferta	25	6.000	Loc. Marghita, zona str. Dr. Pop Mircea, jud. Bihor
7	Oferta	23	1.604	Loc. Marghita, zona ANL, jud. Bihor
8	Oferta	10	4.971	Loc. Chiribis, zona semicentrala, jud. Bihor
9	Oferta	10	5.222	Loc. Tauteu, zona semicentrala, jud. Bihor

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, dupa eliminarea extremelor, pentru grila de calcul au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 1,2 si 7, deoareec acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect;

Analiza cererii
In general , redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. In Parcurile Industriale. cererea este sustinuta de infrastructura si conditiile oferite de administratorii parcurilor.

Echilibrul pieţei. Tendinţe
In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în **stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare.pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

Tendinte: in general, o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica

monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
In Parcurile Industriale, municipalitatea daca va reusi sa atraga investitori care sa achizitioneze toate loturile puse la dispozitie va incerca sa infiinteze noi parcuri in zone strategice ale municipiului.

Concluzii
Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante (terenuri parcuri industriale):
- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţa*** aşa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza informaţiilor solicitate clientului;
- inspecţia proprietatilor;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.
Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru utilizarea desemnata a evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:
- cea mai bună utilizare a terenului liber

- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita;** această utilizare întruneşte cele patru condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Principiile care influenţează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuşi există câteva excepţii care pot infuenţa modificările cererii şi ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea şi stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deşeuri periculoase, cutremure, inundaţii metodele impropii de exploatare, minerale subterane ş.a.

2. Oferta şi cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere şi ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de jocul dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-un final valoarea pe o anumită piaţă.

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituţiei- se aplică în evaluarea terenului şi arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren şi arată că valoarea este susţinută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate şi controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ş.a. Evaluatorul identifica toate facilităţile, analizeaza existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajările amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctele cardinale şi priveliştea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, de capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură buna funcţionare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat şi amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilităţi) cât şi extern (străzi, rampe, trotuare, canale şi linii de racordare la reţelele de utilităţi), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului şi câteodată sunt evaluate odată cu alte construcţii care aparţin proprietăţii subiect. Este important de menţionat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcţii fac obiectul deprecierii fizice şi funcţionale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcţionale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza şi rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietăţii imobiliare, iar considerea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăţi deşi construcţiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcţiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" şi nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări şi ipoteza utilizării condiţionate, ce tebuiesc bine definite.

Analizând cele de mai sus menţionez că trebuie să acordăm o importanţă deosebită în analiza documentelor de avizare (generale şi/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum şi a restricţiilor aferente. Lipsa unor asfel de documente impune evaluatorului o atenţie deosebită, dar şi necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieţei. O astfel de situaţie trebuie tratată cu prudenţă prin prisma posibilităţilor reale de a se obţine avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricţiilor potenţiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului şi utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parţiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului şi abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuinţe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o o secţiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiţionale ale valorii: abordarea prin piaţă, prin venit şi prin cost, derivă şi sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparaţiei directe şi metode alternative (extracţia de pe piaţă, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare şi analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării şi dezvoltării).

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principala (metoda comparatiei directe) si 5 metode alternative (metoda extractiei de pe piata, metoda alocarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii):

a. ***Metoda comparaţiei directe*** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

b. ***Metoda extracţiei de pe piata*** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite prin scăderea valorii contribuţiei construcţiei estimata prin metoda costului de inlocuire net.

c. ***Metoda alocării*** – este bazată pe principiul echilibrului şi pe conceptul contribuţiei care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare din anumite localizări.

d. ***Metoda reziduală*** - poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie: teren, capital, forta de munca si management.

e. ***Metoda capitalizării rentei funciare*** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciară este este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.

Metoda parcelării si dezvoltarii– este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea preferată metodă atunci când suntdisponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru utilizarea desemnata a evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcelele similare. În cadrul

procesului de comparaţie dintre loturile similare şi terenul subiect sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active, identifică asemănările şi deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informaţii în funcţie de relevanţă şi ajustează preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect şi abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piaţă a terenului evaluat.

Elementele de comparaţie includ: drepturi de proprietate, condiţii (termenii) de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţii de piaţă (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile şi zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia,localizarea şi privelişte a. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparaţie: preţ/ hectar, preţ / metru, preţ/ metru liniar de deschidere la drum, preţ/ lot sau pe oricare altă unutate de măsură cunoscută pe piaţă. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obţinute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obţinute prin utilizarea mai multor criterii de comparaţie (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparaţie mai puţin important decât data vânzării şi localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menţionat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanţă comparabilelor care au aceeaşi suprafaţă cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafeţe se realizează la preţuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeaşi zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăţilor comparabile. Acesta atenţionează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietăţile care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacţiile finalizate, evaluatorii menţionează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piaţă cum ar fi ofertele de vânzare şi de cumpărare chiar dacă tranzacţiile nu au fost finalizate. Menţionez că ofertele furnizeză date mai puţin credibile decât vânzările înregistrate şi contractele semnate, de regulă preţul final de vânzare fiind mai mic decât oferta iniţială de vânzare, dar totuşi mai mare decât oferta iniţiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informaţii, aceste pot fi achiziţionate din: site-uri specializate,diverse publicaţii, firme de consultanţă imobiliară, birouri de cadastru. birouri notariale, ş.a. Pentru achiziţionarea unor informaţii mult mai directe se pot realiza interviuri cu părţile implicate în tranzacţii.

Ajustările diferenţelor observate între proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile sunt aplicate la preţul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi şi aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparaţie, mărimea ajustării fluctuând în funcţei de datele indicate de piaţă. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna şi analiza şi alte date comparabile.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic şi uşor de înţeles.

Prin aceasta tehnica, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate ajustarile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, ca fiind de

6.235.929 LEI echivalent a 1.223.667 EURO

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este :

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	322.384	63.261
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	237.488	46.602
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	243.749	47.831
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	1.689.457	331.520
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad. 106133	8.684	597.436	117.234
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	959.792	188.339
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	1.028.314	201.785
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	762.068	149.540
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	395.241	77.558
TOTAL		**90.642**	**6.235.929**	**1.223.667**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

Determinarea valorii de concesiune (redeventei)

„Chiria de piaţa" este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat , la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
* Sursa definiţiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediţia 2025, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „ În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil
„Art. 871. Continutul dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica.
(3) Procedura de concesionare, precum şi incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.
Art. 872. Exercitarea dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum si, în limitele prevazute de lege si in actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii şi ale contractului de concesiune."

Pentru estimarea redeventei anuale (valorii de concesiune), avand in vedere lipsa informatiilor chiriilor proprietatilor similare similare, am estimat valoarea de piata la zi a terenurilor intravilane pe care am impartit-o la o durata de concesiune de 10 ani (Conform documentatiei primite de la utilizatorul desemnat).

Redeventa anuala = valoare de piata / 10 ani

In cazul de fata redeventa anuala a fost estimata pornind de la valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin metoda comparatiei directe. Valoarea de piata obtinuta prin metoda comparatiei directe este de 13,5 Euro/mp echivalent a 68,7974 Lei/mp. Pentru a obtine redeventa anuala, aceasta s-a impartit la numarul de ani estimat pentru concesiune (in general astfel de contracte se incheie pe o durata de timp de 10 ani).

Redeventa anuala = valoare de piata Lei/mp / nr. de ani = 68,7974 lei / 10 ani = 6,8797 lei/an/mp, echivalent a 1,35 euro/mp/an.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea redeventei anuale a terenului intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, ca fiind de :

623.593 LEI echivalent a 122.367 EURO

(6,8797 lei/an/mp, echivalent a 1,35 euro/mp/an)

Valoarea redeventei anuale alocata pentru fiecare parcela in parte este :

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare redeventa Lei/mp/an	Valoare redeventa Eur/mp/an	Valoare de redeventa /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	6,8797	1,35	32.238	6.326
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	6,8797	1,35	23.749	4.660
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	6,8797	1,35	24.375	4.783
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	6,8797	1,35	168.946	33.152
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad. 106133	8.684	6,8797	1,35	59.744	11.723
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	6,8797	1,35	95.979	18.834
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	6,8797	1,35	102.831	20.178
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	6,8797	1,35	76.207	14.954
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	6,8797	1,35	39.524	7.756
TOTAL		**90.642**			**623.593**	**122.367**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.						

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, compus din parcela de teren intravilan in suprafata de 4.686 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita avand nr.cad. 106129 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.452 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita avand nr.cad. 106130 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.543 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita avand nr.cad. 106131 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 24.557 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita avand nr.cad. 106132 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.684 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita avand nr.cad. 106133 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 13.951 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita avand nr.cad. 106134 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 14.947 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita avand nr.cad. 106135 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 11.077 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita avand nr.cad. 106136 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.745 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita avand nr.cad. 106137 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situate in loc. Marghita, str. Garii, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este de

6.235,929 LEI ECHIVALENT A 1.223.667 EURO

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	322.384	63.261
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	237.488	46.602

3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	243.749	47.831
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	1.689.457	331.520
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad. 106133	8.684	597.436	117.234
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	959.792	188.339
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	1.028.314	201.785
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	762.068	149.540
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	395.241	77.558
TOTAL		**90.642**	**6.235.929**	**1.223.667**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, utilizarea desemnata a prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa pricipală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile scoase la vanzare", aceasta metoda este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii sau oferte de vanzare.

2. Precizia

- informatiile au fost extrase din oferte valabile –verificate telefonic, acestea au un grad ridicat de incredere, cu toate aceste pot exista anumite informatii neprezentate in acestea, informatii la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

- avand in vedere numar de tranzactii avut la dispozitie, cantitatea informatiilor este considerata ca fiind suficienta, se poate determina o concluzie asupra valorii, insa o cantitate mai mare ar da o precizie mult mai buna.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea valorii de piata neafectate de TVA a proprietatii evaluate, ca fiind fundamentate si semnificative.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit valoarea de piata (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, la:

6.235.929 LEI echivalent a 1.233.667 EURO

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	322.384	63.261
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	237.488	46.602
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	243.749	47.831
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	1.689.457	331.520
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad. 106133	8.684	597.436	117.234
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	959.792	188.339
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	1.028.314	201.785
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	762.068	149.540
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	395.241	77.558
TOTAL		**90.642**	**6.235.929**	**1.223.667**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit redeventa anuala (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 90.642 mp, la:

623.593 LEI echivalent a 122.367 EURO

Redeventa anuala alocata pentru fiecare parcela in parte, este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare redeventa Lei/mp/an	Valoare redeventa Eur/mp/an	Valoare de redeventa /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686	6,8797	1,35	32.238	6.326
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452	6,8797	1,35	23.749	4.660
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543	6,8797	1,35	24.375	4.783

4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557	6,8797	1.35	168.946	33.152
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad. 106133	8.684	6,8797	1,35	59.744	11.723
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951	6,8797	1,35	95.979	18.834
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad. 106135	14.947	6,8797	1.35	102.831	20.178
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077	6,8797	1.35	76.207	14.954
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745	6,8797	1,35	39.524	7.756
TOTAL		**90.642**			**623.593**	**122.367**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.						

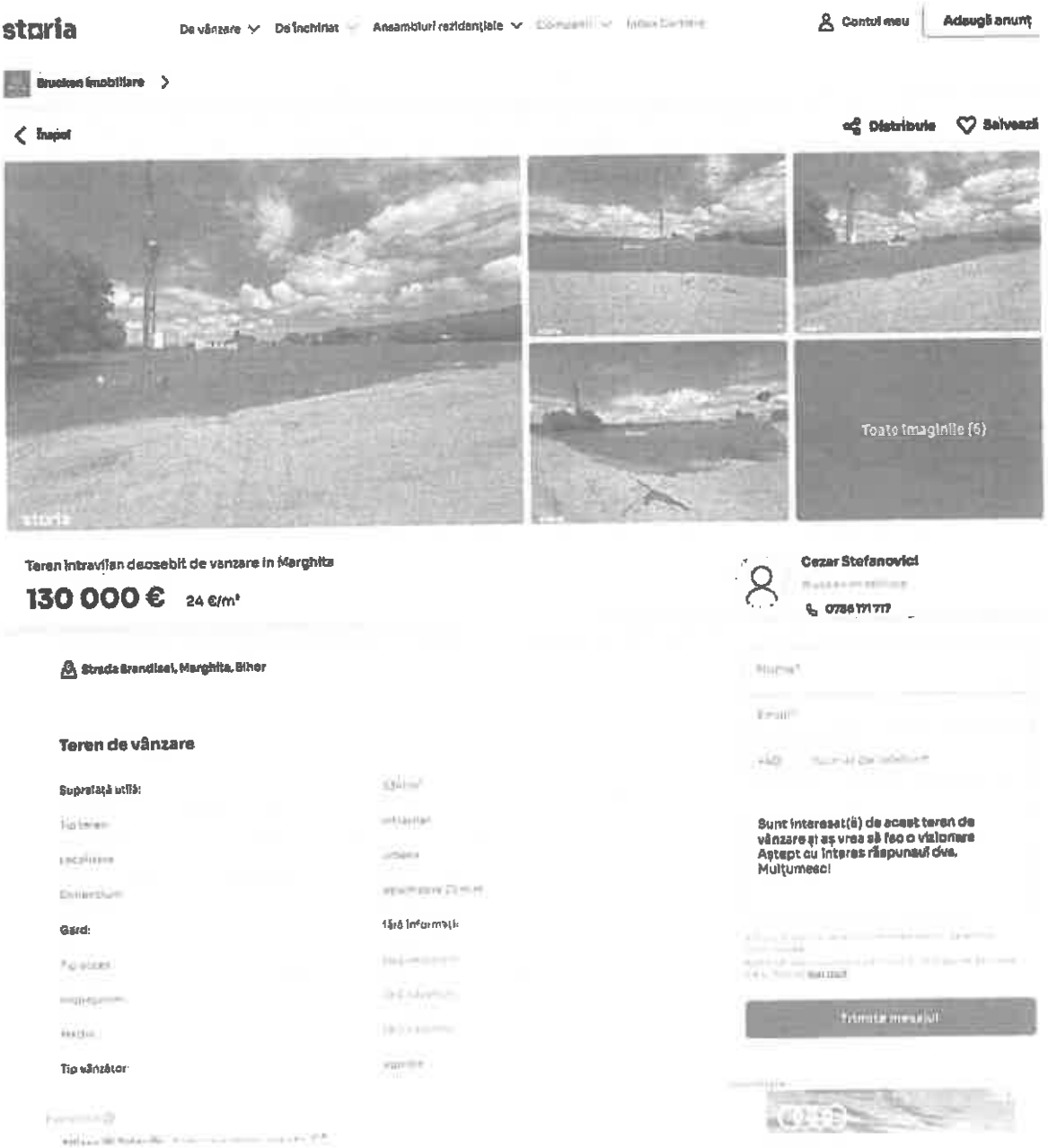
Cursul BNR este: **1 EURO – 5,0961 LEI**, din data de **30.01.2026**

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, EBM si EI
Membru titular ANEVAR

ANEXE:
ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentaţia cadastrală
ANEXA nr. 5: Localizare

ANEXA nr. 1:Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

Comparabile utilizate in grila de calcul

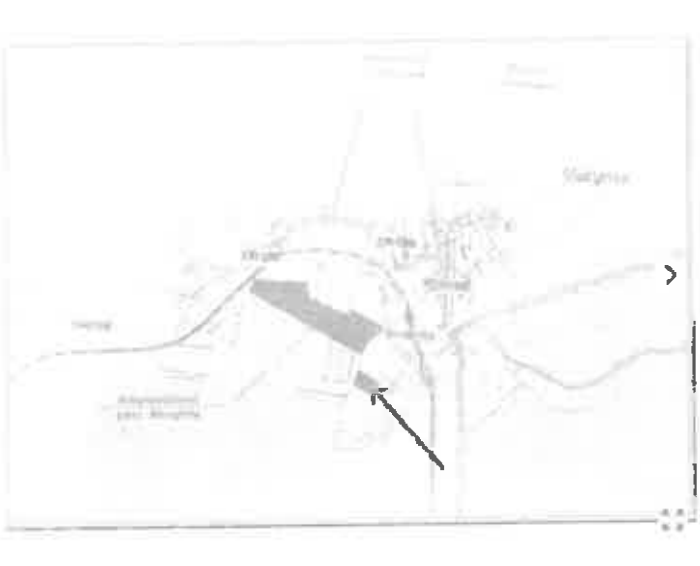


Descriere

Brucken Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan deosebit situat in Marghita.
Terenul are o suprafata de 5341 mpsi este situat pe colt, accesul se face de pe strada asfaltata, si utilitatile publice - apa, canalizare, curent electric si gaz sunt direct accesibile.
Terenul intravilan are si acces direct la paraul Inot- situatie care poate creea oportunitati in care ideile de amenajare si valorificare depind de imaginatia cumparatorului.
Conform certificatului de urbanism, pe teren se pot construi locuinte colective, cu regim de inaltime P+4, POT 20%, CUT MAXIM 2,5.
Daca va intereseaza aceasta oportunitate sau doriti mai multe detalii, ne puteti contacta telefonic, prin e-mail si Whatsapp, sau la sediul de pe Calea Republicii 16 in Marghita.
ID intern: 451.

