ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea și a documentației de atribuire privind concesionarea parcelelor disponibile în perimetrul acestuia

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2026

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea și a documentației de atribuire privind concesionarea parcelelor disponibile în primetrul acestuia,

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 396684 din data de 26.08.2026,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 396685 din data de 26.08.2026, întocmit de către Direcţia Economică - Serviciul Evidenţă Active Delegări de Gestiune şi Datorie Publică, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ţinând cont de adresa nr. 1.140 din 24.08.2026 (anexa nr. 4) și de prevederile:

- art. 173 alin. (1) litera c), alin. (4) litera a), art. 302-331 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 *privind Codul administrativ,*
- art. 871 din Legea 287/2009 *privind Codul Civil,*
- Ordonanţei de Urgenţă nr. 112 din 15 iulie 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,*

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

Luând în considerare prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), d), e), alin. (6), lit.b), alin. 7 lit. n), alin. (9) lit. a), art.139, alin (3), lit.g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
Hotărăşte:

Art. 1 Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea, prin licitație publică a unui număr de 16 parcele de teren, care fac parte din domeniul privat al Municipiului Oradea, în vederea dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă 2 în condițiile OUG nr. 112/2022, conform anexei 1.

Art. 2 Se însușește de către Municipiul Oradea raportul de evaluare al imobilelor prevăzute la art. 1, întocmit de expert autorizat ANEVAR Popa Liviu, înregistrat la societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu nr 1.141/25.08.2026, cuprins în anexa 2.

Art. 3 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a bunurilor prevăzute la art. 1.

Art. 4 Se aprobă Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea și documentația de atribuire a contractelor de concesiune pentru imobilele prevăzute la art. 1, conform anexei 3.

Art. 5 Se aprobă următoarele elemente ale documentației de atribuire:

- Destinația terenului concesionat: activități economice prevăzute de OUG nr. 112/2022 desfășurate pe baza Codurilor CAEN prevăzute în anexa Studiului de oportunitate;
- Durata concesiunii: 10 de ani cu posibilitate de prelungire;
- Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesionare este de: 3,4 euro/mp/an, respectiv de 17,88 lei/mp/an, prin raportare la cursul BNR de 5,2581 lei/euro din data de 21.08.2026.

Art. 6 Se mandatează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA să deruleze procedura de atribuire prin licitație publică a contractelor de concesiune, pe baza documentației prevăzută la art. 4.

Art. 7 În baza mandatului acordat societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA va publica anunțul de licitație și de atribuire, va formula și va răspunde la clarificări, va înregistra ofertele și va îndeplini orice altă activitate necesară derulării procedurii de atribuire a contractelor de concesiune.

Art. 8 Se desemnează Comisia de licitație, care va fi formată din titulari și supleanți, din care un președinte și un secretar, după cum urmează :

Președinte:

- dl. Crăciun Nicolae Andrei, Șef Compartiment Dezvoltare în cadrul societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru titular/ dl. Adam Adrian, Manager Tehnic în cadrul societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.– membru supleant.

Membri:

- dna. Marinescu Steliana, Șef Serviciu – Direcția Patrimoniu Imobiliar Primăria Municipiului Oradea – membru titular/ dna Letea Carmen, Consilier – Direcția Patrimoniu Imobiliar Primăria Municipiului Oradea – membru supleant;
- dna Suciu Teodora - Stela, director general societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru titular/ dl. Hebristean Sebastian Gabriel, consilier juridic societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru supleant;
- dna. Iulia Olari, reprezentant ANAF – membru titluar/ dl. Onița Cristian, reprezentant ANAF – membru supleant;
- dna Marc Oltea Diana, Director Executiv Direcția Juridică Primăria Municipiului Oradea – membru titular/ dna Bungău Dana Marina, Director Executiv Adjunct Direcția Juridică Primăria Municipiului Oradea - membru supleant,
- dl Florea Eduard Augustin, Director Executiv Direcția Economică Primăria Oradea – membru titular/ dna Vlad Simona Director Executiv Adjunct Direcția Economică Primăria Oradea – membru supleant,
- dl Moș Florin Marius, Director Executiv Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională – membru titular/ dl. Guler Ovidiu Vasile Director Executiv Adjunct Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională – membru supleant.

Secretariatul comisiei va fi asigurat de către Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin dna. Cornea Raluca Viorela, Asistent Manager în cadrul societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și dna. Chiru Ana-Maria, Economist în cadrul societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

Art. 9 Se aprobă taxa de administrare în cuantum de 0,50 euro/mp/an, la care se adaugă TVA, care va fi percepută de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA pentru administrarea parcelelor din Parcul de Specializare Inteligentă Oradea.

Art. 10 Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea rezultatele procedurii de concesiune pentru atribuirea contractelor de concesiune.

Art. 11 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează Direcției Economice.

Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judetului Bihor,
- Primarul Municipiului Oradea,
- Direcţia Economică,
- Direcţia Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Economice,
- Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională, prin grija Direcției Economice,
- Societatea Administraţia Domeniului Public S.A., prin grija Direcției Economice,
- Consiliul Județean Bihor, prin grija Direcției Economice,
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Economice,
- membri comisiei, prin grija Direcției Economice,
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Domocos Lavinia-Ionut

[redacted]

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

C
SE

[redacted]

Oradea, 27 august 2026
Nr. 540

Hotărârea a fost adoptată cu 14 voturi „pentru"

ANEXE LA HCL-540/27.08.2026
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
NR. 386576/26.08.2026
Ex. 3

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Nr. 1140/24.08.2026

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA**
Direcția Economică

În atenția: **Domnului EDUARD FLOREA – Director executiv**

Subiectul: **APROBARE REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA, SITUAT PE STRADA CORNELIU BABA, A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE PRIVIND CONCESIONAREA PARCELELOR DISPONIBILE ÎN PERIMETRUL ACESTUIA, PRECUM ȘI DOCUMENTELE SUPORT AFERENTE**

Având în vedere dispoziţiile ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 112 din 15 iulie 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, conform Art.38, alin.1 " În cazul prevăzut la art. 42 alin. (1), unităţile administrativ-teritoriale, în calitate de fondatori ai parcului, derulează procedura de atribuire a contractelor de concesiune a suprafeţelor de teren din interiorul parcurilor, conform prevederilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, în scopul îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului. ", coroborat cu prevederile Art.42, alin.1 "Pentru atingerea obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului, prin aplicarea prevederilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială, prin direcţiile de specialitate, poate decide concesionarea suprafeţelor de teren din interiorul parcurilor către întreprinderile/organizaţiile de cercetare selectate pentru finanţare din fonduri europene."

Luând în considerare prevederile Art.302 – 331 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, care reglementează modul de concesiune a bunurilor proprietate publică.

Ținând cont de prevederile Art.871, din Codul Civil, privind Conținutul Dreptului de Concesiune.

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Muncipiului Oradea Nr.462/06.06.2024, privind transmiterea în administrarea Scoietății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a terenurilor în suprafață de 195.123 mp, proprietatea Municipiului Oradea, pentru înființarea Parcului de Specializare Inteligentă 2 și luarea unor măsuri în scopul gestionării efeciente a acestuia.

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea

Nr.39/30.01.2025 privind privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Extindere intravilan în vederea construirii unui parc de specializare inteligentă zona străzii Corneliu Baba, Oradea.

Ținând cont de Contractul de Finanțare NR.298/19.06.2025, modificat prin act adițional nr. 1, semnat între Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, în calitate de Autoritate de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021 – 2027 și Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Oradea, având ca obiect acordarea finanțării nerambursabile de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM), pentru implementarea proiectului cod SMIS: 327368 intitulat: "Înființare parc de specializare inteligentă Oradea".

Prin prezenta, vă rugăm ca în proxima şedinţă să supuneţi aprobării Consiliului Local al **Municipiului Oradea APROBARE REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA, SITUAT PE STRADA CORNELIU BABA, A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE PRIVIND CONCESIONAREA PARCELELOR DISPONIBILE ÎN PERIMETRUL ACESTUIA, PRECUM ȘI DOCUMENTELE SUPORT AFERENTE.**

DIRECTOR GENERAL

[redacted]

AGENTIA DE DEZVOLTARE
LOCALA ORADEA S.A.
INTRARE/IESIRE Nr. 1141
Ziua 25 Luna 08 Anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

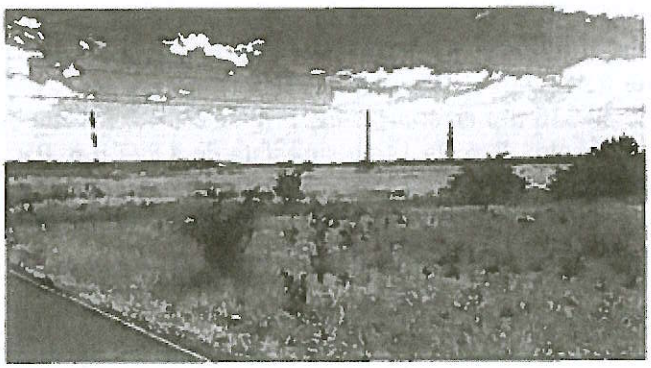
TERENUL INTRAVILAN

compus din parcelele intravilane inscrise in
CF Nr. 220483 Oradea,CF Nr. 215117 Oradea si
CF Nr. 217372 Oradea