Mai puțin ^

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-deosebit-de-vanzare-in-marghita-IDAYVJ





Teren parc industrial Marghita

215 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 10 015 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

DESCRIERE

Oportunitate investițională de Excepție! Teren de 10.015 mp la Marghita - la limita cu intravilanul localității.
Terenul se întinde pe o suprafață generoasă de 10.015 mp (77 mp. front stradal/aproape perfect dreptunghiular), fiind situată în extravilan, la limita de intravilan.
Această locație privilegiată se află în imediata apropiere a viitorului parc industrial, proiect dezvoltat de autoritatea locală, la aproximativ 50 de metri distanță.
Accesul facil la viitoarea șosea de centură, proiect ce urmează să fie implementat în curând, adaugă un plus de valoare acestui teren.
Investiția în acest teren devine cu atât mai atractivă având în vedere planurile ambițioase ale autorității locale pentru zona respectivă. Cumpărarea acestui teren poate constitui o investiție strategică, având potențialul de a obține o apreciere semnificativă a valorii sale într-un timp relativ scurt.
Caracteristici Cheie:
• Suprafață: 10.015 mp
• Extravilan, la limita cu intravilanul (va fi inclus prin P.U.G. în intravilan)
• Proximitatea viitorului parc industrial (aprox. 50 m)
• Acces facil la șoseaua de centură – care va fi conectată la autostrada A3 (proiect în implementare)
Investește în Viitor! .
Pentru mai multe informații sau pentru a stabili o vizionare, nu ezita să ne contactezi. Această oportunitate nu ar trebui să treacă neobservată! NU DERANJATI INUTIL !

Căutare

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-parc-industrial-marghita-IDhNcbV.html?search_reason=search%7Corganic





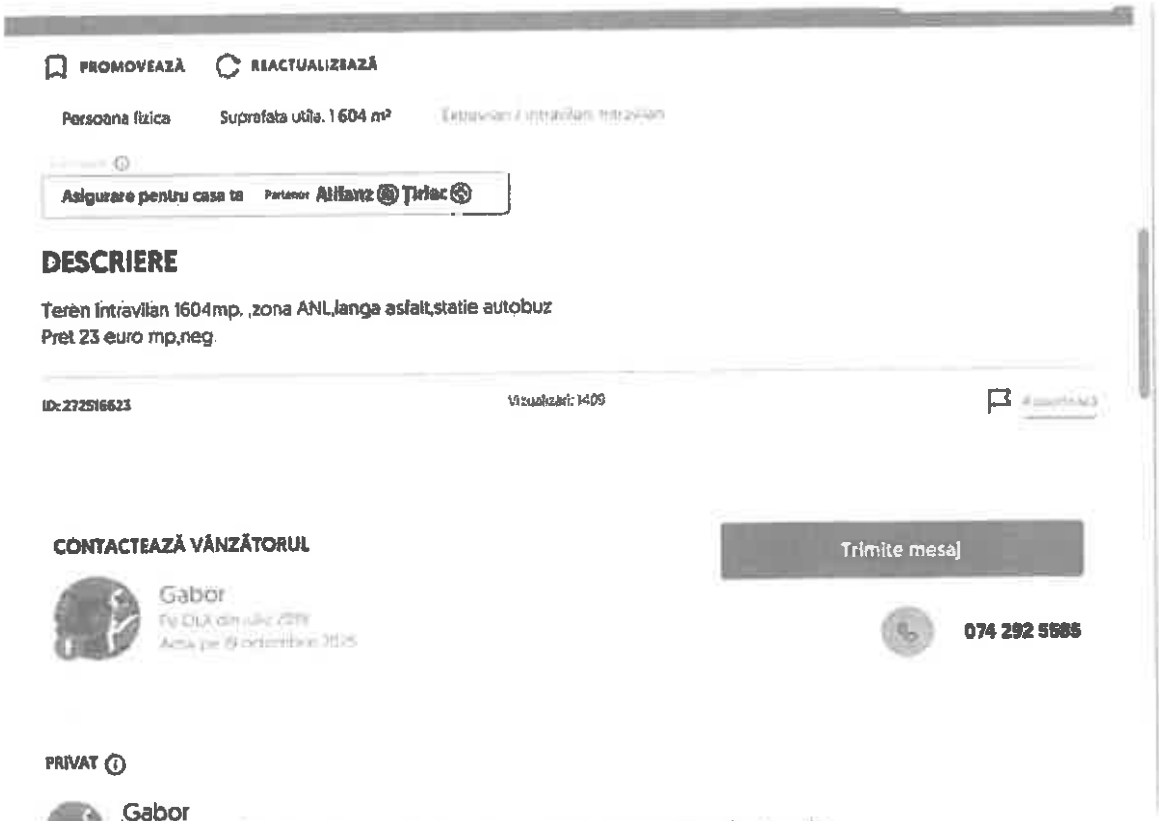
Strada Pop Mircea

Teren intravilan ,zona ANL,statie de autobuz

23 € Prețul e negociabil

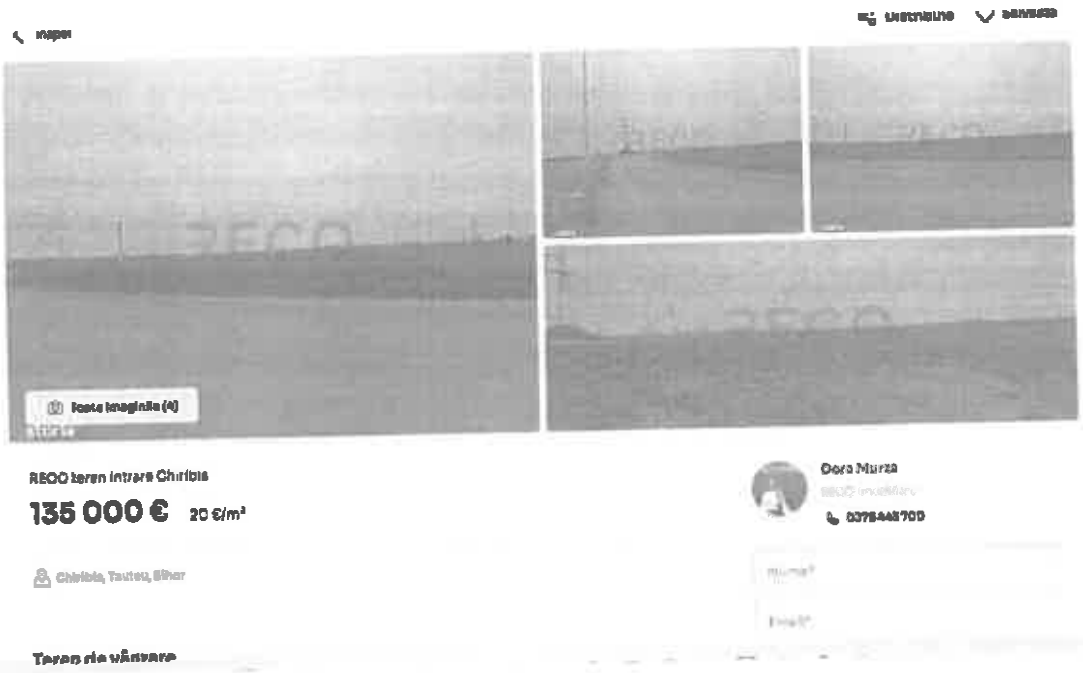
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Suprafata utila: 1604 m² Extravilan / intravilan: Intravilan



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-anl-statie-de-autobuz-IDis1p.html?search_reason=search%7Corganic

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



Chiribis, Tauteu, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	6657 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 21.12 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate
Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vanzare #5153
Teren extravilan la iesire din Chiribis
Situat intr.o zona in plina dezvoltare exact la urcare pe autostrada,terenul are o suprafata de 6657mp. Ideal pentru investitii! Curent si gaz langa proprietate.
Pret 135.000 euro
tel 0376 443 700
Pentru mai multe detalii si programari la vizionare va stam la dispozitie

Mai puțin

ID: 99190702
ID intern: 5153-2

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intrare-chiribis-IDFW2m



PRIVAT

Trimite mesaj

074 086 3179

LOCALITATE

Chiribis

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren de vanzare in zona Autostrada Transilvania - Chiribis 6.8 ha

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 680 000 m²

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

DESCRIERE

De vanzare o parcelă teren situat în zona Autostrăzii Transilvania
Suprafața = 6.8 ha. Pret 11 EUR/m2.
Acte în regulă

Detaliile și prețul usor negociabil se discută personal sau telefonic.

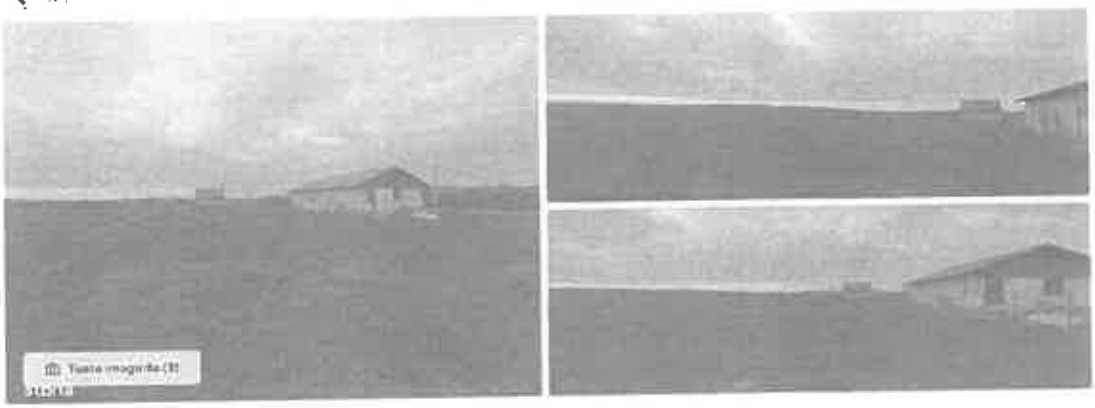
Pentru mai multe detalii, vă rog apelați nr. afișat / sranko.karoly[at]yahoo.com
Rog și oferi seriozitate

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-autostrada-transilvania-chiribis-6-8-ha-IDeJ1wx.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic

Banc Imobiliare >

< Inapoi

Distribuie Salveaza



Teren intravilan in Marghita

37 000 € 28 €/m²

Marghita, Bihor

Vlad Druta
Banc Imobiliare
0752 088 703

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1300 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Se vand doua parcele de teren alaturate, cu numar de CF individual, in Marghita.
Suprafata totala a terenului este de 1300mp cu un front generos de 25ml.
Apa si curentul sunt langa parcela.
Pret 37000 euro negociabil

ID: 9987117

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-marghita-IDFU6x



Teren intravilan str. dr. Pop Mircea

Marghita, Bihor

Marghita, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	6000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Teren intravilan str. dr. Pop Mircea

Marghita, Bihor

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Publicitate

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Vand teren intravilan
Apa in fata parcelei, electricitatea este in apropiere, la parcela alaturata.
Amplasat pe str. dr. Pop Mircea
Suprafata: 6000mp
Pret: 25 eur/mp

Detalii la: 07525000075

ID: 92602655

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-dr-pop-mircea-IDCR17


Înapoi
Distribuie
Salvează
TEREN INTRAVILAN | CHIRIȘ
49 710 € 10 €/m²
Tauteu, Bihor
Teren de vânzare
Suprafață utilă:
Tip acces:
Media
Descriere
Otilia Stefanovici
Trimite mesajul

Tip vânzător.

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa la



Descriere

De vânzare teren intravilan arabil în suprafață de 4.971 mp situat în localitatea Chiribis com.Tăvăsu, jud. Bihor. Terenul este amplasat în zona semicentrală a localității la aproximativ 400 m de calea ferată.
Terenul are 2 deschideri de aproximativ 17 m la străzi asfaltate, la o deschidere este prezentă și un sant mic de colectare de-a lungul drumului.
Electricitatea este în imediata apropiere a terenului iar apa și gazul sunt la aproximativ 300 m de teren.
Pe aproape toată suprafața terenului este prezentă o cultură de floarea soarelui.
Terenul poate fi utilizat ca și loc de casă sau cu posibilitate de a desfășura activitate de agricultură, valorificare fructe, legume etc.
ID metru: 820212207

Mai puțin

Raportează

Calcu

Valoarea proprietă

Perioada

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-chiribis-IDpwfM



TEREN INTRAVILAN , CHIRIBIS

52 220 € 10 €/m²

Tinutu, Bihor

Teren de vânzare

Tip teren.

Otilia Stefanovici

0728 525 994

Solicită un apel

Trimite mesajul



Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren intravilan de vanzare în suprafață de 5.222 mp situat în localitatea Chiribiș, com. Tăuteu jud. Bihor. Terenul este amplasat în zona semicentrală a localității la ieșire spre Oradea.
Are deschidere la stradă asfaltată de 13 m și acces direct la rețea publică de curent și apă. Instalația de canalizare și gaz este în curs de executare.
Terenul este amplasat în zonă rezidențială și servicii în dezvoltare și poate fi utilizat ca și loc de casă sau ca și amplasament pentru construcții cu folosință de servicii.
ID intern: 820212806.

Mai puțin

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio oferta

Vreau notificări despre anunțuri similare

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-chiribis-IDpwfD

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	Parc Industrial Marghita			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	3000-25000	5.341	10.015	1.604
	Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		24,0	22,00	23,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,40	-2,20	-2,30
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		21,60	19,80	20,70
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		21,60	19,80	20,70
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,24	-2,97	-3,11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		18,36	16,83	17,60
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		18,36	16,83	17,60
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		18,36	16,83	17,60
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		18,36	16,83	17,60
7	Conditii de piata	ian 2026	ian 2026	ian 2026	ian 2026
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		18,36	16,83	17,60
	Ajustari specifice proprietatii				

8	**Localizarea**	loc. Marghita, periferie , zona Garil	Loc Marghita,zona industriala	loc Marghita langa parcul industrial cu acces la viitoarea centura	loc. Marghita, zona ANL
	Cuantum ajustare %		-25%	-20%	-25%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-4,59	-3,37	-4,40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13,77	13,46	**13,20**
	Caracteristici fizice				
9	**Suprafata (mp)**	3000-25000	5.341	10.015	1.604
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0.00	0,00
10	**Topografie**	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	**asfalt**	asfalt	asfalt cu acces la viitoare centura	asfalt
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	**Utilitati disponibile**	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
13	**Deschidere la strada**	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0.00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13,77	**13,46**	**13,20**
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			-4,59	**-3,37**	**-4,40**
Ajustare totala neta procentuala (%)			-25,0%	**-20,0%**	-25,0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			4,59	3,37	4,40
Ajustare totala bruta procentuala (%)			25,0%	20,0%	25,0%
Numar de ajustari			1	1	1

Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B			
VALOAREA PROPUSA			
Valoare de piata rotunjit /mp	13,50 €	echivalent a	68,7974 lei
Valoare de piata CF 106129	63.261 €	echivalent a	322.384 lei
Valoare de piata CF 106130	46.602 €	echivalent a	237.488 lei
Valoare de piata CF 106131	47.831 €	echivalent a	243.749 lei
Valoare de piata CF 106132	331.520 €	echivalent a	1.689,457 lei
Valoare de piata CF 106133	117.234 €	echivalent a	597.436 lei
Valoare de piata CF 106134	188.339 €	echivalent a	959.792 lei
Valoare de piata CF 106135	201.785 €	echivalent a	1.028.314 lei
Valoare de piata CF 106136	149.540 €	echivalent a	762.068 lei
Valoare de piata CF 106137	77.558 €	echivalent a	395.241 lei
TOTAL	1.223.667 €	echivalent a	6.235.929 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- **Restrictii legale**
- S-au aplicat ajustari negative de -15% pentru toate comparabilele, deoarece acestea sunt libere, fara restrictii legale, iar proprietatea subiect are restrictia legala de a fi utilizata doar conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Marghita.
- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.

- **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari negative de -25% pentru comparabila A, de -20% pentru comparabila B si respectiv de -25% pentru comparabila C, deoarece acestea sunt situate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect;

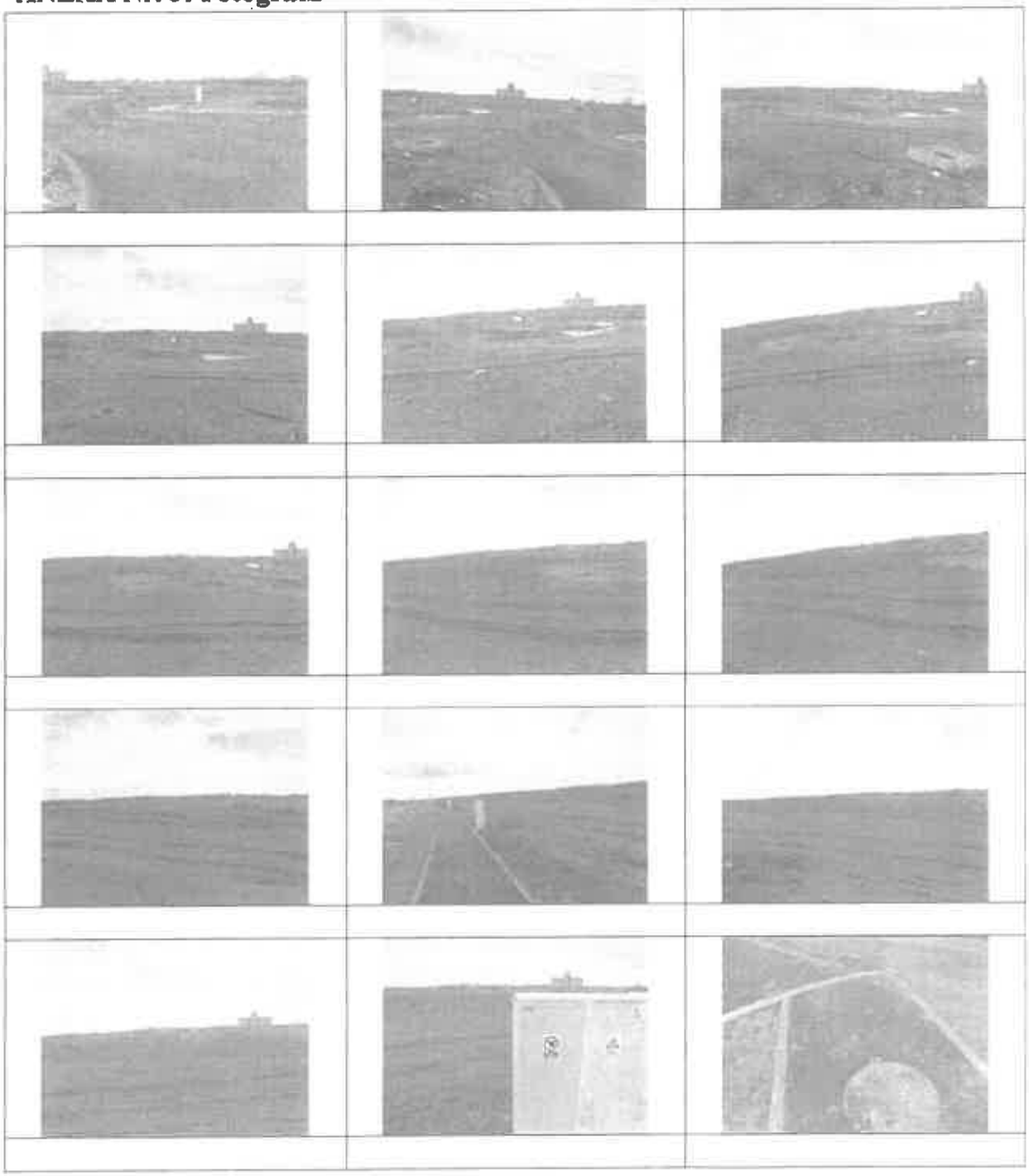
- **Suprafata**

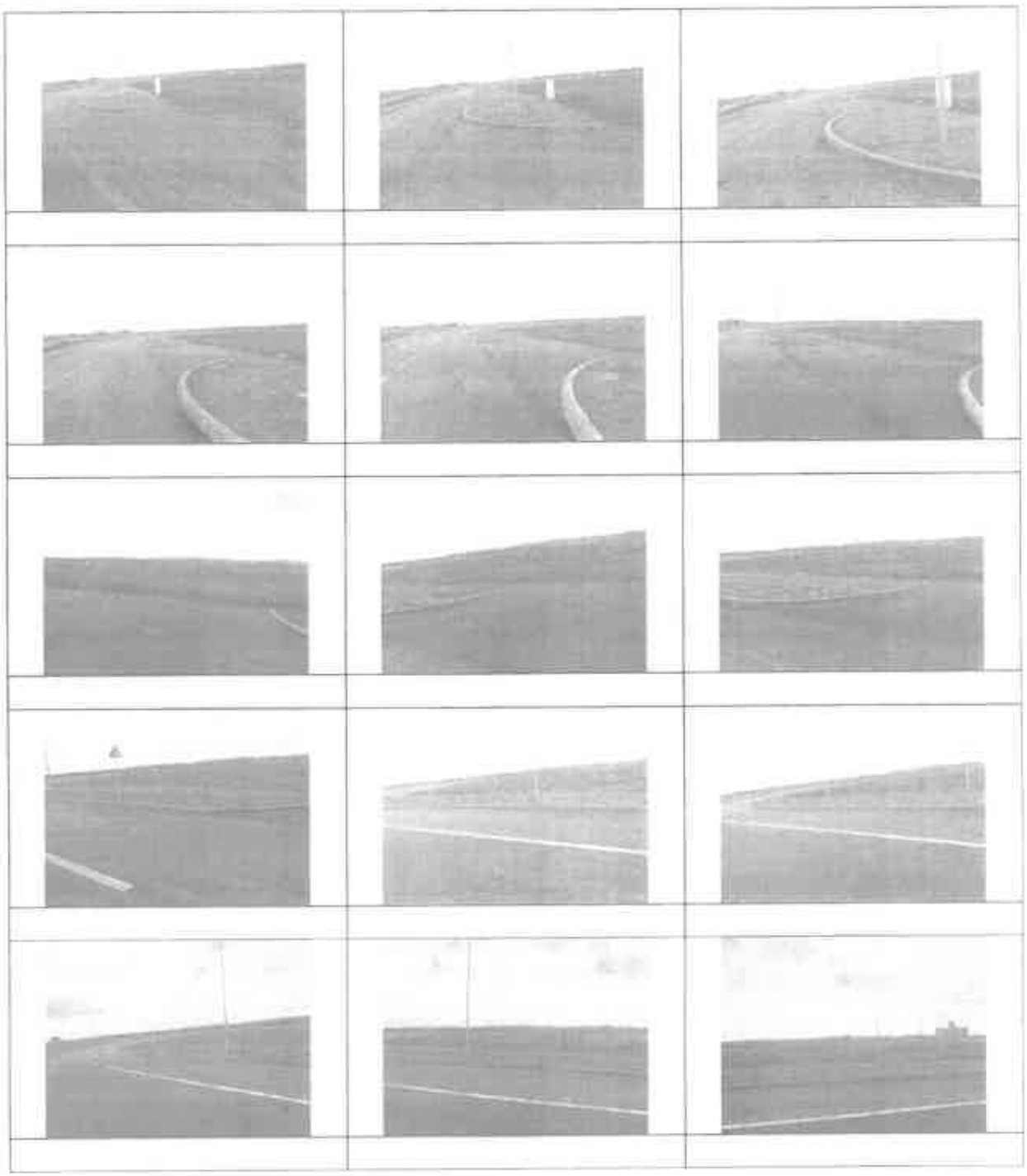
Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de suprafete de teren similar proprietatii subiect;

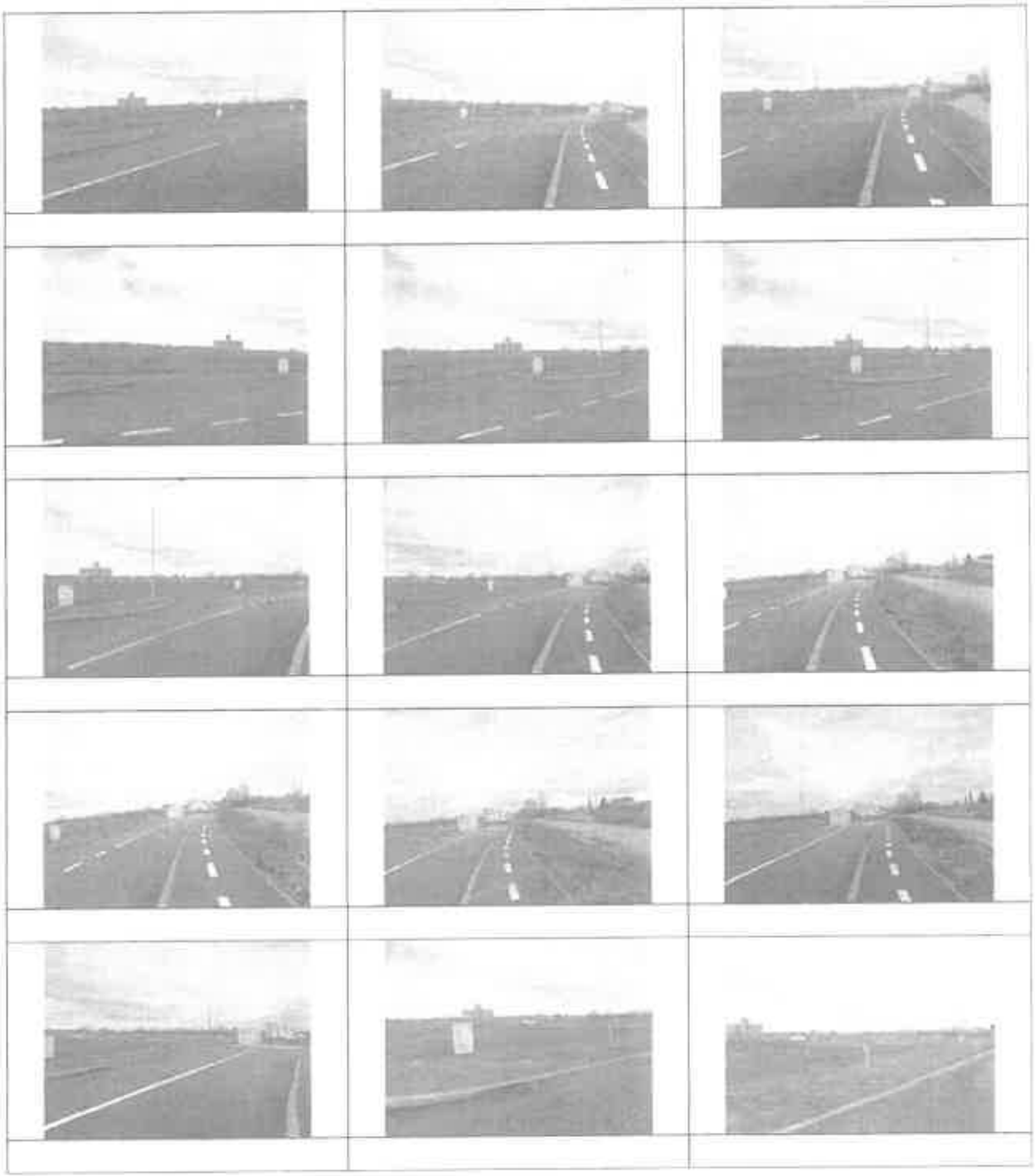
- **Topografie**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.
- **Acces**
  Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de un acces similar proprietatii subiect;
- **Utilitati**
  Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de utilitati similare proprietatii subiect;
- **Deschiderea la strada**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.
- **Categorie:**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane pretabile industrial/comercial, similar proprietatii subiect;

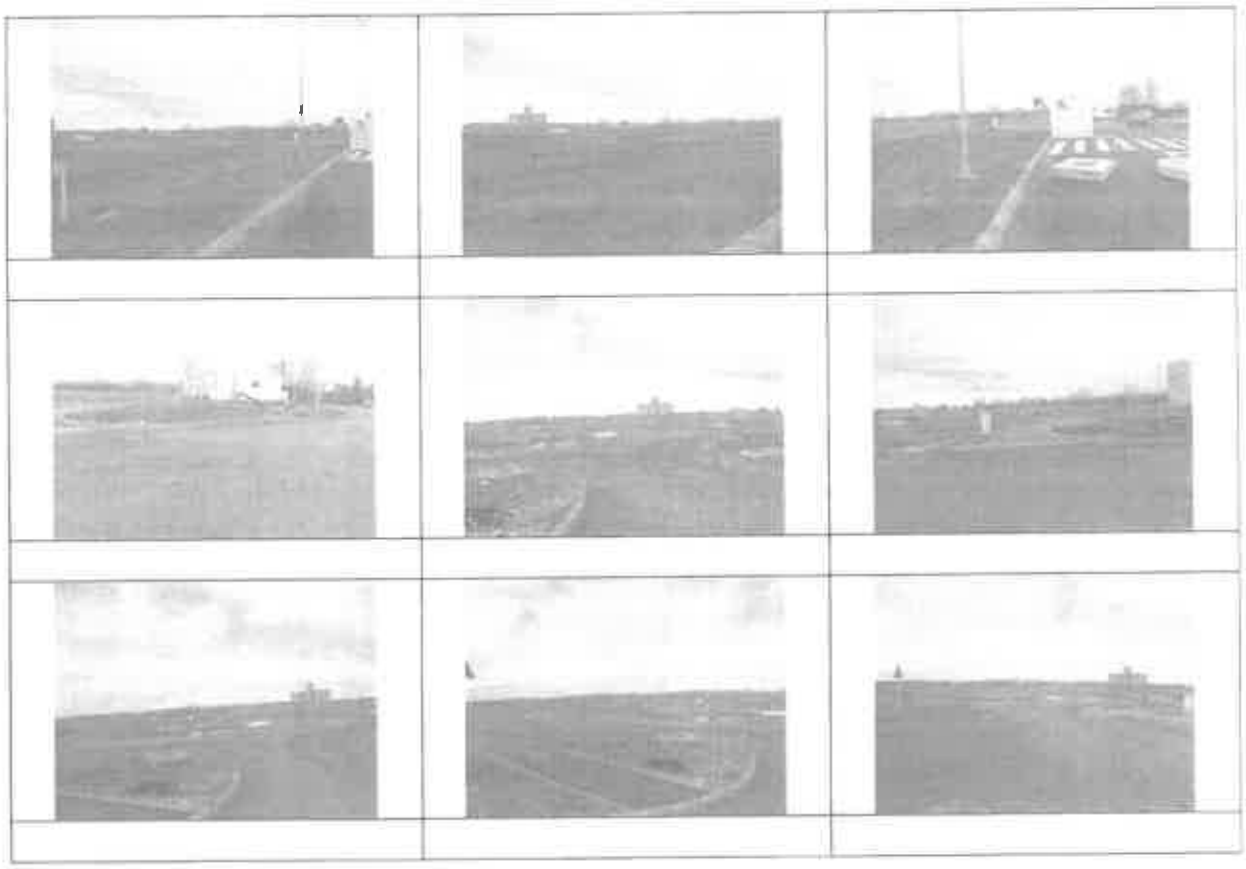
Ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B.

ANEXA Nr. 3: Fotografii









ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentaţia cadastrală

Anexa III.10 – TABEL CENTRALIZATOR NUMERE CADASTRALE ŞI OBIECTIVE DE INVESTIŢIE

Nr.	Nr. carte funciara	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Obiectiv de investitie aferent proiectului	Acte privind dezmembrarea/alipirea
1	106129 Marghita	106129	4,686	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	Dezmembrare cad. 105778 Marghita conf. HCJ Bihor nr. 257 din 28.08.2024
2	106130 Marghita	106130	3,452	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
3	106131 Marghita	106131	3,543	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
4	106132 Marghita	106132	24,557	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
5	106133 Marghita	106133	8,684	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
6	106134 Marghita	106134	13,951	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
7	106135 Marghita	106135	14,947	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
8	106136 Marghita	106136	11,077	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
9	106137 Marghita	106137	5,745	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
10	106138 Marghita	106138	9,315	Gospodaria de utilitati	
11	106139 Marghita	106139	1,371	Gospodaria de utilitati	
12	106140 Marghita	106140 - drum interior	13,572	Servicii de utilitati si acces	Coridor de expropriere "Drum de legătură pentru acces la obiectivul de investiţii: Înfiinţare Parc de Specializare Inteligentă Marghita"
13	53015 Abrămuţ	53015 - drum de legatura pt. acces	9,242	Lucrarii de acces si amenajare intersectie la DN 19B	
14	106159 Marghita	106159 - drum de legatura pt. acces	924	Servicii de utilitati si acces	
15	106101 Marghita	106101 - drum de legatura pt. acces str. Garii	938	Servicii de utilitati si acces	Drept de administrare
			126,004		

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 35034
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr 106129 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Gării, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106129	4.686	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106129 a imobilului cu numărul cadastral 106129 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Județean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: poziția transcrisă din CF 105778/Marghita, înscrisă prin încheierea nr. 2722 din 15/02/2023.	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106129 Comuna/Oraș/Municipiu: Ma

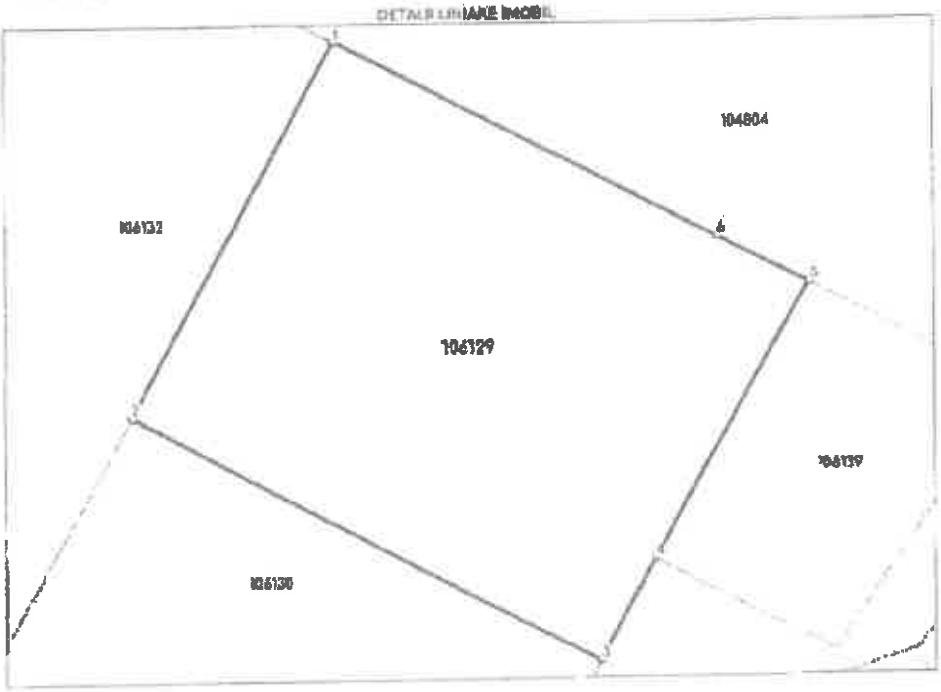
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
106129	4.686	

* Suprafața este determinată în sistemul de proiecție Stereo 70.