SITUATE IN LOC. ORADEA,
IN INCINTA
PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT:
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



August 2026

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 112.061 mp compus din parcela de teren intravilan inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220483 Oradea cu nr.cad. 220483 din proprietatea Mun. Oradea, formata din urmatoarele parcele de teren - Parcela 1 cu suprafata de 2.941 mp, Parcela 2 cu suprafata de 3.753 mp, Parcela 3 cu suprafata de 4.012 mp, parcela 4 cu suprafata de 4.094 mp, Parcela 5 cu suprafata de 5.568 mp, Parcela 6 cu suprafata de 4.234 mp, Parcela 7 cu suprafata de 4.291 mp, Parcela 8 cu suprafata de 4.377 mp, Parcela 9 cu suprafata de 4.395 mp, Parcela 10 cu suprafata de 4.439 mp, Parcela 11 cu suprafata de 3.674 mp, Parcela 12 cu suprafata de 2.873 mp, Parcela 13 cu suprafata de 11.933 mp, Zona de protectie – InaltaTens. cu suprafata de 10.612 mp, si Drum cu suprafata de 15.998 mp, precum si din terenurile inscrise in Exatrasul de Carte Funciara Nr. 215117 Oradea cu nr.cad. 215117 cu suprafata de 2.531 mp si Extrasul de Carte Funciara Nr. 217372 Oradea cu nr.cad. 217372 cu suprafata de 22.336 mp care impreuna insumeaza o suprafata de 24.867 mp si sunt compuse din urmatoarele parcele: Parcela 14 cu suprafata de 4.827 mp, Parcela 15 cu suprafata de 7.507 mp, Parcela 16 cu suprafata de 6.111 mp, G.A. cu suprafata de 2.688 mp si drum si altele cu suprafata de 3.734 mp, din proprietatea Municipiului Oradea, situate in Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan.

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata totala de 112.061 mp compus din parcela de teren intravilan inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220483 Oradea cu nr.cad. 220483 din proprietatea Mun. Oradea, formata din urmatoarele parcele de teren - Parcela 1 cu suprafata de 2.941 mp, Parcela 2 cu suprafata de 3.753 mp, Parcela 3 cu suprafata de 4.012 mp, parcela 4 cu suprafata de 4.094 mp, Parcela 5 cu suprafata de 5.568 mp, Parcela 6 cu suprafata de 4.234 mp, Parcela 7 cu suprafata de 4.291 mp, Parcela 8 cu suprafata de 4.377 mp, Parcela 9 cu suprafata de 4.395 mp, Parcela 10 cu suprafata de 4.439 mp, Parcela 11 cu suprafata de 3.674 mp, Parcela 12 cu suprafata de 2.873 mp, Parcela 13 cu suprafata de 11.933 mp, Zona de protectie – InaltaTens. cu suprafata de 10.612 mp, si Drum cu suprafata de 15.998 mp, precum si din terenurile inscrise in Exatrasul de Carte Funciara Nr. 215117 Oradea cu nr.cad. 215117 cu suprafata de 2.531 mp si Extrasul de Carte Funciara Nr. 217372 Oradea cu nr.cad. 217372 cu suprafata de 22.336 mp care impreuna insumeaza o suprafata de 24.867 mp si sunt compuse din urmatoarele parcele: Parcela 14 cu suprafata de 4.827 mp, Parcela 15 cu suprafata de 7.507 mp, Parcela 16 cu suprafata de 6.111 mp, G.A. cu suprafata de 2.688 mp si drum si altele cu suprafata de 3.734 mp, din proprietatea Municipiului Oradea, situate in Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului de Specializare Inteligenta 2 Oradea, respectand conditiile impuse prin continutul OG 112/15.07.2022. La solicitarea beneficiarului, terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat in suprafata totala de 112.061 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata.
- Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat;
- Cursul BNR este: 1 EURO = 5,2851 LEI, valabil la data de 21.08.2026.
- Data evaluarii: 21.08.2026.
- Data inspectiei: 21.08.2026.

- 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 –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului de Specializare Inteligenta 2 Oradea, respectand conditiile impuse prin continutul OG 112/15.07.2022) a terenului intravilan in suprafata totala de 112.061 mp compus din parcela de teren intravilan inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220483 Oradea cu nr.cad. 220483 din proprietatea Mun. Oradea, formata din urmatoarele parcele de teren - Parcela 1 cu suprafata de 2.941 mp, Parcela 2 cu suprafata de 3.753 mp, Parcela 3 cu suprafata de 4.012 mp, parcela 4 cu suprafata de 4.094 mp, Parcela 5 cu suprafata de 5.568 mp, Parcela 6 cu suprafata de 4.234 mp, Parcela 7 cu suprafata de 4.291 mp, Parcela 8 cu suprafata de 4.377 mp, Parcela 9 cu suprafata de 4.395 mp, Parcela 10 cu suprafata de 4.439 mp, Parcela 11 cu suprafata de 3.674 mp, Parcela 12 cu suprafata de 2.873 mp, Parcela 13 cu suprafata de 11.933 mp, Zona de protectie – InaltaTens. cu suprafata de 10.612 mp, si Drum cu suprafata de 15.998 mp, precum si din terenurile inscrise in Exatrasul de Carte Funciara Nr. 215117 Oradea cu nr.cad. 215117 cu suprafata de 2.531 mp si Extrasul de Carte Funciara Nr. 217372 Oradea cu nr.cad. 217372 cu suprafata de 22.336 mp care impreuna insumeaza o suprafata de 24.867 mp si sunt compuse din urmatoarele parcele: Parcela 14 cu suprafata de 4.827 mp, Parcela 15 cu suprafata de 7.507 mp, Parcela 16 cu suprafata de 6.111 mp, G.A. cu suprafata de 2.688 mp si drum si altele cu suprafata de 3.734 mp, din proprietatea Municipiului Oradea, situate in Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor, la:

3.810.074 EURO echivalent a 20.033.750 LEI

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Euro	Lei
1	Parcela 1	2.941	99.994	525.778
2	Parcela 2	3.753	127.602	670.944
3	Parcela 3	4.012	136.408	717.247
4	Parcela 4	4.094	139.196	731.906
5	Parcela 5	5.568	189.312	995.421
6	Parcela 6	4.234	143.956	756.935
7	Parcela 7	4.291	145.894	767.125
8	Parcela 8	4.377	148.818	782.500
9	Parcela 9	4.395	149.430	785.718
10	Parcela 10	4.439	150.926	793.584
11	Parcela 11	3.674	124.916	656.821
12	Parcela 12	2.873	97.682	513.622

13	Parcela 13	11.933	405.722	2.133.328
14	Zona de protectie - InaltaTens.	10.612	360.808	1.897.165
15	Drum	15.998	543.932	2.860.049
16	Parcela 14	4.827	164.118	862.949
17	Parcela 15	7.507	255.238	1.342.067
18	Parcela 16	6.111	207.774	1.092.496
19	G.A.	2.688	91.392	480.548
20	Drum si altele	3.734	126.956	667.547
TOTAL		**112.061**	**3.810.074**	**20.033.750**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

Cursul BNR este: **1 EURO –5,2581 LEI**, din data de **21.08.2026.**

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



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui număr de 16 parcele de teren, care fac parte din domeniul privat al Municipiului Oradea, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă 2 Oradea, situat în Municipiul Oradea, Strada Corneliu Baba, în condițiile OUG nr. 112/2022

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti

15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

Preambul

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

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea şi beneficiile posibile pentru Municipiul Oradea/Judeţul Bihor, în urma concesionării parcelelor de teren pentru dezvoltarea unui parc de specializare inteligentă.

Prin realizarea parcului de specializare inteligentă se urmăreşte dezvoltarea unui parteneriat în cadrul căruia Municipiul Oradea, agenţii economici interesaţi (IMM-uri), Agenţia de Dezvoltare Regională Nord-Vest şi Ministerul Cercetării, Inovării şi Digitalizării se implică în realizarea unei concept menit să asigure în final dezvoltarea economică din zona urbană funcţională a Municipiului Oradea.

Reglementarea parcurilor de specializare inteligentă este asigurată de OUG nr. 112/2022, care pe lângă condiţiile de înfiinţare şi funcţionare a acestora, stabileşte condiţiile în care autorităţile publice locale şi societăţile comerciale (IMM-uri) pot beneficia de finanţări 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 Municipiul Oradea pentru crearea şi dezvoltarea parcului de specializare inteligentă.
În acest sens, Municipiul Oradea 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, valoarea maximă a cotei de cofinanţare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă este de 700.000 EURO, 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 finanțarea nerambursabilă respectivă, societățile comerciale (IMM-urile) trebuie să îndeplinească 2 condiții principale:

1. Să dobândească, în condițile legii, calitatea de concesionar a unei parcele în cadrul parcului de specializare inteligentă.

2. Să desfășoare 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 condiționalități, 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 și OUG nr. 112/2022, cât și cerințele din ghidurile de finanțare aplicabile județului Bihor și societăților comerciale (IMM-uri) care vor popula parcul de specializare inteligentă.