DETALIU UNITATE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.686				

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	61.351
2	3	75.796
3	4	16.653
4	5	45.439
5	6	14.517
6	1	61.347

Carte Funciară Nr 106129 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:05

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

ANCPI

Nr. cerere 25015
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106130 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106130	3.452	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106130 a imobilului cu numărul cadastral 106130 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Judetean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVAȚII: poziția transcrisă din CF 105778/Marghita, înscrisă prin încheierea nr. 2722 din 15/02/2023.*	A1
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. CIF:24734055	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr 106130 Comuna/Oraș/Municipiu: Nucet

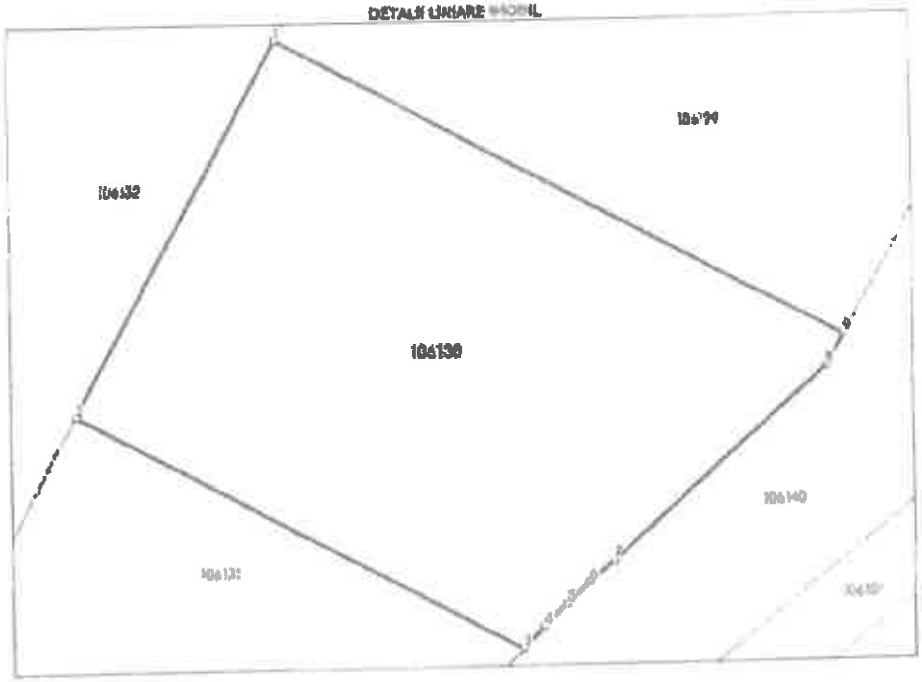
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106130	3.452	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE MODIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.452	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.483
2	3	69.973
3	4	3.491
4	5	3.787
5	6	3.787
6	7	3.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ lm)
7	8	34.081
8	9	4.279
9	1	75.796

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:06

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 25018
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106131 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, Jud Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106131	3.543	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
B1	Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Se înființează cartea funciară 106131 a imobilului cu numărul cadastral 106131 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
B2	Act Administrativ nr. 6, din 23/01/2023 emis de Consiliul Județean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVAȚII: parțile transcrise din CF 105778(Marghita, înscrisa prin incheierea nr. 2722 din 15/02/2023;*	A1
B3	Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 284, din 18/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO; Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF: 24734055	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nu sunt	

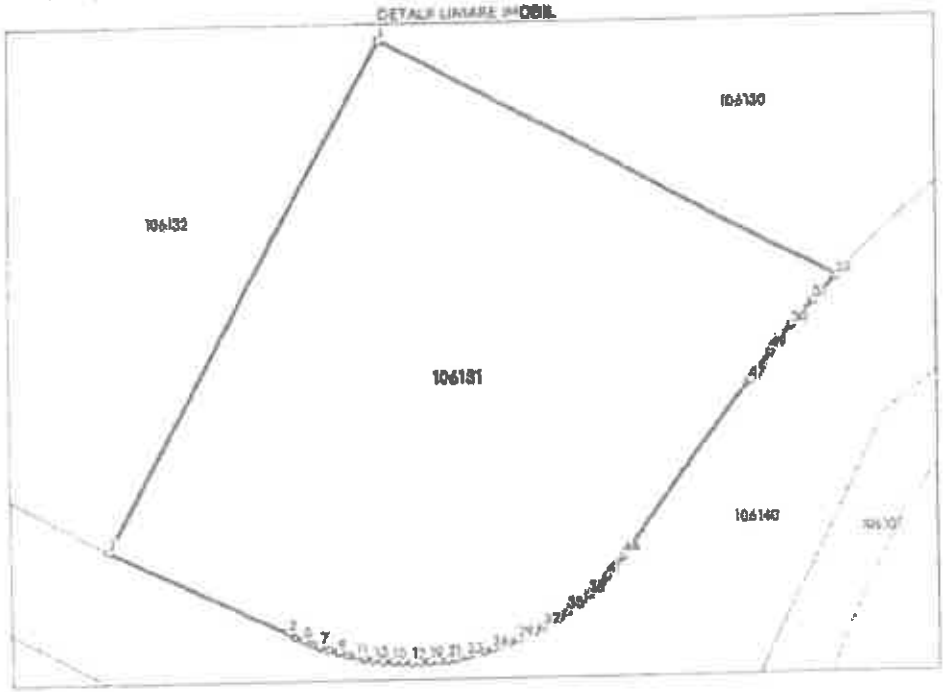
Carte Funciară Nr 106131 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106131	3.543	

* Suprafața este determinată în plan la proiecția Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.543	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	68.314
4	5	1.064
7	8	1.064
10	11	1.064
13	14	1.064
16	17	1.064
19	20	1.064
2	3	23.523
5	6	1.065
8	9	1.065
11	12	1.064
14	15	1.065
17	18	1.065
20	21	1.064
3	4	1.064
6	7	1.065
9	10	1.065
12	13	1.065
15	16	1.064
18	19	1.065
21	22	1.065

Carte Funciară Nr. 106131 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	1.064	23	24	1.065	24	25	1.064
25	26	1.065	26	27	1.065	27	28	1.065
28	29	1.064	29	30	1.065	30	31	1.064
31	32	1.065	32	33	1.064	33	34	1.064
34	35	1.065	35	36	1.064	36	37	1.065
37	38	1.064	38	39	1.065	39	40	1.066
40	41	1.064	41	42	1.064	42	43	1.065
43	44	1.065	44	45	1.064	45	46	0.418
46	47	23.9	47	48	0.484	48	49	3.787
49	50	3.787	50	51	3.788	51	52	3.787
52	53	0.296	53	1	59.973			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:07

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106132 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Marghita Str Gari Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106132	24.552	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106132 a imobilului cu numărul cadastral 106132 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Județean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: posibile transcrise din CF 105778/Marghita, înscrise prin încheierea nr. 2722 din 15/02/2023	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106132	24.557	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII UNIRE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	24.557	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.727
2	3	137.732
3	4	149.335
4	5	68.314
5	6	50.483
6	7	81,351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *- (m)
7	8	92.783
8	9	29.131
9	1	18.086

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre punctele este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 2 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:08

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

ANCPI

Nr. cerere 25019
Ziua 14
Luna 11
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106133 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106133	8 684	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106133 a imobilului cu numărul cadastral 106133 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 8, din 25/01/2023 emis de Consiliul Județean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVAȚII: parțial transcrisă din CF 105778(Marghita, înscrisa prin incheierea nr. 2722 din 15/02/2023,*	
Act Administrativ nr. 357, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de AJDP; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106133 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

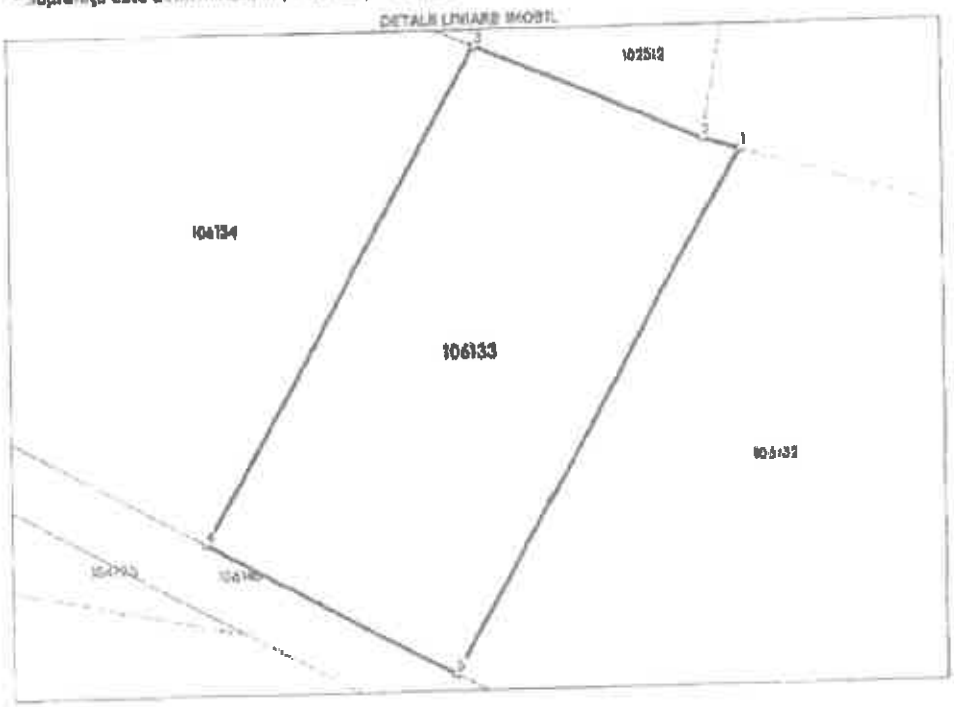
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106133	8.684	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	8.684	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.676
2	3	56.713
3	4	130.49
4	5	64.947
5	1	137.732

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanțe dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 106133 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:09

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106134 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106134	13.951	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17790 / 13/09/2023	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;	
B1 Se înființează cartea funciară 106134 a imobilului cu numărul cadastral 106134 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105778 inscris in cartea funciara 105778;	A1
Act Administrativ nr. 8, din 25/01/2023 emis de Consiliul Judetean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: *transcrisa din CF 105778/Marghita, inscrisa prin incheierea nr. 2722 din 15/02/2023.*	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR;	
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. CIF:24734065	

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Carte Funciară Nr 106134 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

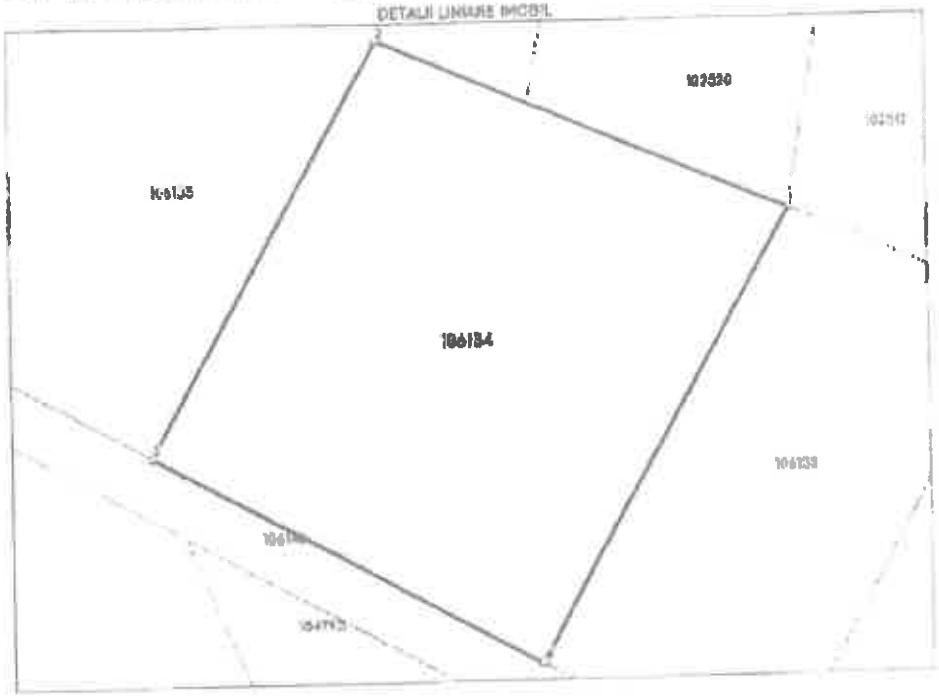
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106134	13.951	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	13.951	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	112.097*
2	3	119.607
3	4	111.567
4	1	130.49

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 106134 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11.10

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 25021
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106135 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A:	106135	14.947	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106135 a imobilului cu numărul cadastral 106135 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Județean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 105778 Marghita, înscrisă prin încheierea nr. 2722 din 15/02/2023;*	A1
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr 106135 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

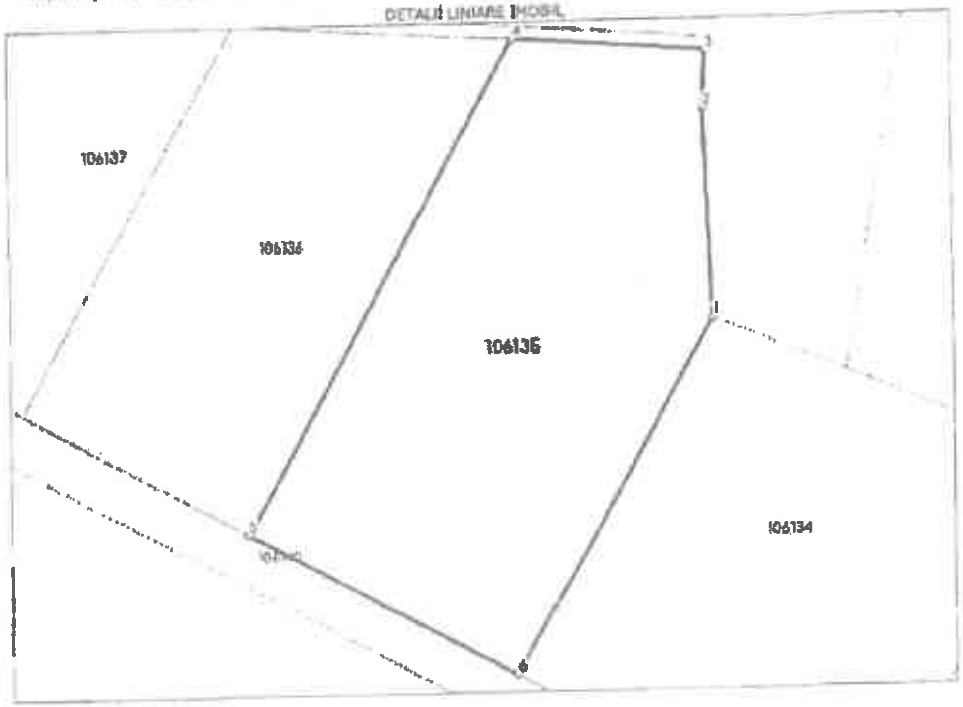
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
106135	14.947	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14.947	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	61.727
2	3	17.058
3	4	55.599
4	5	165.144
5	6	90.001
6	1	119.607

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:11

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

ANCPI

Nr. Cerere 25022
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023
Cod verificare 0081234241

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106136 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106136	11.077	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106136 a imobilului cu numărul cadastral 106136 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Judetean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 105778/Marghita, înscrisă prin încheierea nr. 2722 din 15/02/2023,	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106136 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

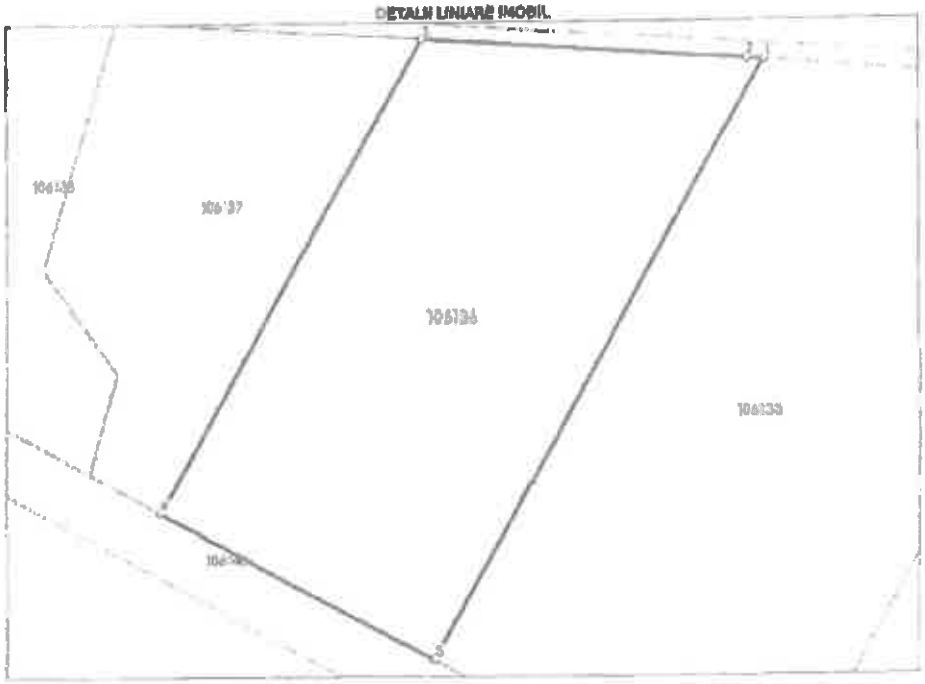
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
106136	11.077	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.077	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.981
2	3	78.783
3	4	130.172
4	5	74.999
5	1	165.144

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 106136 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:12

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 25024
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr 106137 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106137	5.745	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciară 106137 a imobilului cu numărul cadastral 106137 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6. din 25/01/2023 emis de Consiliul Judetean Bihor; Act Administrativ nr. 17. din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: pentru transcrisa din CF 105778/Marghita, înscrisa prin incheierea nr. 2722 din 15/02/2023,	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106137 Comuna/Oraş/Municipiu: Marghita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
106137	5.745	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	5.745	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	25.432
2	3	19.394
3	4	130.172
4	5	73.313
5	6	62.668
6	1	30.547

Carte Funciară Nr. 106137 Comuna/Oraș/Municipiu Marghita

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice sau entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:13

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 25025
Zi 14
Luna 12
Anul 2023
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106138 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Gerii, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106138	9.315	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 106138 a imobilului cu numarul cadastral 106138 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105778 inscris in cartea funciara 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Judetean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023, emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: poziția transcrisă din CF 105778/Marghita, inscrisa prin incheierea nr. 2722 din 15/02/2023;	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106138 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
106138	9.315	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOB.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	9.315	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.432
2	3	30.547
3	4	62.568
4	5	73.313
5	6	75.783
6	7	3.991

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Carte funciară Nr. 106138 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Punct incaput	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	55,590
8	9	4.002
9	10	59.482
10	11	239.127
11	12	57.961
12	13	47.592
13	11	79.681

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/12/2023, 11:14

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 25026
Ziua 14
Luna 12
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106139 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, SU Garii, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	106139	1.371	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17790 / 13/09/2023		
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR,		
B1	Se înființează cartea funciară 106139 a imobilului cu numărul cadastral 106139 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Judetean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: partea transcrisa din CF 105778/Marghita, înscrisa prin încheierea nr. 2723 din 25/02/2023	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ADDO; Act Administrativ nr. 284, din 18/08/2023 emis de CJ BIHOR;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24794055	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

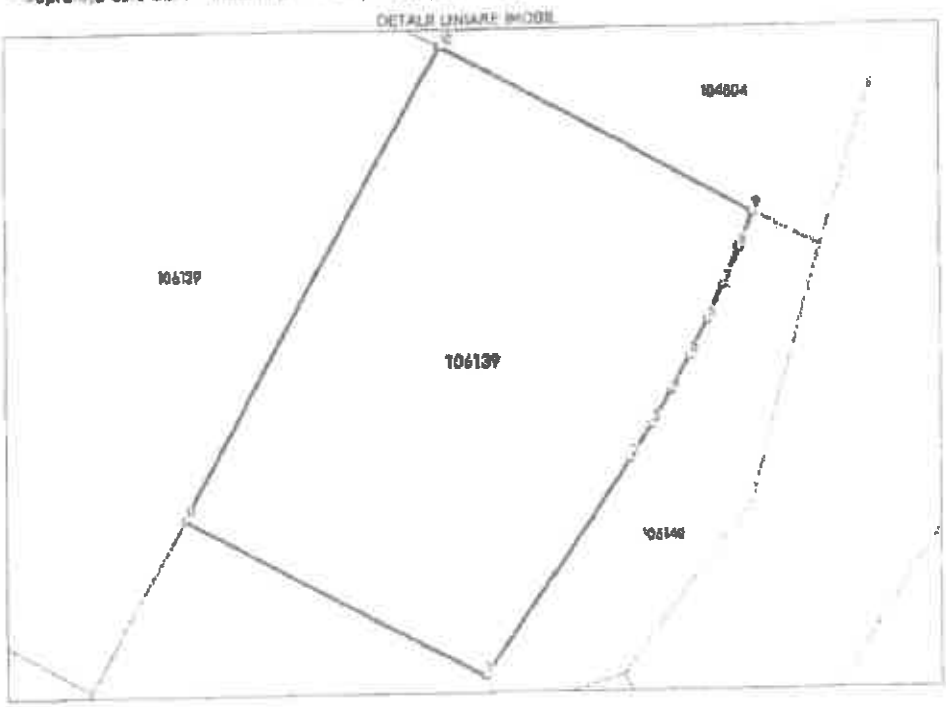
Carte Funciară Nr 106139 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106139	1.371	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	1.371				

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	22.153
2	3	3.369
3	4	3.368
4	5	3.369
5	6	3.368
6	7	3.368

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	3.988
8	9	3.234
9	10	29.877
10	11	46.439
11	1	26.812

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activa la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice sau entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.
14/12/2023, 11:15

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita

ANCPI

Nr. cerere 25078
Zi 14
Luna 12
Anul 2023
Cod verificare 100162267550

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106140 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marghita, Str Garii, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106140	15.572	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17790 / 13/09/2023	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR;	
B1 Se înființează cartea funciară 106140 a imobilului cu numărul cadastral 106140 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105778 înscris în cartea funciară 105778;	A1
Act Administrativ nr. 6, din 25/01/2023 emis de Consiliul Județean Bihor; Act Administrativ nr. 27, din 08/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) JUDEȚUL BIHOR - DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: *poziție transcrisă din CF 105778/Marghita, înscrisă prin încheierea nr. 2727 din 15/02/2023;*	
Act Administrativ nr. 257, din 28/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 284, din 16/08/2023 emis de CJ BIHOR; Act Administrativ nr. 119, din 17/08/2023 emis de ALDO;	
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF:24734055	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

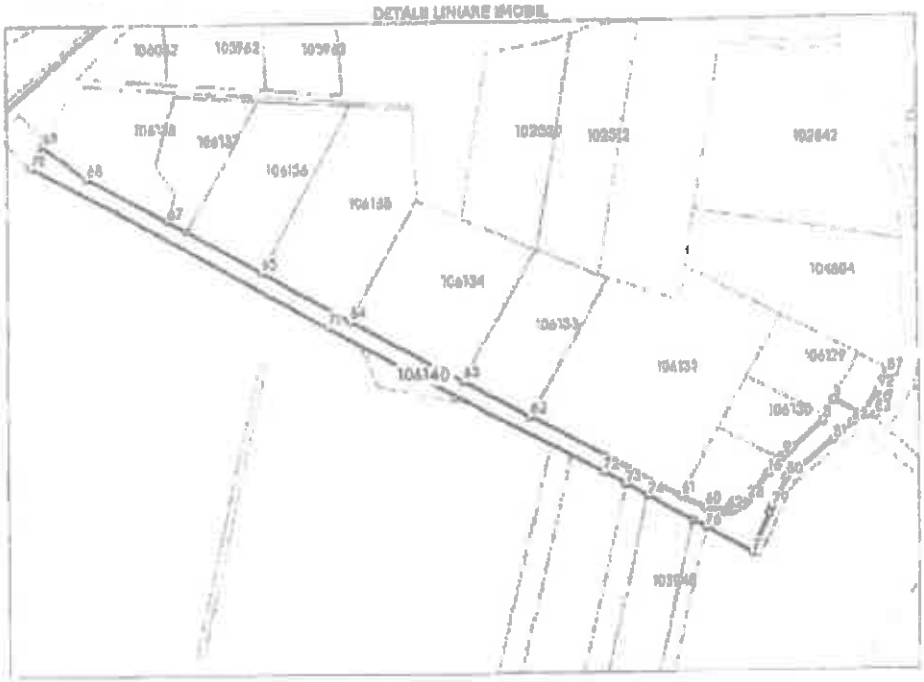
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
106140	13.572	

* Suprafață este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	13.572	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	27.153
4	5	4.278
7	8	3.787
10	11	0.296
13	14	3.787
16	17	23.9
19	20	1.065

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	28.612
5	6	34.001
8	9	3.787
11	12	3.787
14	15	3.787
17	18	0.416
20	21	1.065

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	16.653
6	7	3.787
9	10	3.491
12	13	3.788
15	16	0.484
18	19	1.064
21	22	1.064

Carte Funciară Nr. 106140 Comuna/Oraș/Municipiu: Marghita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	1.064
25	26	1.064
28	29	1.065
31	32	1.065
34	35	1.064
37	38	1.065
40	41	1.064
43	44	1.064
46	47	1.064
49	50	1.064
52	53	1.064
55	56	1.064
58	59	1.064
61	62	149.335
64	65	90.001
67	68	79.681
70	71	295.656
73	74	22.166
76	77	46.542
79	80	27.851
82	83	21.625
85	86	6.042
88	89	3.368
91	92	3.368

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
23	24	1.065
26	27	1.065
29	30	1.064
32	33	1.064
35	36	1.065
38	39	1.064
41	42	1.065
44	45	1.065
47	48	1.064
50	51	1.065
53	54	1.065
56	57	1.065
59	60	1,064
62	63	84.847
65	66	74.999
68	69	47 592
71	72	270 141
74	75	48.211
77	78	37.122
80	81	52.022
83	84	18.293
86	87	3.234
89	90	3.368
92	1	3.369

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
24	25	1.065
27	28	1.064
30	31	1.064
33	34	1.065
36	37	1.065
39	40	1.065
42	43	1.064
45	46	1.065
48	49	1.065
51	52	1.064
54	55	1.065
57	58	1.065
60	61	23 523
63	64	111.867
66	67	19.394
69	70	21.978
72	73	22.123
75	76	12.231
78	79	6.717
81	82	22.375
84	85	22.518
87	88	3.360
90	91	3.369

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.
14/12/2023, 11:16

ANEXA nr. 5: Localizare



ANEXA NR. 3

La Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 53 din 30.04.2026

VIZAT,

PREȘEDINTE,
Mircea MĂLAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILELOR TEREN

SITUATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ MARGHITA

Și care aparțin proprietății private a Județului Bihor

Nr crt	Denumirea bunului	Date de identificare	Valoare de inventar
1.	Teren intravilan	înscris în CF 106130 Marghita, nr. cad. 106130, în suprafață de 3.452 mp	41.928,03 lei
2.	Teren intravilan	înscris în CF 106131 Marghita, nr. cad. 106131, în suprafață de 3.543 mp	43.033,32lei
3.	Teren intravilan	înscris în CF 106132 Marghita, nr. cad. 106132, în suprafață de 24.557 mp	298.269,62 lei
4.	Teren intravilan	înscris în CF 106133 Marghita, nr. cad. 106133, în suprafață de 8.684 mp	105.475,97 lei
5.	Teren intravilan	înscris în CF 106135 Marghita, nr. cad. 106135, în suprafață de 14.947 mp	181.546,44 lei
6.	Teren intravilan	înscris în CF 106136 Marghita, nr. cad. 106136, în suprafață de 11.077 mp	134.541,38 lei
7.	Teren intravilan	înscris în CF 106137 Marghita, nr. cad. 106137, în suprafață de 5.745 mp	69.778,84 lei

ANEXA NR. 4
La Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 53 din 30.04.2026

VIZAT,

PREŞEDINTE, **SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

Mircea MĂLAN **Mărioara Carmen SOLTĂNEL**

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitaţie publică, a unui număr de parcele de teren stabilite prin anunţ, care fac parte din domeniul privat al UAT JUDEŢUL BIHOR, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă, situat in Municipiul Marghita, în condiţiile OUG nr. 112/2022

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad 106135	14.947
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad 106133	8.684

2026

CUPRINS

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

În ceea ce priveşte ambele opţiuni aferente direcţiilor de specializare în producţie (opţiuni generale şi opţiuni strategice), în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Marghita se vor atrage IMM-urile din domenii de specializare inteligentă aferente unor activităţi cu valoare adăugată ridicată, în domenii de activitate (clasa CAEN) care se încadrează în următoarele clase CAEN:

CLASĂ COD CAEN		**Direcţii de specializare în producţie opţiuni generale**	**Direcţii de specializare în producţie opţiuni strategice**
1011	Prelucrarea şi conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea şi 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 şi grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similar	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	Producţia de ţesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare		X
1392	Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare şi mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi 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 şi din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei şi cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industrial		X
2012	Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere		X
2042	Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)		X

2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esenţiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea şi 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 şi dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor şi pieselor izolante din ceramic	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramic	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului şi ipsosului	X	

2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcţii	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcţii	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment şi ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea şi finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrasive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producţia metalelor preţioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producţia plumbului, zincului şi cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producţia altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase uşoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcţii metalice şi părţi componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uşi şi ferestre din metal	X	
2521	Producţia de radiatoare şi cazane pentru încălzire central	X	
2529	Producţia de rezervoare, cisterne şi containere metalice	X	
2530	Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea şi acoperirea metalelor	X	
2562	Operaţiuni de mecanică generală	X	

2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor uşoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri	X	
2594	Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe	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 şi a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicaţii		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie		X
2652	Producţia de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii		X

2712	Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii		X
2720	Fabricarea de acumulatori şi baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi 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 şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe şi compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulate		X
2823	Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric		X

2825	Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X

2932	Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele şi somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase	X	
3213	Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similar	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor şi jucăriilor	X	
3250	Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor şi periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea maşinilor şi echipamentelor industrial	X	
3600	Captarea, tratarea şi distribuţia apei	X	
3700	Colectarea şi epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deşeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deşeurilor periculoase	X	

3821	Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activităţi şi servicii de decontaminare	X	
5221	Activităţi de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activităţi de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activităţi de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activităţi anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri şi tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activităţi de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activităţi de arhitectură	X	
7112	Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea	X	
7120	Activităţi de testare şi analize tehnice	X	
7410	Activităţi de design specializat	X	
7721	Activităţi de închiriere şi leasing cu bunuri recreaţionale şi echipament sportiv	X	
8510	Învăţământ preşcolar	X	
8621	Activităţi de asistenţă medicală generală		X
8622	Activităţi de asistenţă medicală specializată		X
8690	Alte activităţi referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activităţi ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activităţi ale bazelor sportive	X	
9312	Activităţi ale cluburilor sportive	X	

9313	Activităţi ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activităţi sportive	X	
9321	Bâlciuri şi parcuri de distracţii		X
9329	Alte activităţi recreative şi distractive n.c.a.		X

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

1. **Prima etapă** presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investiţiilor iniţiale, care urmează a fi realizate de rezidenţii (IMM) atraşi în cadrul parcului respectiv. În acest sens, UAT JUDEŢUL BIHOR va derula un proiect în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcţionarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces şi introducere utilităţi. Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024.

2. **Etapa a doua** se referă la organizarea procedurilor de licitaţie pentru concesionarea parcelelor de teren disponibile către companiile active în domeniile de specializare inteligentă stabilite (direcţii de specializare în producţie opţiuni generale şi opţiuni strategice, în particular domeniile: 1. Sănătate; 2. Agroalimentar; 3. Cosmetice şi suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producţie avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informaţiei şi a Telecomunicaţiilor).

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 şi depune, spre finanţare proiecte cu finanţare nerambursabilă, în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiţii iniţiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenţilor IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", prezenta licitaţie pentru concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar IMM-urilor, care urmează să depună proiecte cu finanţare nerambursabilă în cadrul programului de finanţare respectiv. Valoarea maximă a cotei de cofinanţare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă va fi stabilită prin anunţ, reprezentând o cotă maximă de finanţare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro şi mică, respectiv o cotă de finanţare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanaţare este de 201.000 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 și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiții de către companiile 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 și inovare atractiv și competitiv, care să permită creșterea capacității de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea și implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor rețele parteneriale similare din România și alte țări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel național și internațional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

II. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 JUDEŢUL BIHOR

2.2 Adresa: Parcul Traian Nr.5, Oradea, Bihor

2.3 Cod fiscal : 4244997

2.4 Cont garanţii RO02TREZ0765006XXX000161

2.5 Telefon: 0359889389

2.6 E-mail: contact@adlo.ro

2.7 Informaţii suplimentare: telefon: 0359889389, persoană de contact: Crăciun Andrei.

III. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Iniţierea licitaţiei

Procedura de concesionare: **Licitaţie publică 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 şi a Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă (Agenţia 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. Condiţii 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 şi 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 societăţii activităţi conform Codurilor CAEN menţionate la capitolul I din prezenta Documentaţie de Atribuire; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deţine unul din codurile CAEN precizate anterior , se va angaja prin Declaraţia pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerinţă până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia ;

f) are o structură organizatorică de personal şi dotare tehnică corespunzătoare;

g) are o situaţie economică şi financiară bună conform bilanţului;

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 pronunţată 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/instituţie publică şi care a avut ca obiect darea în folosinţă şi/sau exploatarea şi/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 pronunţării hotărârii judecătoreşti definitive de neîndeplinire culpabilă a obligaţiilor.;

l) se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiţii finanţate în condiţiile finanţării nerambursabile alocate în cadrul apelului dedicat rezidenţilor IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

m) a desfăşurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puţin unui an fiscal integral şi a înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei şi 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 înfiinţată cel mai târziu la 3 ianuarie N-1 (prima zi lucrătoare din anul N-1).

De exemplu, o întreprindere care depune cererea de finanţare în cursul anului 2025 trebuie să fi fost înfiinţată cel mai târziu în 3 ianuarie 2024 şi să fi înregistrat profit din exploatare în anul fiscal anterior depunerii cererii de finanţare. Criteriul privind profitul din exploatare se referă la întreaga activitate a solicitantului (i.e. indiferent de domeniul de activitate vizat de investiţie). Datele privind profitul din exploatare sunt cele raportate în situaţiile financiare aferente exerciţiului financiar anterior depunerii cererii de finanţare ;

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 şi/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere şi dispoziţiile 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 investiţiei sau, în situaţia în care finalizarea investiţiei survine anterior momentului primei plăţi, cel puţin la momentul primei plăţi a ajutorului şi se încadrează în categoria IMM.

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

ş) Activitatea desfăşurată de solicitant pe terenul supus concesionării va avea ca obiect activităţi de producţie de bunuri şi/sau după caz de prestări de servicii, activităţi de marketing şi desfacere, precum şi alte categorii de activităţi necesare activităţilor de producţie/prestare servicii. Toate acestea vor avea la bază activităţi de inovare. Caracterul inovator al investiţiei va fi justificat de solicitant în cadrul cererii de finanţare care va fi depusă pentru obţinerea finanţării , conform Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

t) Activitatea desfăşurată de solicitant pe terenul supus concesionării va avea ca rezultate : fie obţinerea unui produs/serviciu nou inovativ , fie obţinerea unui produs/serviciu semnificativ îmbunătăţit inovativ, conform Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027;

ţ) Ca urmare a realizării investiţiei 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 şi garanţia de participare (conform instrucţiunilor din Caietului de sarcini parte integrantă a prezentei documentaţii).

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 documentaţie – 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) Ofertanţii 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 apariţia 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 licitaţie.

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 puţin două oferte valabile.

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

C. Derularea licitației:

Etapa I. –Deschiderea ofertelor.

3.18. Ședința de deschidere a ofertelor este publică. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul 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 administratorul 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 obligațiilor la bugetul de stat și 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 anunțul de licitație.

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

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul de licitație ;
- Deschiderea 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 documentaţie de licitaţie;

- După analizarea conţinutului arhivei digitale parolate, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei şi care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare, precum şi de ofertanţii prezenţi.

- Deschiderea arhivei digitale care conţine 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 câştigătoare.