Autoritatea contractantă: Municipiul Oradea.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Se supun licitației publice deschise în vederea concesionării un număr de 16 parcelele de teren libere de construcții din UAT MUNICIPIUL ORADEA identificate, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti

4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti
15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

1.2. Terenurile ce fac obiectul concesionării reprezintă 16 parcele, aflate în proprietatea privată a Municipiul Oradea, ce fac parte din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025.

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

1.4. Terenurile concesionate vor fi utilizate de concesionari, pe riscul, pe cheltuiala şi pe răspunderea lor, numai pentru realizarea şi exploatarea a unor clădiri pentru activităţi economice cu caracter terţiar în baza autorizaţiilor şi avizelor obţinute de acesta.

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

a) presupun în mod obligatoriu 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.

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. MOTIVAŢIA CONCESIONĂRII

Realizarea parcului de specializare inteligentă 2 Oradea vizează promovarea unui ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor active în domeniile generale şi strategice stabilite (în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027), respectiv să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi şi organizaţiile de cercetare. Acest instrument de politică publică va reprezenta o nouă abordare la nivelul Municipiului Oradea pentru promovarea schimbărilor structurale, dezvoltarea regională, creşterea capacităţii interne şi a avantajului comparativ regional prin investiţii direcţionate în domenii strategice de forţă locală în cercetare, inovare şi a potenţialului 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 2 Oradea și dezvoltarea ecosistemului aferent acestuia se va derula în 4 etape:

1. Prima etapă presupune realizarea infrastructurii necesare, premergătoare investiției care urmează a fi realizate de rezidenții (IMM) atrași în cadrul parcului respectiv. În acest sens, Municipiul Oradea 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 intervalul 2025 - 2026.

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 (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 Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiţii iniţiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Operaţional 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", concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea se va adresa doar companiilor, care urmează să depună proiecte cu finanţare nerambursabilă în cadrul programului de finanţare amintit. Valoarea maximă a cotei de cofinanţare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă este de 700.000 EURO, 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.

3. Etapa a treia va consta în derularea investiţiilor 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) de către companiile rezidente în domeniile stabilite. Implementarea proiectelor de investiţii de către rezidenţii selectaţi din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2026-2027.

4. Cea de-a patra etapă se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiţii de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv, care să permită creşterea capacităţii de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea şi 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 reţele parteneriale similare din România şi alte ţări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel naţional şi internaţional. 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 Municipiul Oradea;
- 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 şi privată ale unităţii administrativ - teritoriale pot face obiectul unor concesiuni în vederea realizării de construcţii;
- prevederile din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind codul administrativ referitoare la administrarea eficientă a domeniului public şi privat al municipiului Oradea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- prevderile 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;
- prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025.

2.3. Motive de ordin economico - financiar:

- 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;
- Creșterea competitivității economice locale prin dezvoltarea și corelarea punctelor forte ale cercetării și inovării cu nevoile mediului de afaceri din zona respectivă a Municipiului Oradea;

- 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 investiții inițiale în cadrul structurii parcului.

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

a) IMM-ul care va beneficia de ajutor financiar, trebuie să fi încheiat, în condițiile 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 și posibilitatea mutării sediului social), la locația noii investiții, în parcul de specializare inteligentă;

c) proiectul trebuie să cuprindă o investiție inițială în active corporale, finanțabilă prin ajutor de stat regional. Investiția în active necorporale este opțională, dar este obligatorie investiția în activități de inovare finanțate prin ajutor de minimis și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor;

d) IMM-ul va avea obligația de a derula activități de inovare, conform Ghidul solicitantului privind "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă";

e) perioada de realizare a activităților proiectului, după semnarea contractului de finanțare, 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 și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor, acordat în baza contractului de finanțare, trebuie să creeze cel puțin 5 locuri de muncă până la sfârșitul perioadei de implementare a proiectului, care va fi menținut minim 5 ani;

g) activitățile proiectului să nu fi fost sau să nu fie finanțate 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 și subdomeniile de specializare inteligentă din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest;

i) Investiția trebuie menținută pentru o perioadă de cel puțin cinci ani de la realizarea plății finale în cadrul contractului de finanțare sau data finalizării investiției, oricare dintre acestea intervine ultima. Această condiție nu împiedică înlocuirea unei instalații sau a unui echipament care a devenit depășit sau a fost distrus în această perioadă, fără acordarea unui nou ajutor, cu condiția ca activitatea economică să fie menținută pentru perioada menționată.

j) oricare altă condiție impusă prin OUG nr. 112/2022, Ghidul solicitantului privind "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", respectiv prin documentația 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. <u>ELEMENTE DE PRET</u>

Nivelul minim al redevenţei

4.1. Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei a fost determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării. **Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei publice de concesionare este de: 3,4 euro/mp/an respectiv de 17,88 lei/mp/an, prin raportare la cursul BNR de 5,2581 lei/euro din data de 21.08.2026.**

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 Local al Municipiului Oradea, 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 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, în condiţiile ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

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, în condiţiile ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

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 Local al Municipiului Oradea. Agenţii care au realizat în integralitate investiţiile asumate în Parcul de Specializare Inteligentă Oradea 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, MUNICIPIUL ORADEA 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.

5.5. Luând în considerare aspectele punctate în preambul şi la capitolul II referitoare la finanţarea dezvoltării parcului de specializare inteligentă 2 Oradea, **contractele de concesiune vor fi**

afectate de o condiție suspensivă în sensul că acestea vor începe să producă efecte juridice numai de la data semnării contractelor de finanțare nerambursabilă de către concesionari (IMM-uri) cu Autoritatea de Management a Programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

6.1. Investițiile care vor fi realizate de concesionari pe cele 16 parcele prevăzute la capitolul I, vor avea caracteristicile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025, prin care a a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

6.2. Concesionarul va întocmi toate studiile și proiectele necesare, respectiv va obține toate avizele și acordurile și autorizația de construire.

6.3. Taxele și toate cheltuielile angajate pentru branșarea la utilități consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.

Cap. VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

7.1. **Publicare anunț licitație:** minim 20 zile calendaristice de la adoptarea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea documentației de concesiune.

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

7.3. **Data desfășurare licitație:** minim 30 zile caledaristice de la publicarea anunțului de licitație;

7.4. **Publicare anunț 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 puțin 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

- Acord prealabil Consiliul Judetean Bihor – 142/15.12.2025
- Autorizatie executie lucrari in zona drumului public Consiliul Judetean Bihor 142A/10.02.2026
- Decizia etapei 409/17.03.2025 + Adresa modificare proeict Directia Judeteana de Mediu 17206/15.12.2025
- Aviz de gospodarire a apelor Administratia Nationala Apele Romane – Administratia Bazinala de apa Crisuri C4/16.01.2026
- Aviz de coexistenta Compania de Apa Oradea SA 13617 din 30.03.2026 la faza PT
- Aviz de coexistenta Compania de Apa Oradea SA 5232 din 10.02.2026 la faza SF
- Aviz Distrigaz Veste SA 978/16.12.2025
- Aviz Directia de sanatate publica Bihor 24/ II D/28.01.2026
- Aviz Distributie Energie electrica 60/11/01 din 19.01.2026
- Aviz Inspectoratul de Politie Judetean Bihor 292.462/SR/23.12.2025
- Aviz Serviciul de telecomunicatii speciale 15239 din 23.12.2025
- Aviz de securitate la incendiu 1101/26/SU-BH din 09.04.2026
- Dovada de luare in evidenta a proeictului de arhitectura 105 – 25549 din 23.01.2026
- Aviz Directia Arhitectului Sef – Primaria Municipiului Oradea – 2444 din 17.12.2025

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

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

1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor 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 și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	

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

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

2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X

2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X

2849	Fabricarea altor 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	X	

	metale şi pietre preţioase		
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	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	
7120	Activități de testare și analize tehnice	X	
7410	Activități de design specializat	X	
7721	Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv	X	
8510	Învățământ preșcolar	X	
8621	Activități de asistență medicală generală		X
8622	Activități de asistență medicală specializată		X
8690	Alte activități referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activități ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activități ale bazelor sportive	X	
9312	Activități ale cluburilor sportive	X	
9313	Activități ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activități sportive	X	
9321	Bâlciuri și parcuri de distracții		X
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a.		X

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui număr de 16 parcele de teren, care fac parte din domeniul privat al Municipiului Oradea, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă, situat în Municipiul Oradea, Str. Corneliu Baba, în condițiile OUG nr. 112/2022

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti

15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

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 legislația în vigoare, Parcul de Specializare Inteligentă reprezintă un amplasament delimitat în cadrul căruia se vor desfăşura activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produse/servicii/procese inovatoare obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional.