3.28. După desemnarea ofertelor valabile, menţionate 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 Informaţii generale privind obiectul concesiunii

4.1.1. Obiectul concesiunii: îl constituie bunurile imobile menţionate în anunţ, ce aparţin domeniului privat al unităţi administrativ-teritoriale UAT JUDEŢUL BIHOR, identificate în tabelul complet al parcelelor de mai jos:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA MARGHITA

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077
5	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad 106135	14.947
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad 106133	8.684

4.1.2. Destinaţia bunurilor care fac obiectul concesiunii: Terenul, care face obiectul concesiunii, va fi folosit de viitorii concesionari, pentru a derula activităţi economice în domenii de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentaţie de Atribuire (direcţii 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 judeţului Bihor, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 (direcţii generale şi strategice);
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii, respectiv între companii şi organizaţii 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;
- Creşterea competitivităţii economice locale prin dezvoltarea şi corelarea punctelor forte ale cercetării şi inovării cu nevoile mediului de afaceri;
- Realizarea unor proiecte comune de cercetare-inovare asociate specializărilor inteligente active în cadrul parcului, cu finanţare proprie sau nerambursabilă;
- Creşterea numărului de 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.
- Crearea de locuri de muncă care necesită un grad mai ridicat de specializare a forţei de muncă ;
- Creşterea veniturilor la bugetul local;

4.1.5 Obiectivele de ordin financiar

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

4.1.6 Obiectivele de ordin social

- Crearea de noi locuri de muncă şi cu un grad mai ridicat de specializare;
- Creşterea nivelului salarial pentru angajaţii din zona respectivă;
- Atragerea/retenţia de specialişti la nivel local în domenii cu potenţial de competitivitate;
- Creşterea gradului de specializare industrială şi restructurare a economiei locale;
- Îmbunătăţirea calităţii de viaţă la nivel local, respectiv la nivelul angajaţilor companiilor prezente;
- În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitaţie, sunt create şi asigurate condiţiile unui cadru transparent competiţional între potenţialii concesionari, ce activează în domeniile de specializare inteligentă, în vederea atribuirii contractului de concesiune.
- Se va încuraja folosirea şi selectarea forţei de muncă din zona urbană funcţională.

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 activităţilor economice în domenii de specializare inteligentă.
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat,

efectuării investiţiilor asumate, precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.

- Concesionarul are obligaţia ca pentru lucrările/activităţile ce le va desfăşura pe terenul concesionat să solicite şi să obţină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Se interzice derularea altor activităţi, care nu aparţin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentaţii de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.
- Ofertanţii, prin prezentarea programului de investiţii, în cadrul procedurii de licitaţie, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiţii 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 şi orice bun mobil proprietatea concesionarului necesar realizării investiţiei asumate precum şi altor activităţi specifice folosinţei 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 protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei 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 desfăşura activităţi economice în domenii de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentaţie de Atribuire (direcţii 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 garanţii asupra bunului concesionat, este strict interzisă.

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

4.2.7 Redevenţa minima şi 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 **Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei publice de concesionare este de: 1,35 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitaţiei.**

4.2.7.3 Modul de calcul al redevenţei se regăseşte în raportul de evaluare, întocmit de expert autorizat ANEVAR – anexă la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr.____ din 30.04.2026.

4.2.7.4 Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevenţa se actualizează in funcţie de rata inflaţiei comunicată de Institutul Naţională de Statistică.

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

4.2.7.6 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 preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

4.2.7.7 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 fracţie de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plăţii inclusiv.

4.2.8 Taxe şi Garanţii

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 garanţie 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. Garanţia de participare se poate constitui prin virament bancar în contul RO72TREZ0765006XXX000161.

4.2.8.4 Notă! Nu se acceptă instrumente de garantare emise de instituţii 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 obligaţia ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanţie o sumă fixă, cu titlul de garanţie de bună execuţie, reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru un an contractual.

4.2.8.9 Suma depusă drept garanţie va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

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

4.2.8.11 Taxa şi garanţiile se pot plăti prin ordin de plată în contul concedentului, RO72TREZ0765006XXX000161 deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul 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 investiții propriu, angajant și un plan de afaceri, **realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanțare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.**

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

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

b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022.

c) În cazul în Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022, și Concesionarul redepune dosarul de finanțare la Autoritatea de Management în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

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, investiții care măresc potențialul 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 şi personalul nou angajat. Cererea privind exprimarea intenţiei de cumpărare a terenului, se va transmite la UAT JUDEŢUL BIHOR (în calitate de proprietar) şi la Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (în calitate de administrator), după împlinirea termenului de 10 (zece) ani, menţionat la alineatul precedent şi va fi însoţită de dovada realizării integrale a investiţiei (Proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor/finală după caz, CF-uri şi Raport ANEVAR), respectiv Raport REVISAL, care să certifice numărul de angajaţi noi. Concesionarul va achita cu titlu de preţ de cumpărare diferenţa de preţ rezultată din scăderea din preţul de Vânzare al terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă, conform contractului de concesiune. La momentul respectiv, se va semna un Contract de vânzare-cumpărare între: UAT JUDEŢUL BIHOR (în calitate de proprietar al terenului) şi Societatea CONCESIONARĂ. În situaţia în care preţul 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 redevenţă, conform contractului de concesiune, UAT JUDEŢUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferenţă până la concurenţa preţului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului se va face la preţul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă. Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Judeţean Bihor local privind aprobarea vânzării terenului. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului UAT JUDEŢUL BIHOR conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 3 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului judeţean, şi 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 activităţilor economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcţiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiţia ca aceasta din urmă să deruleze activităţi economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menţionate la capitolul I din prezenta documentaţie de atribuire. În cazul în care concesionarul înţelege să-şi exercite dreptul de preemţiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puţin 6 luni înainte de expirarea contractului

de concesiune. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Judeţean 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 investiţiei realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR. Pentru a păstra continuitatea activităţilor economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcţiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiţia ca aceasta din urmă să deruleze activităţi economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menţionate la capitolul I din prezenta documentaţie de atribuire.

4.2.9.8 Terenul va dispune de utilităţi, realizarea acestora fiind în sarcina concedentului. Aceste investiţii urmează a fi efectuate de concedent prin proiectul de realizare al parcului de specializare inteligentă, depus spre finanţare 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 finanţare, încheiat în condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022 şi ale Ghidului solicitantului " Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul.

4.2.9.10 Nerealizarea obligaţiei 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 şi studiile cerute de lege.

4.2.9.12 Concesionarul are obligaţia de a anunţa Concedentul şi Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă privind obţinerea finanţării/respingerea dosarului de finanţare, 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 forţa majora cad in sarcina ofertantului.

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

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 activităţi economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opţiuni generale şi strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă).

h) În cazul în care Conesionarul încalcă în mod repetat obligaţiile asumate prin contractul de administrare şi prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare şi de funcţionare al parcului de specializare inteligentă.

i) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanţare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea asigurării finanţării ncesare dezvoltării investiţiei pe terenul concesionat.

4.4.7 În toate cazurile de încetare ale contracului de concesiune prevăzute la 4.4.6 şi 4.4.8 litera a) terenul revine liber de sarcini Concedentului , iar construcţia, 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 investiţiei 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 condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.

b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 112/2022.

4.4.8. (2) Contractul de concesiune **se reziliază de drept** în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanţare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, stabilită prin anunţul de lansare a procedurii de licitaţie, sau sub minimul cotei de cofinanaţare în cuantum de 201.000 EURO.

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

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 şi

la aplicarea prevederilor 4.4.7 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcţie.

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 şi 4.4.8 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunţării 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 menţionată 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 piaţă, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

4.5 Dispoziţii 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, ofertanţii vor trimite două foldere arhivate cu parolă, care vor conţine documentele de participare la licitaţie, aferente Plicului interior respectiv Plicului Exterior, în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entităţi terţe 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 fişiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/), respectând calendarul Licitaţiei. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor şi până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societăţii participante la procedura de Licitaţie, administrator/persoană împuternicită. Netrimiterea parolei în termenul menţionat sau lipsa reprezentantului Societăţii participante la procedura de licitaţie 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 obligaţia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilită în anunţul procedurii.

5.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

5.9 E-mailul prin care se trimite oferta cu cele două arhive care conţin documentele aferente Plicului exterior şi cele aferente Plicului interior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta:

"LICITAŢIA PUBLICĂ pentru concesionarea bunului imobil situat pe amplasamentul viitorului parc de specializare inteligentă - teren-ce aparţine domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale Judeţul 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), Informaţii privind activităţile viitoare (Anexa nr. 3), Angajamente de investiţii asumate de ofertant (Anexa nr. 4), Proiectul (Angajamentul) de investiţii 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), Declaraţie pe proprie răspundere a Administratorului Societăţii privind suma maximă pe care îşi 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 Societăţii/persoana împuternicită, Planul de afaceri întocmit de ofertant, **realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanţare 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 Societăţii/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 Societăţii/persoana împuternicităda că 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 (opţiuni generale şi 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 deţine unul din codurile CAEN precizate anterior , se va angaja prin Declaraţia pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerinţă până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia ;
- 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 Societăţii;
- 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 Societăţii;
- 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 Societăţii/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 Societăţii/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 Societăţii/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 Societăţii/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) şi a garanţie de participare la licitaţie în valoare de 10.000 lei.

<u>Notă :</u> Toate documentele se vor semna, cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/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 şi sediul social al acestuia. Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant şi 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 investiţiilor 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 achiziţioneze instalaţii/echipamente specifice în scopul obţinerii unei economii de energie şi/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor (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 **REDEVENŢA**_____ 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 :

- **Subcriteriu 2.1:**
- **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.

- **Subcriteriu 2.2: Locurile de muncă la care se angajează ofertantul _____ 20 puncte**
- **P2.2** reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul(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 licitaţie) x 20.

Punctaj total P2 (CONDIŢII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT) =
Punctaj obţinut P 2.1+ Punctaj obţinut 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 societăţi, evaluate la preţurile pieţei, respectiv încasările totale. Ea cuprinde totalitatea veniturilor din vânzarea mărfurilor şi produselor, executarea lucrărilor şi prestarea serviciilor în ultimul an. 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 : instalaţii/echipamente specifice în scopul

obţinerii unei economii de energie, precum şi sisteme care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor pentru care va solicita finanţare prin apelul specific lansat de AM PRNV.

- Se vor acorda 5 puncte doar ofertanţilor care propun achiziţia de instalaţii/echipamente specifice în scopul obţinerii unei economii de energie , şi/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor pentru care se va solicita finanţare.
- Se vor acorda 0 puncte dacă ofertanţii NU propun achziţia de instalaţii/echipamente specifice în scopul obţinerii unei economii de energie , şi/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor pentru care se va solicita finanţare.

6.2 Punctajul total 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 menţionate.

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 instanţa 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. ANEXELE 1-8 FORMULARE CARE SE DEPUN DE OFERTANT

- Anexa 1: Fişa ofertantului;
- Anexa 2: Declaraţie pe proprie răspundere;
- Anexa 3: Informaţii privind activităţile viitoare;
- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiţii 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 : Declaraţie pe proprie răspundere a Administratorului Societăţii privind suma maximă pe care îşi asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. (maximul sumei ce poate fi accesată de o Societate/parcel este este stabilită prin anunţ).
- Anexa 7.2: Declaraţie pe proprie răspundere a Administratorului Societăţii 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 finanţare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.

B. ANEXE LA DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;
    - Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi Caietul de sarcini, *reprezintă documentaţia de atribuire aprobată de Consiliul Judeţean 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 investiţii angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar ;*
    - Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcţiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentaţia de atribuire.*

- Anexa nr. 9 : Regulamentul de funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă;

- Anexa 1- Model contract de administrare şi prestări servicii conexe, *reprezintă Anexa 10 de la punctul B.*

- Anexa nr. 10: Contractul de Administrare şi prestări servicii conexe;
  - Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
  - Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... şi planul de amplasament;
  - Anexa 3 – Regulamentul de Organizare şi de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă Anexa 9 de la punctul B;*
  - Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiţii) *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar;*
  - Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal este HCL Marghita nr. 235/19.12.2022;
  - Anexa 6 – Declaraţia privind problemele de mediu;
  - Anexa 7 – Caietul de sarcini, *reprezintă caietul de sarcini cuprins în documentaţia de atribuire* .

- Anexa nr. 11: Plan Urbanistic Zonal ;
- Anexa nr. 12: Plan de Amplasament şi Delimitare (plan de situaţie);
- 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

_____

DECLARAŢIE 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 societăţii 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 şi-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 desfăşurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puţin unui an fiscal integral şi am înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei şi 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 şi/sau reprezentantul legal NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere şi dispoziţiile Regulamentului 2018/1046 , cuprinse în Declaraţia Unică prevăzută în Anexa III.1 la Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale 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 investiţii finanţate în condiţiile apelului dedicat IMM-urilor din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

j) declar că am luat cunoştinţă de toate cerinţele şi condiţiile de eligibilitate prevăzute de Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

k) declar că:

- ☐ societatea deţine 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 societăţii 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 investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia ;

- ☐ am luat la cunoştinţă documentaţia de atribuire precum şi 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

_____

INFORMAŢII PRIVIND ACTIVITĂŢILE VIITOARE

Suntem interesaţi şi ne asumăm să ne desfăşurăm activitatea în **Parcul de Specializare Inteligentă Marghita** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1
Descriere:

_____

_____

_____

Activitatea 2
Descriere:

_____

_____

_____

Activitatea ...
Descriere:

_____

_____

_____

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: ***DA*** / ***NU***
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieţi:

_____

_____

_____

(semnătură electronică calificată),
Data .....

ANEXA 4

Operator economic

_____

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIŢII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Domeniul de activitate al societăţii, precum şi o prezentare succintă a produselor/serviciilor şi a potenţialilor clienţi;
   .....
   .....
2. Condiţiile actuale (în cazul unei societăţi deja existente pe piaţă);
   .....
   .....
3. Descrierea segmentului de piaţă;
   .....
   .....
4. Strategiile de diversificare şi perspective de dezvoltare ale societăţii;
   .....
   .....
5. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiţie:

   i. Denumirea şi descrierea (suprafaţă hală producţie construită, regim construcţie, tip constructie, linii tehnologice, etc).

.....
.....

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

- construcţii şi instalaţii
- utilaje şi echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii.Termenul de execuţie: .....

6. Detaliati necesarul estimat de activităţi din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităţilor în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă :
   - transfer de abilităţi/competenţe/cunoştinţe de cercetare-dezvoltare: asistenţă tehnologică pentru inovare, consiliere şi expertiză pentru validarea ideii/soluţiei

(diagnostic pentru o afacere pentru a se accesa şi implementa soluţiile tehnice inovative potrivite);consiliere pentru obţinerea, protejarea şi comercializarea drepturilor de proprietate industrială, activităţi de omologare, certificare şi standardizare a produselor/serviciilor/proceselor;

➢ Valoare_____în euro fără TVA.

- activităţi privind achiziţia de active necorporale din surse externe în condiţii de concurenţă deplină pentru activităţi de inovare: cunoştinţe tehnice, brevete, drepturi de utilizare, activităţi privind achiziţia de servicii de consultanţă şi de asistenţă în domeniul inovării cuprind costurile cu servicii privind servicii de consultanţă, asistenţă sau formare profesională în ceea ce priveşte transferul de cunoştinţe, achiziţia, protecţia sau valorificarea activelor necorporale, utilizarea standardelor şi a reglementărilor care le conţin, precum şi servicii de consultanţă, asistenţă sau formare profesională în ceea ce priveşte introducerea sau utilizarea de tehnologii şi soluţii inovatoare (inclusiv tehnologii şi soluţii digitale).

➢ Valoare_____în euro fără TVA.

7. Construcţiile vor respecta condiţiile impuse prin Regulamentul de Funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă **(Anexa nr. 9 la prezenta Documentaţie 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 şi 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 necondiţionat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societăţii 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 şi pe tot parcursul activităţii pe care o vom desfăşura 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

_____

DECLARAŢIE

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

Subsemnatul _____, reprezentant al societăţii _____ _____(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 aparţine domeniului privat al unităţi administrativ-teritoriale Judeţul Bihor, în suprafaţă de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr._____, având numărul cadastral_____, identificat prin parcela cu nr. _____ din Planul de situaţie, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, orele _____, la sediul concedentului din Oradea, str. _____.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menţionat este:

1. Redevenţa _____lei/mp/an .
2. Investiţiile pe care intenţionez să le efectuez sunt în sumă de _____lei, conform Proiectului (Angajamentului) de investiţii 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. Protecţia mediului :

   - ☐ mă voi angaja

   - ☐ nu mă voi angaja

   să achiziţionez instalaţii/echipamente specifice în scopul obţinerii unei economii de energie şi/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor (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 condiţiile stabilite prin caietul de sarcini şi documentaţia de atribuire.

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR.7.1.

Operator economic

_____

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND SUMA MAXIMĂ PE CARE ÎŞI 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……., suprafaţă de ……., va accesa o sumă care să nu depăşească valoarea maximă stabiltă prin anunţ, reprezentând o cotă maximă de finanţare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro şi mică, respectiv o cotă de finanţare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanaţare asumat pentru a fi accesat este în cuantum de 200.001 EURO.

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

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

ANEXA NR.7.2.

Operator economic

_____

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ A INVESTIŢIEI

_____

(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 investiţiei 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 declaraţie, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

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 "**Părțile**" și în mod individual "**Partea**".

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

Definiții.

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

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

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

3. **Contract de finanțare** – contract încheiat de concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV) în vederea obținerii de către concesionar a fondurilor necesare pentru desfășurarea în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă a activităților prevăzute la punctele 8-10,cu respectarea codurilor CAEN cuprinse în anexa 5 a prezentului contract de concesiune.

4. **Demararea lucrărilor sau începerea proiectului** înseamnă fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, pentru ambele tipuri de proiecte, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri şi lucrările pregătitoare, cum ar fi obţinerea permiselor şi 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 excepţia 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 şi 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 îmbunătăţit sau un proces nou sau semnificativ îmbunătăţit, o metodă nouă de marketing sau o metodă nouă organizaţională în practicile de afaceri, în organizarea locului de muncă sau în relaţiile externe. Inovarea este bazată pe rezultatele unor tehnologii noi, pe noi combinaţii ale tehnologiei existente sau pe utilizarea altor cunoştinţe obţinute de întreprindere;

9. **Inovarea de produs (bun sau serviciu)** – reprezintă introducerea unui bun sau a unui serviciu, nou sau semnificativ îmbunătăţit în privinţa caracteristicilor sau modului său de folosire (aceasta poate include îmbunătăţiri semnificative în privinţa specificaţiilor tehnice, componentelor şi materialelor, software-ului incorporat, uşurinţei de utilizare sau a altor caracteristici funcţionale). Produsele inovative pot fi noi pentru piaţă sau noi numai pentru întreprindere. O întreprindere poate avea inovare de produs chiar dacă acesta nu este nou pentru piaţă, dar este nou pentru întreprindere. Inovaţiile de produs pot folosi cunoştinţe sau tehnologii noi sau se pot baza pe noi utilizări sau combinaţii de cunoştinţe sau tehnologii existente;

10. **Inovarea de proces** – înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producţie sau de livrare noi ori îmbunătăţite 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 definiţie schimbările sau îmbunătăţirile minore, creşterea capacităţilor de producţie sau de prestare de servicii prin adăugarea de sisteme de fabricaţie 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 preţurilor factorilor, personalizarea producţiei, localizarea, schimbările regulate, sezoniere şi alte schimbări ciclice şi comercializarea de produse noi sau îmbunătăţite 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 îşi are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părţii.

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 şi implementarea PR NV 2021-2027 şi de utilizarea eficientă, efectivă şi transparentă a fondurilor, îndeplinind funcţiile şi rolurile prevăzute în acest sens de Regulamentul (UE) 2021/1060.

ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1.1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosinţa terenului ce aparţine domeniului privat al judeţului 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 construcţii care va fi utilizată la desfăşurarea activităţilor prevăzute la art. 5.1.4.

1.3 Concesionarul va desfăşura în parcul de specializare inteligentă activităţi de producţie/servicii, conform obiectului de activitate autorizat si în concordanţă 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 condiţiilor şi obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.____. Caietul de sarcini/documentaţia de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condiţiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părţi 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 şi 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 suprafaţă de_____ mp.**

- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. **Este bun propriu construcţia (investiţia) realizată de concesionar pe terenul identificat cu nr. Cadastral _____, înscris în CF _____, cu o suprafaţă de____ mp.**

ART. 2 – TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1 Durata Concesiunii este de **10 ani** şi începe să curgă în condiţiile 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 finanţare în condiţiile 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 finanţare.

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

ART. 3 – REDEVENŢA

3.1 Redevenţa este în cuantum de _____lei/an şi 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 preţului 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 fracţie de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plăţii 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 investiţiei 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 şi preluarea de către concedent a construcţiei în stadiul fizic existent, în condiţiile 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 redevenţei de terţe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

ART. 4 – DREPTURILE PĂRŢILOR

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 obligaţiilor asumate prin prezentul contract precum şi a obligaţiilor asumate prin oferta depusă, are dreptul de preemţiune la achiziţionarea terenului concesionat.

4.1.6 În cazul în care concesionarul înţelege să-şi exercite dreptul de preemţiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puţin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Judeţean 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 – OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

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 activităţilor economice pe care le desfăşoară 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 obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional, pe baza codurilor CAEN prevăzute în Anexa nr. 5 la prezentul contract.

5.1.5 Concesionarul 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 garanții reale asupra construcțiilor prezente și/sau viitoare situate pe amplasamentul care face obiectul contractului de concesiune, acesta va fi obligat să ceară acordul administratorului Parcului de Specializare Inteilgentă și al concedentului.

5.1.11 Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și 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 și 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 reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

5.1.16 Concesionarul poate constitui drept garanție 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 iniţiale (investiţii în active corporale şi necorporale legate de demararea/crearea unei unităţi noi, extinderea capacităţii unei unităţi existente, diversificarea producţiei unei unităţi prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producţie al unei unităţi existente) la care s-a angajat, într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanţare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adiţional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanţare încheiat între concesionar şi Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăşi data de 31.12.2029.

5.1.20 Concesionarul se obligă să obţină toate avizele şi autorizaţiile necesare realizării investiţiilor şi desfăşurării activităţilor.

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 condițiile 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 rezidenților în calitate de beneficiari eligibili, conform prevederilor art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. În cazul în care neîndeplinirea acestei obligații a produs prejudicii Concedentului, acesta are dreptul la despăgubiri din partea Concesionarului.

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

5.1.33 La încetarea Contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, terenul și construcția 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 evidenţele 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 Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă şi legislaţia 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 execuţie;

p) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activităţi economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opţiuni generale şi strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă) şi prezentate în Anexa 5 la prezentul contract.

q) În cazul în care Conesionarul încalcă în mod repetat obligaţiile asumate prin contractul de administrare şi prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare şi de funcţionare al parcului de specializare inteligentă.

r) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanţare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea asigurării finanţării ncesare dezvoltării investiţiei pe terenul concesionat.

6.4 În toate cazurile de încetare ale contracului de concesiune prevăzute la art. 6.3 şi art. 6.5 litera a) terenul revine liber de sarcini Concedentului , iar construcţia, în stadiul fizic existent, se preia de către Concedent în schimbul despăgubirii menţionate 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 condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.

b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 112/2022.

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

6.6. Situaţiile de încetare ale contractului prevăzute la art. 6.3 şi art. 6.5 litera a) conduc la pierderea garanţiei de bună execuţie .

6.7 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 şi la aplicarea prevederilor art. 6.15 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcţie.

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 şi art. 6.5 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunţării unilaterale în cazul prevăzut la art. 6.7 .

6.15 La încetarea contractului din cauzele menţionate la art. 63 şi 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 menţionată 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 piaţă, 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 - GARANŢIA DE BUNĂ EXECUŢIE

7.1 Concesionarul are obligaţia ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, sa depună cu titlu de garanţie, o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru primul an contractual. Suma depusă drept garanţie va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică. Din aceasta suma sunt reţinute, dacă este cazul, redevenţa restantă si penalităţile de întârziere precum şi alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune şi a dispoziţiilor 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 - RESPONSABILITĂŢI 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 şi pentru a obţine toate aprobările şi 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 – DECLARAŢII ŞI GARANŢII

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 şi 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 finanţare 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 Daunele – interese 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 Judeţean , 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 investiţiei 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 scadenţa 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 Sancţiunile 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 – FORŢA MAJORĂ

13.1 Nici una dintre Părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi 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:*_____

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

14.3 În 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 corespondenţe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondenţa 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 şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

15.3 In cazul în care părţile îşi încalcă obligaţiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligaţiei respective nu înseamnă ca ea a renunţat 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 participaţiune de către părţi.

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

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

15.7 Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligaţii a părţilor în cazul în care, prin natura lor, obligaţiile respective rămân în vigoare şi după încetarea contractului. De asemenea, părţile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfăşurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului şi 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 finanţare în condiţiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

15.9 Concesionarul are obligaţia de a anunţa Concedentul şi Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă privind obţinerea finanţării/respingerea dosarului de finanţare, 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 investiţii angajat de concesionar;
- Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcţiilor 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 documentaţia de atribuire aprobată de Consiliul Judeţean 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 MARGHITA

Încheiat astăzi, ...

Între:
Consiliul Judeţean 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 Marghita ,
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 Marghita .

Concedent, ***Rezident,***

....

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

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

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ŞI DE FUNCŢIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ MARGHITA

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Organizare şi de Funcţionare (denumit în continuare **"Regulamentul"**) reglementează principiile şi regulile aplicabile organizării, funcţionării şi dezvoltării **Parcului de Specializare Inteligentă** Marghita (denumit în continuare **"Parcul de Specializare Inteligentă"**), procedura de selecţionare a rezidenţilor şi conţinutul-cadru al contractului de administrare şi de prestări servicii conexe pe care Societatea **AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..**, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare **"Administratorul"**), le încheie cu rezidenţii, cu respectarea dispoziţiilor legale şi a drepturilor şi obligaţiilor ce revin fondatorului, **administratorului** şi rezidenţilor.

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 şi prin care se urmăreşte să se atingă următoarele scopuri:

- stimularea investiţiilor directe, autohtone şi străine, în industrie, servicii, cercetare ştiinţifică şi dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici şi 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 parţial pe raza teritorial- administrativă a uat Marghita, se află în proprietatea privată a UAT Judeţul Bihor şi în administrarea Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafaţă totală de 114.900 mp, din care 90.642 mp sunt destinaţi desfăşurării de activităţi economice, pe un număr de 9 parcele după cum urmează:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA MARGHITA

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 106129 Marghita nr.cad. 106129	4.686
2	Extras de Carte Funciara Nr. 106130 Marghita nr.cad. 106130	3.452
3	Extras de Carte Funciara Nr. 106131 Marghita nr.cad. 106131	3.543
4	Extras de Carte Funciara Nr. 106132 Marghita nr.cad. 106132	24.557

5	Extras de Carte Funciara Nr. 106134 Marghita nr.cad. 106134	13.951
6	Extras de Carte Funciara Nr. 106136 Marghita nr.cad. 106136	11.077
7	Extras de Carte Funciara Nr. 106137 Marghita nr.cad. 106137	5.745
8	Extras de Carte Funciara Nr. 106135 Marghita nr.cad 106135	14.947
9	Extras de Carte Funciara Nr. 106133 Marghita nr.cad 106133	8.684

Exploatarea unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiat de Fondator şi rezidenţi, respectiv în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe pe care **Administratorul** le încheie cu rezidenţii care desfăşoară activităţi economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr...../.....

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

- egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii;
- neimplicarea în practici abuzive împotriva rezidenţilor;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toţi rezidenţii;
- stimularea constituirii şi menţinerii de către rezidenţi a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următorul înţeles:

- **Fondatorul Parclui de Specializare Inteligentă (Fondator)** – UAT Judeţul Bihor;
- **Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă (Administrator) – Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, persoană juridică română de drept privat şi întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanţa 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 construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă şi care se află în proprietatea UAT Judeţul Bihor ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosinţa rezidenţilor, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare

Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea UAT Județul Bihor și/ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Infrastructura exclusivă a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructura Parcului de specializare Inteligentă constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află în proprietatea UAT Județul Bihor ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.
- **Contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă și **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă** prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile dintre părți și prin care sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente cu privire la asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă.
- **Regulamente** – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, cu forță obligatorie față de toți rezidenții, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcționare și de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în baza unui contract contract de administrare și prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;
- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă**- actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

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

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

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

- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

1.1. **Administratorul** 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 şi a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN:**

CLASĂ COD CAEN		**Direcţii de specializare în producţie opţiuni generale**	**Direcţii de specializare în producţie opţiuni strategice**
1011	Prelucrarea şi conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea şi 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 şi 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	Producţia de ţesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare		X
1392	Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare şi mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi plase		X

1395	Fabricarea de textile neţesute şi articole din acestea, cu excepţia confecţiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice şi 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 şi accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a ciorapilor şi articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea şi finisarea pieilor; prepararea şi vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie şi a articolelor de harnaşament	X	
1520	Fabricarea încălţămintei	X	
1610	Tăierea şi rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire şi a panourilor de lemn	X	

1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie şi tâmplărie, pentru construcţii	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie şi din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei şi cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X

2020	Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere		X
2042	Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esenţiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea şi 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 şi dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor şi 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 şi ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcţii	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcţii	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment şi ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea şi finisarea pietrei	X	

2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producţia metalelor preţioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producţia plumbului, zincului şi cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producţia altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase uşoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcţii metalice şi părţi componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uşi şi ferestre din metal	X	
2521	Producţia de radiatoare şi cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producţia de rezervoare, cisterne şi containere metalice	X	
2530	Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea şi acoperirea metalelor	X	
2562	Operaţiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	

2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor uşoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri	X	
2594	Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe	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 şi a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicaţii		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie		X
2652	Producţia de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice		X

2680	Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii		X
2712	Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii		X
2720	Fabricarea de acumulatori şi baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi 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 şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe şi compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X

2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulat		X
2823	Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului		X

2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele şi somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	

3212	Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase	X	
3213	Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor şi jucăriilor	X	
3250	Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor şi periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea şi distribuţia apei	X	
3700	Colectarea şi epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deşeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deşeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	

3900	Activităţi şi servicii de decontaminare	X	
5221	Activităţi de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activităţi de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activităţi de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activităţi anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri şi tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activităţi de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activităţi de arhitectură	X	
7112	Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea	X	
7120	Activităţi de testare şi analize tehnice	X	
7410	Activităţi de design specializat	X	
7721	Activităţi de închiriere şi leasing cu bunuri recreaţionale şi echipament sportiv	X	
8510	Învăţământ preşcolar	X	
8621	Activităţi de asistenţă medicală generală		X
8622	Activităţi de asistenţă medicală specializată		X
8690	Alte activităţi referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activităţi ale centrelor de îngrijire medicală		X

9311	Activităţi ale bazelor sportive	X	
9312	Activităţi ale cluburilor sportive	X	
9313	Activităţi ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activităţi sportive	X	
9321	Bâlciuri şi parcuri de distracţii		X
9329	Alte activităţi recreative şi distractive n.c.a.		X

1.3. Toate activităţile care se desfăşoară în Parcul de Specializare Inteligentă trebuie să respecte cu stricteţe standardele în vigoare la nivel naţional şi european cu privire la protecţia mediului.
1.4. Totodată, Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să desfăşoare doar activităţile pentru care sunt autorizaţi respectând principiul egalităţii de şanse şi al nediscriminării.
1.5. Nicio activitate desfăşurată de oricare dintre rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă nu trebuie să afecteze activităţile Administratorului şi ale celorlalţi rezidenţi aflaţi 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 convenţii internaţionale 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 menţine, cu excepţia cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.
1.8. În cazul rezidenţilor care realizează investiţiile în baza finanţărilor nerambursabile atrase în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, obligaţia prevăzută la punctul 1.2 trebuie îndeplinită până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia.

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 rezidenţii parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 şi 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 obligaţie stabilită prin contractele de concesiune şi 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 înfiinţarea parcului de specializare inteligentă.
h) Să efectueze demersurile necesare pentru obţinerea 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 reţelele de utilităţi 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 rezidenţi redevenţele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceştia.

f) Să stabilească, în condiţiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piaţă a terenurilor concesionate.

g) Să decidă, în condiţiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune, condiţionat de îndeplinirea obligaţiilor asumate de concesionari (rezidenţi).

h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune şi contractul de administrare.

2.3. OBLIGAŢIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Să posede, să folosească şi să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului şi uzului pentru care a fost construit şi pus în funcţiune.
b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate şi să controleze felul în care persoanele fizice şi juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât şi hotărârile Consiliului Judeţean Bihor, referitoare la parcul de specializare inteligentă.
c) Să stabilească potrivit legii condiţile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.
d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activităţii productive şi de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile şi să contribuie la dezvoltarea durabilă a unităţii administrativ-teritoriale, cu respectarea activităţii specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
e) Să întocmească şi să aprobe conţinutul documentaţiei de atribuire /caietului de sarcini, pe care să le supună aprobării fondatorului, în vederea organizării şi desfăşurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă, pe baza mandatului primit din partea fondatorului.
f) Să asigure selectarea şi soluţionarea solicitărilor de admitere de noi rezidenţi în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop şi aprobat de Consiliului Judeţean Bihor.
g) Să asigure rezidenţilor concesionari dreptul de folosinţă asupra infrastructurii şi utilităţilor comune existente în pacul de specializare inteligentă.
h) Să asigure rezidenţilor exercitarea în condiţiile şi termenele stabilite în contractele de concesiune şi/sau contractele de administrare şi prestări servicii conexe, încheiate cu aceştia, dreptul de folosinţă al unităţilor (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă şi a dreptului de a construi pe acestea.
i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune şi de administrare şi prestări servicii conexe încheiate cu rezidenţii şi să urmărească respectarea de către aceştia a obligaţiilor asumate prin contracte şi a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
j) Să administreze şi să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiţii optime.
k) Să întocmească la sfârşitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă şi să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare şi dezvoltare a infrastructurii şi utilităţilor din parcul de specializare inteligentă.
l) Să nu cesioneze drepturile şi obligaţiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilităţi şi să respecte obligaţiile asumate prin aceste contracte.
n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obţinere a avizului provizoriu de funcţionare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
o) Administratorul are orice alte obligaţii 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 funcţionării şi dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentaţiei de carte funciară pentru obţinerea certificatului de atestare a edificării construcţiilor, cu înştiinţarea prealabilă a proprietarului.
c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune şi a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionăriişi dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
d) Dreptul de a încheia cu rezidenţii contracte de administrare şi prestări servicii conexe.
e) Dreptul de a încasa de la rezidenţi taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Judeţean Bihor.
f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele reţele de utilităţi.
g) Dreptul de a denunţa unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariţia unor circumstanţe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului şi care conduc la modificarea caluzelor contractuale în aşa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislaţia aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

2.5. OBLIGAŢIILE ŞI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENŢII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAŢII**:
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 Funcţionare 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 aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor 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;
j) 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 şi să coopereze cu autorităţile publice centrale şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum şi 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 şi 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 şi 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 folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau în regulamentele proprii;
f) să beneficieze de un drept de preempţiune cu privire la construcţii şi teren, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcului de Specializare Inteligentă.
g) să noteze în cărţile funciare dreptul de preemţiune recunoscut administratorului cu privire la teren şi construcţii, obligaţia rezidenţilor de a presta numai anumite activităţi permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcţionarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare şi servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare şi Funcţionare.