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

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

1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	

1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncaruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X

1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	

1621	Fabricarea de furnire 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	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
NR. 386576/ 26.08.2026
EX. 3

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Nr. 1140/24.08.2026

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA**
Direcția Economică

În atenția: **Domnului EDUARD FLOREA – Director executiv**

Subiectul: **APROBARE REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA, SITUAT PE STRADA CORNELIU BABA, A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE PRIVIND CONCESIONAREA PARCELELOR DISPONIBILE ÎN PERIMETRUL ACESTUIA, PRECUM ȘI DOCUMENTELE SUPORT AFERENTE**

Având în vedere dispoziţiile ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 112 din 15 iulie 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, conform Art.38, alin.1 "În cazul prevăzut la art. 42 alin. (1), unităţile administrativ-teritoriale, în calitate de fondatori ai parcului, derulează procedura de atribuire a contractelor de concesiune a suprafeţelor de teren din interiorul parcurilor, conform prevederilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, în scopul îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului. ", coroborat cu prevederile Art.42, alin.1 "Pentru atingerea obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului, prin aplicarea prevederilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială, prin direcţiile de specialitate, poate decide concesionarea suprafeţelor de teren din interiorul parcurilor către întreprinderile/organizaţiile de cercetare selectate pentru finanţare din fonduri europene."

Luând în considerare prevederile Art.302 – 331 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, care reglementează modul de concesiune a bunurilor proprietate publică.

Ținând cont de prevederile Art.871, din Codul Civil, privind Conținutul Dreptului de Concesiune.

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Muncipiului Oradea Nr.462/06.06.2024, privind transmiterea în administrarea Scoietății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a terenurilor în suprafață de 195.123 mp, proprietatea Municipiului Oradea, pentru înființarea Parcului de Specializare Inteligentă 2 și luarea unor măsuri în scopul gestionării efeciente a acestuia.

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea

Nr.39/30.01.2025 privind privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Extindere intravilan în vederea construirii unui parc de specializare inteligentă zona străzii Corneliu Baba, Oradea.

Ținând cont de Contractul de Finanțare NR.298/19.06.2025, modificat prin act adițional nr. 1, semnat între Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, în calitate de Autoritate de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021 – 2027 și Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Oradea, având ca obiect acordarea finanțării nerambursabile de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM), pentru implementarea proiectului cod SMIS: 327368 intitulat: "Înființare parc de specializare inteligentă Oradea".

Prin prezenta, vă rugăm ca în proxima şedinţă să supuneţi aprobării Consiliului Local al **Municipiului Oradea APROBARE REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA, SITUAT PE STRADA CORNELIU BABA, A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE PRIVIND CONCESIONAREA PARCELELOR DISPONIBILE ÎN PERIMETRUL ACESTUIA, PRECUM ȘI DOCUMENTELE SUPORT AFERENTE.**

DIRECTOR GENERAL

SUCIU TEODORA-STELA



AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.
INTRARE IESIRE Nr. 1141
Ziua 25 Luna 08 Anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

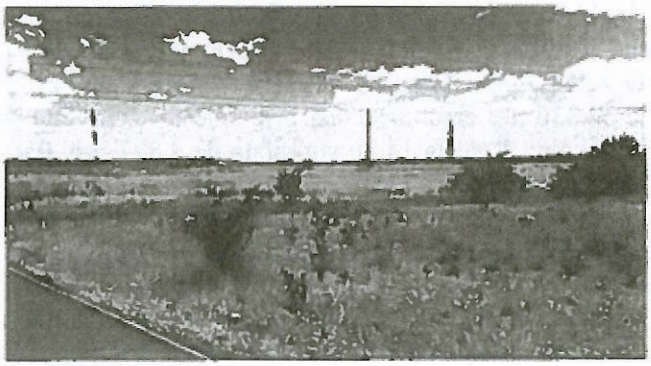
TERENUL INTRAVILAN

compus din parcelele intravilane inscrise in CF Nr. 220483 Oradea,CF Nr. 215117 Oradea si CF Nr. 217372 Oradea

SITUATE IN LOC. ORADEA, IN INCINTA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT:
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



August 2026

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 112.061 mp compus din parcela de teren intravilan inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220483 Oradea cu nr.cad. 220483 din proprietatea Mun. Oradea, formata din urmatoarele parcele de teren - Parcela 1 cu suprafata de 2.941 mp, Parcela 2 cu suprafata de 3.753 mp, Parcela 3 cu suprafata de 4.012 mp, parcela 4 cu suprafata de 4.094 mp, Parcela 5 cu suprafata de 5.568 mp, Parcela 6 cu suprafata de 4.234 mp, Parcela 7 cu suprafata de 4.291 mp, Parcela 8 cu suprafata de 4.377 mp, Parcela 9 cu suprafata de 4.395 mp, Parcela 10 cu suprafata de 4.439 mp, Parcela 11 cu suprafata de 3.674 mp, Parcela 12 cu suprafata de 2.873 mp, Parcela 13 cu suprafata de 11.933 mp, Zona de protectie – InaltaTens. cu suprafata de 10.612 mp, si Drum cu suprafata de 15.998 mp, precum si din terenurile inscrise in Exatrasul de Carte Funciara Nr. 215117 Oradea cu nr.cad. 215117 cu suprafata de 2.531 mp si Extrasul de Carte Funciara Nr. 217372 Oradea cu nr.cad. 217372 cu suprafata de 22.336 mp care impreuna insumeaza o suprafata de 24.867 mp si sunt compuse din urmatoarele parcele: Parcela 14 cu suprafata de 4.827 mp, Parcela 15 cu suprafata de 7.507 mp, Parcela 16 cu suprafata de 6.111 mp, G.A. cu suprafata de 2.688 mp si drum si altele cu suprafata de 3.734 mp, din proprietatea Municipiului Oradea, situate in Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan.

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata totala de 112.061 mp compus din parcela de teren intravilan inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220483 Oradea cu nr.cad. 220483 din proprietatea Mun. Oradea, formata din urmatoarele parcele de teren - Parcela 1 cu suprafata de 2.941 mp, Parcela 2 cu suprafata de 3.753 mp, Parcela 3 cu suprafata de 4.012 mp, parcela 4 cu suprafata de 4.094 mp, Parcela 5 cu suprafata de 5.568 mp, Parcela 6 cu suprafata de 4.234 mp, Parcela 7 cu suprafata de 4.291 mp, Parcela 8 cu suprafata de 4.377 mp, Parcela 9 cu suprafata de 4.395 mp, Parcela 10 cu suprafata de 4.439 mp, Parcela 11 cu suprafata de 3.674 mp, Parcela 12 cu suprafata de 2.873 mp, Parcela 13 cu suprafata de 11.933 mp, Zona de protectie – InaltaTens. cu suprafata de 10.612 mp, si Drum cu suprafata de 15.998 mp, precum si din terenurile inscrise in Exatrasul de Carte Funciara Nr. 215117 Oradea cu nr.cad. 215117 cu suprafata de 2.531 mp si Extrasul de Carte Funciara Nr. 217372 Oradea cu nr.cad. 217372 cu suprafata de 22.336 mp care impreuna insumeaza o suprafata de 24.867 mp si sunt compuse din urmatoarele parcele: Parcela 14 cu suprafata de 4.827 mp, Parcela 15 cu suprafata de 7.507 mp, Parcela 16 cu suprafata de 6.111 mp, G.A. cu suprafata de 2.688 mp si drum si altele cu suprafata de 3.734 mp, din proprietatea Municipiului Oradea, situate in Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului de Specializare Inteligenta 2 Oradea, respectand conditiile impuse prin continutul OG 112/15.07.2022. La solicitarea beneficiarului, terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat in suprafata totala de 112.061 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata.
- Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat;
- Cursul BNR este: 1 EURO = 5,2851 LEI, valabil la data de 21.08.2026.
- Data evaluarii: 21.08.2026.
- Data inspectiei: 21.08.2026.

- 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 –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului de Specializare Inteligenta 2 Oradea, respectand conditiile impuse prin continutul OG 112/15.07.2022) a terenului intravilan in suprafata totala de 112.061 mp compus din parcela de teren intravilan inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220483 Oradea cu nr.cad. 220483 din proprietatea Mun. Oradea, formata din urmatoarele parcele de teren - Parcela 1 cu suprafata de 2.941 mp, Parcela 2 cu suprafata de 3.753 mp, Parcela 3 cu suprafata de 4.012 mp, parcela 4 cu suprafata de 4.094 mp, Parcela 5 cu suprafata de 5.568 mp, Parcela 6 cu suprafata de 4.234 mp, Parcela 7 cu suprafata de 4.291 mp, Parcela 8 cu suprafata de 4.377 mp, Parcela 9 cu suprafata de 4.395 mp, Parcela 10 cu suprafata de 4.439 mp, Parcela 11 cu suprafata de 3.674 mp, Parcela 12 cu suprafata de 2.873 mp, Parcela 13 cu suprafata de 11.933 mp, Zona de protectie – InaltaTens. cu suprafata de 10.612 mp, si Drum cu suprafata de 15.998 mp, precum si din terenurile inscrise in Exatrasul de Carte Funciara Nr. 215117 Oradea cu nr.cad. 215117 cu suprafata de 2.531 mp si Extrasul de Carte Funciara Nr. 217372 Oradea cu nr.cad. 217372 cu suprafata de 22.336 mp care impreuna insumeaza o suprafata de 24.867 mp si sunt compuse din urmatoarele parcele: Parcela 14 cu suprafata de 4.827 mp, Parcela 15 cu suprafata de 7.507 mp, Parcela 16 cu suprafata de 6.111 mp, G.A. cu suprafata de 2.688 mp si drum si altele cu suprafata de 3.734 mp, din proprietatea Municipiului Oradea, situate in Mun. Oradea, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Oradea 2, jud. Bihor, la:

3.810.074 EURO echivalent a 20.033.750 LEI

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Euro	Lei
1	Parcela 1	2.941	99.994	525.778
2	Parcela 2	3.753	127.602	670.944
3	Parcela 3	4.012	136.408	717.247
4	Parcela 4	4.094	139.196	731.906
5	Parcela 5	5.568	189.312	995.421
6	Parcela 6	4.234	143.956	756.935
7	Parcela 7	4.291	145.894	767.125
8	Parcela 8	4.377	148.818	782.500
9	Parcela 9	4.395	149.430	785.718
10	Parcela 10	4.439	150.926	793.584
11	Parcela 11	3.674	124.916	656.821
12	Parcela 12	2.873	97.682	513.622

13	Parcela 13	11.933	405.722	2.133.328
14	Zona de protectie - InaltaTens.	10.612	360.808	1.897.165
15	Drum	15.998	543.932	2.860.049
16	Parcela 14	4.827	164.118	862.949
17	Parcela 15	7.507	255.238	1.342.067
18	Parcela 16	6.111	207.774	1.092.496
19	G.A.	2.688	91.392	480.548
20	Drum si altele	3.734	126.956	667.547
TOTAL		**112.061**	**3.810.074**	**20.033.750**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

Cursul BNR este: **1 EURO –5,2581 LEI**, din data de **21.08.2026**.

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



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui număr de 16 parcele de teren, care fac parte din domeniul privat al Municipiului Oradea, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă 2 Oradea, situat în Municipiul Oradea, Strada Corneliu Baba, în condițiile OUG nr. 112/2022

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti

15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

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 Municipiul Oradea/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 Municipiul Oradea, 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 Municipiului Oradea.

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 societățile comerciale (IMM-urile) trebuie să reprezinte minim 150% din valoarea finanțării nerambursabile propusă prin cererea de finanțare depusă de Municipiul Oradea pentru crearea și dezvoltarea parcului de specializare inteligentă.
În acest sens, Municipiul Oradea poate obține o finanțare nerambursabilă între 2.000.000 euro și 8.000.000 euro pentru crearea și dezvoltarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă iar societățile comerciale (IMM-uri) pot obține un ajutor financiar nerambursabil, valoarea maximă a cotei de cofinanțare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă este de 700.000 EURO, 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, disponibil prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 pentru desfășurarea de activități economice.

Pentru a beneficia de finanțarea nerambursabilă respectivă, societățile comerciale (IMM-urile) trebuie să îndeplinească 2 condiții principale:

1. Să dobândească, în condițile legii, calitatea de concesionar a unei parcele în cadrul parcului de specializare inteligentă.

2. Să desfășoare 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 condiționalități, 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 și OUG nr. 112/2022, cât și cerințele din ghidurile de finanțare aplicabile județului Bihor și societăților comerciale (IMM-uri) care vor popula parcul de specializare inteligentă.

Autoritatea contractantă: Municipiul Oradea.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Se supun licitației publice deschise în vederea concesionării un număr de 16 parcelele de teren libere de construcții din UAT MUNICIPIUL ORADEA identificate, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti

4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti
15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

1.2. Terenurile ce fac obiectul concesionării reprezintă 16 parcele, aflate în proprietatea privată a Municipiul Oradea, ce fac parte din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025.

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

1.4. Terenurile concesionate vor fi utilizate de concesionari, pe riscul, pe cheltuiala şi pe răspunderea lor, numai pentru realizarea şi exploatarea a unor clădiri pentru activităţi economice cu caracter terţiar în baza autorizaţiilor şi avizelor obţinute de acesta.

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

a) presupun în mod obligatoriu 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.

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. MOTIVAŢIA CONCESIONĂRII

Realizarea parcului de specializare inteligentă 2 Oradea vizează promovarea unui ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi 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 şi organizaţiile de cercetare. Acest instrument de politică publică va reprezenta o nouă abordare la nivelul Municipiului Oradea pentru promovarea schimbărilor structurale, dezvoltarea regională, creşterea capacităţii interne şi a avantajului comparativ regional prin investiţii direcţionate în domenii strategice de forţă locală în cercetare, inovare şi a potenţialului în afaceri.

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

Amenajarea Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea şi dezvoltarea ecosistemului aferent acestuia se va derula în 4 etape:

1. Prima etapă presupune realizarea infrastructurii necesare, premergătoare investiţiei care urmează a fi realizate de rezidenţii (IMM) atraşi în cadrul parcului respectiv. În acest sens, Municipiul Oradea va derula un proiect în cadrul programului Operaţional 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 necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicaţii). Această etapă este prevăzută a se derula în intervalul 2025 - 2026.

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 Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiţii iniţiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Operaţional 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", concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea se va adresa doar companiilor, care urmează să depună proiecte cu finanţare nerambursabilă în cadrul programului de finanţare amintit. Valoarea maximă a cotei de cofinanţare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă este de 700.000 EURO, 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.

3. Etapa a treia va consta în derularea investiţiilor 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) de către companiile rezidente în domeniile stabilite. Implementarea proiectelor de investiţii de către rezidenţii selectaţi din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2026-2027.

4. Cea de-a patra etapă se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiţii de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv, care să permită creşterea capacităţii de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea şi 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 reţele parteneriale similare din România şi alte ţări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel naţional şi internaţional. 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 Municipiul Oradea;
- 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 şi privată ale unităţii administrativ - teritoriale pot face obiectul unor concesiuni în vederea realizării de construcţii;
- prevederile din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind codul administrativ referitoare la administrarea eficientă a domeniului public şi privat al municipiului Oradea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- prevderile 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;
- prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025.

2.3. Motive de ordin economico - financiar:

- 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;
- Creșterea competitivității economice locale prin dezvoltarea și corelarea punctelor forte ale cercetării și inovării cu nevoile mediului de afaceri din zona respectivă a Municipiului Oradea;

- 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 investiții inițiale în cadrul structurii parcului.

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

a) IMM-ul care va beneficia de ajutor financiar, trebuie să fi încheiat, în condițiile 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 și posibilitatea mutării sediului social), la locația noii investiții, în parcul de specializare inteligentă;

c) proiectul trebuie să cuprindă o investiție inițială în active corporale, finanțabilă prin ajutor de stat regional. Investiția în active necorporale este opțională, dar este obligatorie investiția în activități de inovare finanțate prin ajutor de minimis și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor;

d) IMM-ul va avea obligația de a derula activități de inovare, conform Ghidul solicitantului privind "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă";

e) perioada de realizare a activităților proiectului, după semnarea contractului de finanțare, 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 și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor, acordat în baza contractului de finanțare, trebuie să creeze cel puțin 5 locuri de muncă până la sfârșitul perioadei de implementare a proiectului, care va fi menținut minim 5 ani;

g) activitățile proiectului să nu fi fost sau să nu fie finanțate 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 și subdomeniile de specializare inteligentă din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest;

i) Investiția trebuie menținută pentru o perioadă de cel puțin cinci ani de la realizarea plății finale în cadrul contractului de finanțare sau data finalizării investiției, oricare dintre acestea intervine ultima. Această condiție nu împiedică înlocuirea unei instalații sau a unui echipament care a devenit depășit sau a fost distrus în această perioadă, fără acordarea unui nou ajutor, cu condiția ca activitatea economică să fie menținută pentru perioada menționată.

j) oricare altă condiție impusă prin OUG nr. 112/2022, Ghidul solicitantului privind "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", respectiv prin documentația 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 un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării. **Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei publice de concesionare este de: 3,4 euro/mp/an respectiv de 17,88 lei/mp/an, prin raportare la cursul BNR de 5,2581 lei/euro din data de 21.08.2026.**

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 Local al Municipiului Oradea, 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 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, în condiţiile ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

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, în condiţiile ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

5.3. Concesionarii care şi-au respectat obligaţiile asumate prin contractele de concesiune beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor, 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 Local al Municipiului Oradea. Agenţii care au realizat în integralitate investiţiile asumate în Parcul de Specializare Inteligentă Oradea 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, MUNICIPIUL ORADEA 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.

5.5. Luând în considerare aspectele punctate în preambul şi la capitolul II referitoare la finanţarea dezvoltării parcului de specializare inteligentă 2 Oradea, **contractele de concesiune vor fi**

afectate de o condiție suspensivă în sensul că acestea vor începe să producă efecte juridice numai de la data semnării contractelor de finanțare nerambursabilă de către concesionari (IMM-uri) cu Autoritatea de Management a Programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

6.1. Investițiile care vor fi realizate de concesionari pe cele 16 parcele prevăzute la capitolul I, vor avea caracteristicile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025, prin care a a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

6.2. Concesionarul va întocmi toate studiile și proiectele necesare, respectiv va obține toate avizele și acordurile și autorizația de construire.

6.3. Taxele și toate cheltuielile angajate pentru branșarea la utilități consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.

Cap. VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

7.1. **Publicare anunț licitație:** minim 20 zile calendaristice de la adoptarea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea documentației de concesiune.