2.6.OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

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

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare în condiţiile art. 37

alin.(2) şi art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul.

b) Să finalizeze investiţia într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanţare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adiţional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanţare încheiat între concesionar şi Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăşi 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 legislaţia 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 utilităţilor, 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 activităţii/activităţilor desfăşurate;

h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);

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 folosinţă asupra unităţii şi/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 situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;

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 construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor 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 rezidenţi existenţi în Parcul de Specializare Inteligentă.
s) în situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi;
ş) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator şi Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligaţiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenţilor le mai revin următoarele obligaţii:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinaţiei acesteia şi într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor şi intereselor Administratorului şi/sau ale celorlalţi rezidenţi;
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 desfăşurarea activităţilor specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unităţii a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosinţa sa ori clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
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 şi care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafeţelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres şi garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea şi echipamentele/instalaţiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informaţii privind activitatea desfăşurată, numărul de locuri de muncă nou create şi orice alte informaţii prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
i) de a aduce la cunoştinţa tuturor angajaţilor, co-contractanţilor, agenţilor şi vizitatorilor şi a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conţinutul 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 şi să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare şi servicii conexe încheiat cu Administratorul;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, *după caz*, aferente unităţii, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;

c) dreptul de preempţiune la achiziţionarea terenului;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare şi servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator şi Administrator, prezentul Regulament precum şi din dispoziţiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deţine în proprietate reţelele interioare de drumuri, de apă şi apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele şi spaţiile verzi adiacente şi orice alte clădiri, construcţii, instalaţii etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă şi 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 şi asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreţionar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparţinând atât Fondatorului cât şi rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă.
3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă şi pe care, legal, a edificat o construcţie sau pe care a introdus elemente de reţele de utilităţi este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreţionar în ceea ce priveşte proprietatea sa, sub condiţia respectării prezentului regulament.
3.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligaţiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/contractului de concesiune şi/sau prin regulamente, dar şi pentru a asigura funcţionarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deţine 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 şi în situaţia în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiţia ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.
3.4. În cazul în care intervenţia Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparaţii urgente, remedierii unor probleme tehnice, a înlăturării unor avarii şi/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligaţia 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 şi elementele de reţele de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa rezidenţilor, fiecărui rezident îi revine obligaţia de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenţionează să o aducă reţelelor de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa 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 obligaţia de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct şi nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului şi/sau rezidenţilor.
3.7. Rezidenţii au obligaţia de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligenţa unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenţii au obligaţia de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecţiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcţionării optime şi 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 spaţiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spaţiile

comune, împrejmuirea spaţiilor comune, abandonarea de bunuri pe spaţiile comune, limitarea accesului altor rezidenţi 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. Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare şi normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulaţia auto şi pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.
3.9. Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.
3.10. Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligaţiilor legale referitoare la activitatea desfăşurată în Parcul de Specializare Inteligentă conform contractului de administrare şi 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 şi nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenţilor.
3.14. Modalităţile şi condiţiile de exploatare ale unităţilor ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă şi ale celor de realizare/de utilizare a construcţiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism, anexat prezentului regulament şi aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Marghita nr. 235/19.12.2022, 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. Toţi conducătorii auto sunt obligaţi să respecte atât indicatoarele de circulaţie montate în locuri vizibile, cât şi indicaţiile/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, spaţii verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepţia* spaţiilor în care este acceptată şi autorizată desfăşurarea activităţilor de service auto.
4.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepţia* locurilor special amenajate în acest sens.
4.6. Ocuparea sau blocarea cu intenţie şi în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenţilor este interzisă.
4.7. Parcarea şi/sau staţionarea autovehiculelor care aparţin vizitatorilor sau clienţilor ori prepuşilor rezidenţilor sunt permise numai în zonele special amenajate şi marcate în mod

corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situaţie sau pe locurile de parcare repartizate rezidenţilor, dacă aceştia îşi exprimă acordul în acest sens.
4.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spaţiile 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 rezidenţilor sau ale prepuşilor ori colaboratorilor acestora etc Administratorul nu poate fi responsabil civil sau penal.

V. AMENAJAREA, ÎNTREŢINEREA, DESZĂPEZIREA ŞI SALUBRIZAREA SPAŢIILOR COMUNE

5.1. Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a menţine curăţenia exterioară a spaţiilor comune şi de a deszăpezi locurile de parcare proprii.
5.2. Spaţiile comune reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv.
5.3. Rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă le revine obligaţia de a respecta normele de sănătate şi securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor şi situaţii de urgenţă, de protecţie civilă şi de protecţie a mediului.
5.4. În vederea asigurării circulaţiei pe drumurile şi căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiţii de siguranţă pe timpul iernii, Administratorul contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului şi a înzăpezirii drumurilor şi căilor interioare de acces.
5.5. În ceea ce priveşte întreţinerea spaţiilor verzi amenajate în Parcul de Specializare Inteligentă, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreţinerea şi salubrizarea spaţiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă.
5.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deşeurilor pe spaţiile verzi ori în cele comune sau în faţa ori în jurul unităţilor deţinute de rezidenţi.
5.7. Este interzisă aruncarea ţigărilor aprinse sau consumate în coşurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut şi pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente şi a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenţi în incinta unităţii deţinute.
5.8. Este interzisă pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică şi/sau pe acoperişul sau/şi pe faţada clădirilor, fără înştiinţarea prealabilă scrisă a Administratorului şi 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 şi de administrare şi prestări servicii conexe pe care Fondatorul şi Administratorul le încheie cu rezidenţii selectaţi prin procedura de ***licitaţie publică.***
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 şi 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 recunoaşterii dreptului de folosinţă asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator, este formată din :

- valoarea redevenţei stabilită prin contractul de concesiune;
- taxa de administrare stabilită prin contractul de administrare şi prestării servicii conexe.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, *exceptând* accesul propriu 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, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/părţii din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.*

7.3. Potrivit prezentului Regulament, ***spaţiile comune*** reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă şi se află în folosinţa comună a rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv de rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă.

7.4. REDEVENŢA pe care Fondatorul o va percepe rezidenţilor va avea valoarea stabilită în urma derulării procedurii de concesiune şi va fi prevăzută pentru fiecare rezident prin contractul de concesiune încheiat cu Fondatorul.

7.5. Redevenţa se achită de către rezident în cuantumul şi condiţiile stabilite prin contractul de concesiune.

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

7.7. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform contractului de concesiune şi 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 unităţii 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 şi începe să curgă de la data semnării de către concesionar a contractului de finanţare încheiat în condiţiile art. 37 şi art. 57 alin. (1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

8.2. Ulterior cumpărării unităţii 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 şi 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 şi prestări servicii conexe cu Administratorul.

IX. ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

9.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puţin unul dintre codurile CAEN enumerate la Capitolul I, punctul 1.2., şi care îndeplinesc toate condiţiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosinţă asupra unei unităţi disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă.
9.2. Dreptul de folosinţă asupra unei unităţi disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă se obţine numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentaţiei aprobate de către Fondator.

X. SITUATII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCTII EDIFICATE

10.1. În cazul în care rezidentul, proprietar al construcţiei edificate pe unitatea atribuită prin contractul de concesiune, o înstrăinează unui terţ 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 construcţiei, preia contractul de concesiune cu toate drepturile şi obligaţiile stabilite pentru rezidentul iniţial. Terenul se va cumpăra în condiţiile prevăzute la capitolul XI din prezentul regulament.

b) în cazul în care contractul de concesiune a încetat şi rezidentul iniţial a achiziţionat 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 condiţiile legii, în lipsa acordului de voinţă al rezidentului iniţial, noul proprietar, indiferent de activitatea pe care o desfăşoară este obligat, ca în termen de 6 luni, să dispună de bunul său astfel încât să acesta să fie utilizat exclusiv pentru realizarea de activităţi / prestarea de servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

Dacă noul proprietar al construcţiei nu-şi execută obligaţia în termenul stabilit la litera c) Administratorul va dispune debranşarea unităţii de la serviciile de utilităţi.

10.2. Înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiţionată potrivit prezentului regulament de acordul scris al fondatorului, care beneficiază de un drept de preempţiune raportat la construcţia edificată şi la teren.

10.3 Noţiunea de Construcţie Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuţie. Dreptul de proprietate asupra construcţiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizaţiei de construire, care să confirme că edificarea construcţiilor s-a efectuat conform autorizaţiei de construire şi că există proces - verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, precum şi a celorlalte dispoziţii legale în materie şi a unei documentaţii cadastrale.

10.4 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terţ, 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 preempţiune cu privire la Construcţii şi Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul de Specializare Inteligentă.
10.7. Prin dobândirea calităţii de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă, terţul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament şi legislaţiei privind constituirea şi funcţionarea parcurilor de specializare inteligentă.

XI.EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMŢIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ

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

11.1 Rezidentul, în condiţiile 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 Consiliului Judeţean Bihor.
11.1.1 Procedura de vânzare a terenului se iniţiază cu cel puţin 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 obligaţia rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament şi a legislaţiei aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.
11.1.3. Dreptul de preemţiune este recunoscut numai rezidentului care şi-a respectat obligaţiile stabilite prin contractul de concesiune şi oferta depusă în cadrul procedurii de licitaţie.

11.2 Rezidentul se obligă să acorde Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de preempţiune, în calitate de preemtor convenţional, cu privire la terenul care a făcut obiectul contractului de concesiune şi asupra construcţiilor prezente şi viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempţiune va fi exercitat în următoarele condiţii:

11.2.1 În situaţia în care rezidentul va dori să vândă terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare către o terţă parte, rezidentul va notifica această intenţie Fndatorului Parcului de Specializare Inteligentă împreună cu condiţiile esenţiale ale vânzării avute în vedere, constând în: (*i*) preţul dorit; (*ii*) termenul de plată a preţului; (*iii*) garanţiile oferite cu privire la Construcţii şi (*iv*) orice alte condiţii considerate esenţiale de către rezident ("Notificarea de Vânzare").

11.2.2 Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă îşi va putea exprima în scris opţiunea de a cumpăra terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, cu respectarea tuturor condiţiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare şi cu indicarea preţului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unităţii, 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 şi Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă şi a oricăror altor prevederi legale şi contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, în următoarele situaţii:

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

ii) Urmare a exercitării opţiunii prevăzute de art. 11.2.2 , în situaţia în care preţul oferit de către terţ este mai mare decât cel propus de Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă , şi cu condiţia ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terţul să respecte toate condiţiile prevăzute în Notificarea de vânzare comunicată Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă.

11.2.4 Conform celor de mai sus cumpărătorul terenului şi/sau a construcţiilor va fi obligat să recunoască şi să respecte dreptul de preemţiune 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 legislaţia 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. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliului Judeţean 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 Judeţean 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 şi 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 AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului de specializare Inteligentă având sediul în Municipiul Oradea, Piaţa Rahovei, nr. 1 parter cod poştal 410209, 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 guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice,
- Uitatea administrativ-teritorială Judeţul Bihor este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafaţă de _____, conform hărţii ataşate şi care reprezintă **Anexa 2** (**„Proprietatea”**).
- Parcul de Specializare Inteligentă funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul .....

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitaţie publică** desfăşurate în perioada ..... conform Secţiunii 3 – Concesionarea bunurilor din OUG nr. 57/2019
- La data încheierii prezentului Contract, unitatea dministrativ-teritorială judeţul Bihor şi Rezidentul, au încheiat Contractul de concesiune nr. _____ încheiat în conformitate cu termenii şi procedurile prevăzute de Legile aplicabile şi 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 ŞI DE FUNCŢIONARE 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 şi Prestări Servicii Conexe (denumit în continuare "**Contractul**")
îl reprezintă cedarea temporară de către Administrator a dreptului de folosinţă liniştită şi netulburată asupra Infrastructurii Comune şi a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul de Specializare Inteligentă, precum şi 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 şi a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/a părţilor din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi;
f) alte servicii asupra cărora Administratorul şi Rezidentul pot conveni, prin act adiţional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *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 şi care va respecta conţinutul contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă: ....., ..., Judeţul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătraţi;
- 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 desfăşurării/prestării de activităţi/servicii care se încadrează în codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din Regulament.

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg partea integrantă a Proprietăţii reprezentată de parcela de teren aflată în folosinţa exclusivă şi temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură şi în cadrul căreia Rezidentul desfăşoară activităţi economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilităţi specifice, după caz, şi cu respectarea dispoziţiilor 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 construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele 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 Judeţul Bihor ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin **"Infrastructură Comună"** părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele 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 Judeţului Bihor, ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului de Specializae Inteligentă, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin **"Infrastructură Exclusivă"** părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum şi la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale judeţul Bihor, ori în administrarea / exploatarea Administratorului -Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care este aferentă exclusiv Unităţii şi este în folosinţa exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident pe Unitate (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terţe părţi în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), va fi considerată parte a Construcţiilor şi 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 condiţiile 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 finanţare în condiţiile 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 finanţare.

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară pe propria răspundere şi garantează următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de administrare asupra Terenului (**"Unităţii"**) şi are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile şi de a-şi asuma faţă de Rezident obligaţiile 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 terţe persoane.

4.1.5. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 investiţiile 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 **Hotărârea Consiliului Local Marghita nr. 235/19.12.2022. (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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi

orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.12. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.13. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura 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 informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară pe propria răspundere şi 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 Construcţiile 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile 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 dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi

ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.

4.2.9. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul Contract.

4.2.10. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul Contract sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.

4.2.11. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi 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 suprafaţă a Unităţii, 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 utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane şi/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 şi 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 şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu degradaze sau deterioreze şi, 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 investiţiilor 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 şi 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 şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, OUG nr. 112/2022 şi 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 şi 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 investiţiilor 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 inspecţie. Respectivele inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele şi zonele Unităţii şi ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Articol 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, părţile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile şi prezentul Contract.

Art. VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligaţii:
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi 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 şi cu

respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi 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 şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul de Specializare Inteligentă exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de către Administrator conform punctului 1.2 din regulament şi 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 faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile 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 cerinţele 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 şi operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi 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 şi/sau cu Administratorul, toate în concordanţă cu necesităţile 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 Unității, un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.18. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului de Specializare Inteligentă în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.17. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar către Administrator a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.
7.1.19. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:
7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de concesiune.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri publice, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute in mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului de Specializare Inteligentă).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unității.
7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Fondator.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită, respectiv să se asigure că nu este prejudiciat dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.
7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de

Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum 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 şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi 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 şi din jurul Parcului de Specializare Inteligentă, care se află prin orice modalitate în administrarea Administratorului şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi 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, şi intră în vigoare la data stabilită de prevederile art. 3.1 şi 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 situaţia 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Concesiune şi Concedentul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă (anexat) şi/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 situaţia 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
b) Concedentul a încălcat Contractul de Concesiune, iar Rezidentul este îndreptăţit 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 şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul de Specializare Inteligentă, ca urmare a încetării Contractului de concesiune sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.
9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat 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 şi/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 părţi 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, forţa 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, situaţiile epidemiologice şi/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 soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele 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 părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către: AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenţia: .....
Adresa .....
Adresa - Sediul social: Piaţa, nr.1, parter, Oradea,Bihor
Fax: .....
E-mail:contact@adlo.ro

Către: ..... ***SRL***
În atenţia: .....
.....
Fax: .....
Email: .....

Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părţile 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, părţile vor agrea cu bună credinţă prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putinţă de cele declarate nule sau anulate, cu excepţia (în situaţia în care acestea sunt condiţii esenţiale) cazului în care oricare dintre părţi decide să înceteze unilateral prezentul Contract şi să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile pe care o parte le primeşte de la celelalte părţi 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 şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidenţialitate informaţiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile ulterioare, indiferent de suport, şi vor încheia documentele şi actele, precum şi 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 şi se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... şi planul de amplasament;
Anexa 3 – Regulamentul de Organizare şi de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă;
Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiţii);
Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal;
Anexa 6 – Declaraţia 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. AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Soc. ..... SRL

Director General,

.....

Anexa 1 la la contractul de administrare şi servicii conexe

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

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, 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 şi al contractului de concesiune, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă.

Administrator,

Rezident,

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

.....

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

Anexa 3 la contractul de administrare şi servicii conexe – Regulamentul de Organizare şi de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, ***reprezintă Anexa 9 a documentaţiei;***

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

Anexa 5 la contractul de administrare şi servicii conexe – ***Planul Urbanistic Zonal este Hotărârea Consiliului JUDEŢEAN BIHOR Nr.1283/21.12.2023.***

Anexa 6 la contractul de administrare şi servicii conexe - Declaraţia privind problemele de mediu

DECLARAŢIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecţia condiţiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului de Specializare Inteligentă, iar exploatarea unităţii existente în această structură este condiţionată de respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizaţiile emise de către Inspectoratul pentru Protecţia Mediului pentru fiecare construcţie în parte.

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

Declarăm că am fost informaţi pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilităţii modificării actualei legislaţii de protecţie a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislaţiei de protecţie a mediului din România cu cerinţele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investiţiilor, iar suportarea lor va reveni Societăţii noastre, în calitate de *Rezident.*

Amplasarea construcţiilor şi funcţionarea unităţilor economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfăşurăm* în zonă activităţile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activităţile le vom desfăşura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote şi vibraţii sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum şi Regulamentele UE referitoare la protecţia muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii şi la distanţă de drumul de acces. Containerele de gunoi şi de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum şi a copacilor şi plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare şi livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor şi vor fi ascunse vederii prin

aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spaţiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

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

Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile. Eliminarea deşeurilor o vom face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condiţiile stabilite prin autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deţinem această autorizaţie şi/sau licenţă. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data .....

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