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

7.3. **Data desfășurare licitație:** minim 30 zile caledaristice de la publicarea anunțului de licitație;

7.4. **Publicare anunț 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 puțin 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

- Acord prealabil Consiliul Judetean Bihor – 142/15.12.2025
- Autorizatie executie lucrari in zona drumului public Consiliul Judetean Bihor 142A/10.02.2026
- Decizia etapei 409/17.03.2025 + Adresa modificare proeict Directia Judeteana de Mediu 17206/15.12.2025
- Aviz de gospodarire a apelor Administratia Nationala Apele Romane – Administratia Bazinala de apa Crisuri C4/16.01.2026
- Aviz de coexistenta Compania de Apa Oradea SA 13617 din 30.03.2026 la faza PT
- Aviz de coexistenta Compania de Apa Oradea SA 5232 din 10.02.2026 la faza SF
- Aviz Distrigaz Veste SA 978/16.12.2025
- Aviz Directia de sanatate publica Bihor 24/ II D/28.01.2026
- Aviz Distributie Energie electrica 60/11/01 din 19.01.2026
- Aviz Inspectoratul de Politie Judetean Bihor 292.462/SR/23.12.2025
- Aviz Serviciul de telecomunicatii speciale 15239 din 23.12.2025
- Aviz de securitate la incendiu 1101/26/SU-BH din 09.04.2026
- Dovada de luare in evidenta a proeictului de arhitectura 105 – 25549 din 23.01.2026
- Aviz Directia Arhitectului Sef – Primaria Municipiului Oradea – 2444 din 17.12.2025

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

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

1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor 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 și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	

1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei 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;	X	

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

2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X

2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X

2849	Fabricarea altor 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	X	

	metale şi pietre preţioase		
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

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui număr de 16 parcele de teren, care fac parte din domeniul privat al Municipiului Oradea, în vederea dezvoltării unui Parc de Specializare Inteligentă, situat în Municipiul Oradea, Str. Corneliu Baba, în condițiile OUG nr. 112/2022

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti

15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

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 legislația în vigoare, Parcul de Specializare Inteligentă reprezintă un amplasament delimitat în cadrul căruia se vor desfăşura activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produse/servicii/procese inovatoare obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional.

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

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

1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	

1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncaruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X

1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	

1621	Fabricarea de furnire 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 și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	

2332	Fabricarea cărămizilor, 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 și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei		X

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

3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	

7120	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 Oradea şi dezvoltarea ecosistemului aferent acestuia se va derula în 4 etape:

1. Prima etapă presupune realizarea infrastructurii necesare, premergătoare investiţiei care urmează a fi realizate de rezidenţii (IMM) atraşi în cadrul parcului respectiv. În acest sens, Municipiul Oradea va derula un proiect în cadrul programului Operaţional 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 necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicaţii). Această etapă este prevăzută a se derula în intervalul 2025 - 2026.

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 și suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producție avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informației și a Telecomunicațiilor).

Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2026. În paralel, companiile concesionare ale parcelelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, vor pregăti și depune, spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă, în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", prezenta licitație pentru concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar IMM-urilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare respectiv. Valoarea maximă a cotei de cofinanțare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă este de 700.000 EURO, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanațare este de 200.001 EURO.

Într-o etapă ulterioară, după caz, urmează să se organizeze o altă rundă de licitație pentru concesionarea de parcele de teren în cadrul parcului de specializare inteligentă, dedicată IMM-urilor, care doresc să realizeze investiții inițiale (în domeniile de specializare inteligentă selectate) prin fonduri proprii.

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

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 obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiţii de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv, care să permită creşterea capacităţii de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea şi 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 reţele parteneriale similare din România şi alte ţări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel naţional şi internaţional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

II. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 Municipiul Oradea

2.2 Adresa: Piaţa Unirii, nr. 1, Oradea.

2.3 Cod fiscal : 4230487

2.4 Cont garanţii RO02TREZ0765006XXX000160

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. Inițierea licitației

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

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

3.2 Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

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

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

B. 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 2026 trebuie să fi fost înfiinţată cel mai târziu în 3 ianuarie 2025 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 și/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere și dispozițiile Regulamentului 2018/1046 , inclusiv nu este întreprindere în dificultate.

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

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

ș) Activitatea desfășurată de solicitant pe terenul supus concesionării va avea ca obiect activități de producție de bunuri și/sau după caz de prestări de servicii, activități de marketing și desfacere, precum și alte categorii de activități necesare activităților de producție/prestare servicii. Toate acestea vor avea la bază activități de inovare. Caracterul inovator al investiției va fi justificat de solicitant în cadrul cererii de finanțare care va fi depusă pentru obținerea finanțării , conform Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

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

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

3.5. Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare 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.oradea.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 licitaţii, conform prevederilor de la punctul 3.16, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

C. Derularea licitaţiei:

Etapa I. –Deschiderea ofertelor.

3.18. Şedinţa de deschidere a ofertelor este publică. 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 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 conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta documentație de licitație;
- După analizarea conținutului arhivei digitale parolate, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare, precum și de ofertanții prezenți.
- Deschiderea arhivei digitale care conține documentele aferente plicurilor interioare ca urmare a procedurii descrise la aliniatului anterior;
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în arhiva digitală aferentă plicului interior ;
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în arhiva digitală aferentă plicului interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr. 1.

Etapa II. –Analizarea ofertelor.

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

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

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

3.24. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte Procesul-verbal nr.2 în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

Etapa III. –Stabilirea ofertei 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, ce aparţin domeniului privat al unităţi administrativ-teritoriale MUNICIPIUL ORADEA, identificate în tabelul de mai jos:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ORADEA

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti

6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti
15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

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

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

4.1.4. Obiectivele de ordin economic

- Atragerea de investitori în cadrul parcului de specializare inteligentă pentru dezvoltarea de activităţi productive şi servicii în domeniile de specializare inteligentă asumate la nivelul Municipiului Oradea, 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, întreținerea și exploatarea terenului concesionat.
- Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investițiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.
- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

4.1.6 Obiectivele de ordin social

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

4.1.7 Obiectivele de ordin de mediu

- Din punct de vedere al mediului, concesionarea reduce fenomenul de ocupare haotică a terenurilor din zona respectivă prin oferirea unui cadru organizat de derulare a activităților economice în domenii de specializare inteligentă.
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute

de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

- Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Se interzice derularea altor activități, care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentații de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.
- Ofertanții, prin prezentarea programului de investiții, în cadrul procedurii de licitație, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiții asumat.

4.2 Condiții generale ale concesiunii

4.2.1 Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii: - Concesionarul va putea utiliza pe perioada concesiunii, bunul concesionat precum și orice bun mobil proprietatea concesionarului necesar realizării investiției asumate precum și altor activități specifice folosinței bunului concesionat.

4.2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare: - Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

4.2.3 Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență: - Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului concesionat conform destinației lui. În acest sens, pe terenul care face obiectul concesiunii, va desfășura activități economice în domenii de specializare inteligentă

aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta 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: 3,4 euro/mp/an, respectiv de 17,88 lei/mp/an, prin raportare la cursul BNR de 5,2581 lei/euro din data de 21.08.2026.**

4.2.7.3Modul de calcul al redevenţei se regăseşte în raportul de evaluare Nr. 1141/25.08.2026, întocmit de expert autorizat ANEVAR – POPA LIVIU– anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr..... din .....

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 de inflaţie prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflaţie real comunicat de Institutul

Național de statistică. Baza de indexare este luna decembrie 2026 (pentru toate contractele încheiate în anul 2026).

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

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

4.2.8 Taxe și Garanții

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

4.2.8.2 Garanția de participare la licitație, care se achită anticipat , dar nu mai tarziu de ora 10:00 din data deschiderii plicurilor. Garanția de participare se poate constitui prin virament bancar în contul RO02TREZ0765006XXX000160.

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

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

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

4.2.8.6 Concedentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

4.2.8.7 Concesionarul are obligația ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-

2027, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă, cu titlul de garanție de bună execuție, reprezentând 100% din valoarea redevenței, echivalent în EURO, pentru un an contractual.

4.2.8.8 Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, prin corelarea la cursul oficial al BNR din ziua în care se va emite Factura.

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

4.2.8.10 Taxa și garanțiile se pot plăti prin ordin de plată în contul concedentului, RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezorieria Oradea, titular Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.

4.2.9 Condiţiile speciale impuse:

4.2.9.1 Această procedură de licitație este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenționează să acceseze finanțări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului " Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

4.2.9.2 Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă (Anexa 4) un program de investiţii propriu, angajant și un plan de afaceri, **realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanțare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.**

4.2.9.3.1.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 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.

4.2.9.3. 2. Contractul de concesiune **se reziliază de drept** în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea de 700.000 EURO, sau sub minimul cotei de cofinanațare în cuantum de 200.001 EURO.

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

4.2.9.5 Se instituie un drept de preemțiune în favoarea Concesionarului pentru cumpărarea terenurilor, care se va nota in cartea funciară. Concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul prezentului Contract de Concesiune, după împlinirea unui termen de 10 (zece) ani de la semnarea prezentului Contract de Concesiune, în baza dreptului de preemțiune, dar nu mai înainte de finalizarea integrală a investiției prevăzută în Proiect respectiv îndeplinirea angajamentelor privind investiția ca prag valoric și personalul nou angajat. Cererea privind exprimarea intenției de cumpărare a terenului, se va transmite la MUNICIPIUL ORADEA (în calitate de proprietar) și la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (în calitate de administrator), după împlinirea termenului de 10 (zece) ani, menționat la alineatul precedent și va fi însoțită de dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală

după caz, CF-uri și Raport ANEVAR), respectiv Raport REVISAL, care să certifice numărul de angajați noi. La momentul respectiv, se va semna un Contract de vânzare-cumpărare între: MUNICIPIUL ORADEA (în calitate de proprietar al terenului) și Societatea CONCESIONARĂ. Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea vânzării terenului. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului MUNICIPIUL ORADEA conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 3 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea, și va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunțat de Banca Națională a României la data efectuării plății.

Concesionarii care au finalizat investițiile și au cumpărat terenul, vor putea beneficia la cerere, în baza unei scheme de minimis care va fi aprobată ulterior de Consiliul Local al Municipiului Oradea, de o reducere cu până la 50% din sumele achitate cu titlu de redevență pe parcursul derulării Contractului de Concesiune, care va fi restituită.

Pentru a păstra continuitatea activităților economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcțiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiția ca aceasta din urmă să deruleze activități economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menționate la capitolul I din prezenta documentație de atribuire.

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

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

Vest 2021-2027. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.

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

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

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

4.3 Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

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

4.3.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

4.3.7 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majora cad in sarcina ofertantului.

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

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

4.3.10 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.

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

4.3.12 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al 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 dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h) declararea în faliment a Concesionarului;

i) alte 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 destinația bunului concesionat;

b) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;

c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;

d) nu a respectat Autorizația de construire;

e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;

f) nu a constituit/ actualizat garanția de bună execuție;

g) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activități economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opțiuni generale și strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă).

h) În cazul în care Cocesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al parcului de specializare inteligentă.

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

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

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

a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condiţiile 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.

4.4.8. (2) Contractul de concesiune **se reziliază de drept** în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea de 700.000 EURO, sau sub minimul cotei de cofinanațare în cuantum de 200.001 EURO.

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

4.4.10 Contractul se poate **denunța unilateral de către concesionar**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunțare, în situația în care concesionarul renunță la contract și predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenței anuale indexate la zi, precum și la aplicarea prevederilor 4.4.7 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcție.

4.4.11 În alte situații decât cele prevăzute în contract, denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.

4.4.12 În cazul vânzării investiției realizate pe terenul concesionat, încetarea raporturilor contractuale operează de la data de întâi a lunii următoare depunerii la concedent a actelor legale pentru transferul dreptului de concesiune către noul proprietar al construcției.

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

4.4.14 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condițiile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

4.4.15 În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de

îndată concedentului 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 denunțării unilaterale în cazul prevăzut la 4.4.10 .

4.4.18 La încetarea contractului din cauzele menţionate la 4.4.6 şi 4.4.10 terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la 4.4.7.

4.4.19 La încetarea contratului din cauza 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 piață, 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 Municipiul Oradea 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 distinct 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 Societății/persoana împuternicităacă 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 deține unul din codurile CAEN precizate anterior , se va angaja prin Declarația pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerință până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;
- ofertantul nu este în faliment;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

- copie după statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;
- declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare, potrivit formularului - Anexa nr. 2, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate, documente semnate disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății;
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate (dacă este

cazul), semnate disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății;

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că societatea nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;.
- dovada bonităţii financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, etc);
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru corupţie, pentru fraudă şi/sau pentru spălare de bani, semnat cu semnătură electronică calificată;
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4, semnat cu semnătură electronică;

- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie) şi a garanţie de participare la licitaţie în valoare de 10.000 lei.

Notă : 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, pe care se obligă 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 **REDEVENȚA**_____ **25 puncte**

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

(Redevenţa1/ Redevenţa max) x 25.

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

- **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. 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 1/ 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 obținut P 2.1+ Punctaj obținut P 2.2= max. 60 puncte

6.1.3 CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI _____ 10 puncte

- **P 3** reprezintă Cifra de afaceri .....10 puncte
- Cifra de afaceri totală (CA) reprezintă volumul total al afacerilor unei societăți, evaluate la prețurile pieței, respectiv încasările totale. Ea cuprinde totalitatea veniturilor din vânzarea mărfurilor și produselor, executarea lucrărilor și prestarea serviciilor în ultimul an (2024). Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de 10 puncte.
- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează cifra de afaceri (Cifra de afaceri 1, Cifra de afaceri 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

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

6.1.4 PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR _____ 5 puncte

- P4 reprezintă punctajul alocat pentru programul de protecție a mediului prin utilizarea surselor regenerabile de energie (de exemplu : instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie, precum și sisteme care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care va solicita finanțare prin apelul specific lansat de AM PRNV.
- Se vor acorda 5 puncte doar ofertanților care propun achiziția de instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie , și/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care se va solicita finanțare.
- Se vor acorda 0 puncte dacă ofertanții NU propun achziția de instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie , și/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care se va solicita finanțare.

6.2 <u>Punctajul total</u> acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:

Ptotal= P1+P2+P3+P4

6.3 Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus 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. <u>ANEXELE 1-8 FORMULARE CARE SE DEPUN DE OFERTANT</u>

- Anexa 1: Fişa ofertantului;
- Anexa 2: Declaraţie pe proprie răspundere;
- Anexa 3: Informaţii privind activităţile viitoare;

- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant ;
- Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat ;
- Anexa 6: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa 7: Formular de ofertă;
- Anexa 7.1 : Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind suma maximă pe care își asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (maximul sumei ce poate fi accesată de o Societate/parcelă este de 700.000 EURO).

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

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

- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;
    - Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini, *reprezintă documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local al Municipiului Oradea;*
    - Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului, *reprezintă Anexa 7 de la punctul A completată de concesionar;*
    - Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
    - Anexa nr. 4 - Programul de investiții angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar ;*
    - Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentația de atribuire.*

- Anexa nr. 9 : Regulamentul de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
    - Anexa 1- Model contract de administrare și prestări servicii conexe, *reprezintă Anexa 10 de la punctul B.*
- Anexa nr. 10: Contractul de Administrare și prestări servicii conexe;
    - Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
    - Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;
    - Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă Anexa 9 de la punctul B;*
    - Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții) *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar;*

- Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal este Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025;
- Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;
- Anexa 7 – Caietul de sarcini, *reprezintă caietul de sarcini cuprins în documentația de atribuire* .

- Anexa nr. 11: Plan Urbanistic Zonal ;
- Anexa nr. 12: Plan de Amplasament și Delimitare (plan de situație);
- Anexa nr. 13: Extrase de Carte Funciară pentru parcelele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI

1) Ofertant _____

2) Sediul societăţii sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____

Data _____ Ofertant

_____

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR. 2

Operator economic

_____

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

_____

(se inserează numele persoanei juridice),

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

_____

_____

_____

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

a) societatea nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment, afacerile 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 și-a îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

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

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

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

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

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

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

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

k) declar că:

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

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

eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;

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

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

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

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

Data .....

ANEXA NR. 3

Operator economic

_____

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1
Descriere:

_____.
_____
_____

Activitatea 2
Descriere:

_____.
_____
_____

Activitatea ...
Descriere:

_____.
_____
_____

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

_____

_____

_____

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

ANEXA 4

Operator economic

_____

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Domeniul de activitate al societății, precum și o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a potențialilor clienți;
   .....
   ..
2. Condițiile actuale (în cazul unei societăți deja existente pe piață);
   .....
   ..
3. Descrierea segmentului de piață;
   .....
   ..
4. Strategiile de diversificare și perspective de dezvoltare ale societății;
   .....
   .....
5. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea următoarea investiție:

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 2 Oradea:
   - 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 2 Oradea (**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 necondiționat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint şi semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin contractul de concesiune.

Pe durata derulării contractului de concesiune și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în **Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea**, ne angajăm ca numărul de angajaţi să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în **Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.**

Ofertant

_____

Data_____

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR. 6

Operator economic

_____

DECLARAȚIE

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

Subsemnatul _____, reprezentant al societății _____

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

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

Data completării

_____

(semnătură electronică calificată)

Operator economic

_____

ANEXA NR. 7

FORMULAR DE OFERTĂ

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

Cu privire la bunul imobil aparţine domeniului privat al unităţi administrativ teritoriale Municipiul Oradea, 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 (2025).
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 achiziționez instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie și/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

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

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

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR.7.1.

Operator economic

_____

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

_____

(se inserează numele persoanei juridice),

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

_____

_____

_____

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

- Societatea pentru parcela identificată cu Nr.CAD....., suprafață de ....., va accesa o valoare maximă de 700.000 EURO, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanațare asumat pentru a fi accesat este în cuantum de 200.001 EURO.

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

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

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 – MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul in _____ reprezentat legal de _____, in calitate de _____, ca si concedent, denumit in cele ce urmează,

2._____

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

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

Definiţii.

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

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

2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către concedent a anunţului de licitaţie şi a documentaţiei de atribuire, cuprinzând şi Caietul de sarcini.

3. **Contract de finanţare** – contract încheiat de concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV) în vederea obţinerii de către concesionar a fondurilor necesare pentru desfăşurarea în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea a activităţilor 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 îmbunătățit sau un proces nou sau semnificativ îmbunătățit, o metodă nouă de marketing sau o metodă nouă organizațională în practicile de afaceri, în organizarea locului de muncă sau în relațiile externe. Inovarea este bazată pe rezultatele unor tehnologii noi, pe noi combinații ale tehnologiei existente sau pe utilizarea altor cunoștințe obținute de întreprindere;

9. **Inovarea de produs (bun sau serviciu)** – reprezintă introducerea unui bun sau a unui serviciu, nou sau semnificativ îmbunătățit în privința caracteristicilor sau modului său de folosire (aceasta poate include îmbunătățiri semnificative în privința specificațiilor tehnice, componentelor și materialelor, software-ului incorporat, ușurinței de utilizare sau a altor caracteristici funcționale). Produsele inovative pot fi noi pentru piață sau noi numai pentru întreprindere. O întreprindere poate avea inovare de produs chiar dacă acesta nu este nou pentru piață, dar este nou pentru întreprindere. Inovațiile de produs pot folosi cunoștințe sau tehnologii noi sau se pot baza pe noi utilizări sau combinații de cunoștințe sau tehnologii existente;

10. **Inovarea de proces** – înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producție sau de livrare noi ori îmbunătățite semnificativ, inclusiv modificări semnificative de tehnici, echipamente sau software, la nivelul întreprinderii (la nivel de grup în sectorul industrial dat

din SEE), inclusiv, de exemplu prin utilizarea unor tehnologii digitale noi sau inovatoare. Sunt excluse din această definiție schimbările sau îmbunătățirile minore, creșterea capacităților de producție sau de prestare de servicii prin adăugarea de sisteme de fabricație sau logistice care sunt foarte asemănătoare cu cele utilizate deja, încetarea utilizării unui proces, simpla înlocuire sau majorare a capitalului, schimbări rezultate numai din modificarea prețurilor factorilor, personalizarea producției, localizarea, schimbările regulate, sezoniere și alte schimbări ciclice și comercializarea de produse noi sau îmbunătățite semnificativ;

11. **Forţa majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil şi exterior activităţii Părţilor, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alţi factori), partea sau părţile să-şi îndeplinească parţial sau total obligaţiile asumate prin contract. Sunt considerate a fi cazuri de forţă majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundaţii, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerare cazuri de forţă majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorităţi publice, indiferent de motiv chiar si în situaţia unui abuz, blocajul financiar.

12. **Cazul fortuit** – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care 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 funcțiile și rolurile prevăzute în acest sens de Regulamentul (UE) 2021/1060.

ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1.1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosința terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Oradea, în suprafață de _____mp, înscris în Cartea funciară nr. ____, având numărul cadastral _____, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la articolul 3 de mai jos.

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

1.3 Concesionarul va desfășura în parcul de specializare inteligentă 2 Oradea activități de producție/servicii, conform obiectului de activitate autorizat si în concordanță cu obiectivele parcului de specializare inteligentă 2 Oradea permise de lege (conform anexei 5 la prezentul contract).

1.4 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.

1.5 Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.____. Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

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

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. **Este bun de retur imobilul teren, identificat cu nr. Cadastral_____ înscris în CF _____, cu o suprafață de _____ mp.**

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

ART. 2 – TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1 Durata Concesiunii este de **10 ani** și începe să curgă în condițiile prevăzute la art. 2.2.

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

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

ART. 3 – REDEVENȚA

3.1 Redevența este în cuantum de _____lei/an și se achită în contul RO50TREZ076502205X016643, cod fiscal RO35372589.

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

3.3 Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de statistică.

3.4 Baza de indexare este luna decembrie 2026.

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

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

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

3.8 Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului concesionării, suprafeței concesionate, etc. atrag după sine și modificarea cuantumului redevenței percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către concedent.

3.9 Decontarea plății se face prin conturile bancare specificate în factura emisă trimestrial de către concedent.

3.10 În caz de neprimire a facturii, concesionarul îl va sesiza de urgență pe concedent.

3.11 Neprimirea facturii nu îl exonerează pe concesionar la plata redevenței.

3.12 Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de 2 trimestre consecutiv, poate duce la rezilierea contractului de către concedent și preluarea de către concedent a construcției în stadiul fizic existent, în condițiile art. 3.7.

3.13 Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.

3.14 Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

ART. 4 – DREPTURILE 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 obligațiilor asumate prin oferta depusă, are dreptul de preemțiune la achiziționarea terenului concesionat.

4.1.6 În cazul în care concesionarul înțelege să-și exercite dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

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

5.1.5 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

5.1.6 Concesionarul este obligat să nu închirieze bunul ce face obiectul Concesiunii. În cazul în care Concesionarul intenţionează să constituie garanţii reale asupra construcţiilor prezente şi/sau viitoare situate pe amplasamentul care face obiectul contractului de concesiune, acesta va fi obligat să ceară acordul administratorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea şi al concedentului.

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

5.1.8 Concesionarul va plăti administratorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea taxa de administrare pe terenul concesionat prin prezentul contract.

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

5.1.10 În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, concesionarul este obligat să constituie o garanţie în condiţiile prevăzute la Art.7.

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

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

5.1.13 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.

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

5.1.15 Concesionarul va realiza întocmai investiţiile iniţiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) la care s-a angajat, într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.

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

5.1.17 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.

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

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

5.1.20 Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, care contravine obiectului concesiunii, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a Concedentului.

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

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

5.1.23 Concesionarul este obligat să respecte prevederile Regulamentului de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea şi a contractului de administrare şi servicii conexe încheiat cu administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

5.1.24 Concesionarul este obligat să respecte documentele urbanistice atât la realizarea investiţiilor asumate cât şi la exploatarea acestora.

5.1.25 Concesionarul este obligat să depună toate diligenţele necesare pentru a depune cererea finanţare în cadrul apelurilor de proiecte de specializare inteligentă, în vederea selectării rezidenţilor în calitate de beneficiari eligibili, conform prevederilor art. 37 alin.(2) şi art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. În cazul în care neîndeplinirea acestei obligaţii a produs prejudicii Concedentului, acesta are dreptul la despăgubiri din partea Concesionarului.

5.1.26 Concesionarul este obligat să demareze investiţia 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. Cumpărarea de terenuri şi lucrările pregătitoare, cum ar fi obţinerea permiselor şi realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor.

5.1.27 Concesionarul este obligat să recunoască Concedentului dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la teren (în cazul în care l-a achiziționat), precum și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Concesionarul va respecta dreptul de 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 INTELIGENTĂ 2 ORADEA).*

5.1.28 Să depună la sediul concedentului-Direcția Patrimoniu și al administratorului Parcului de Specializare Inteligentă, **Autorizaţia de construire** şi **Autorizaţia de luare în folosinţă a construcţiei (A.L.F.)**, în maxim 5 zile lucrătoare de la obţinerea acestora.

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

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

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

5.2 Obligaţiile Concedentului

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

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

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

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

5.2.5 Concedentul este obligat să respecte Regulamentul de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea și legislația în vigoare aplicabilă sau incidentă.

ART. 6 – ÎNCETAREA, MODIFICAREA ȘI 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 2 Oradea.

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.

6.5.1. 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 2 Oradea 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.

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

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 de 700.000 EURO, 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. 6.3 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, cu indicele de inflaţie anual comunicat de Institutul National 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 Local al Municipiului Oradea , 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 investiții angajat de concesionar;
- Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.

CONCEDENT **CONCESIONAR**

_____ _____

_____ legal reprezentat prin

legal reprezentat prin

_____ _____

Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini, *reprezintă documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local al Municipiului Oradea;*

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 ORADEA

Încheiat astăzi, ...

Între:

Consiliul Local al Municipiului Oradea cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr.1, 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 Oradea ,

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 Oradea .

Concedent, ***Rezident,***

....

Anexa nr. 4 - Programul de investiţii angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 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 ORGANIZARE ŞI DE FUNCŢIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ORADEA

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** 2 Oradea (denumit în continuare "**Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea**"), 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 2 Oradea funcţionează sub directa gestionare şi administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare Nr.229.877/07.06.2024 Municipiul Oradea şi Nr.103/07.06.2024 Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea este amplasat parţial pe raza teritorial-administrativă a uat Municipiul Oradea, se află în proprietatea privată a UAT MUNICIPIUL ORADEA şi în administrarea Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafaţă totală 112.061 mp din care, suprafaţa de 79.029 mp sunt destinaţi desfăşurării de activităţi economice, pe un număr de 16 parcele după cum urmează:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti

14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti
15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

Exploatarea unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 Local al Municipiului Oradea nr...../.....

În activitatea de gestionare şi administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, **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 Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea (Fondator)** – UAT MUNICIPIUL ORADEA;

-**Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea (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** *2 Oradea*– 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 2 Oradea**– 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 2 Oradea şi care se află în proprietatea UAT

MUNICIPIUL ORADEA ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;

- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă** *2 Oradea*- partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea UAT MUNICIPIUL ORADEA 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 2 Oradea**- 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 2 Oradea care se află în proprietatea UAT MUNICIPIUL ORADEA ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;

- **Unitate** - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea** 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 2 Oradea, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

- **Regulamente** – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, 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 2 Oradea** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, în baza unui contract contract de administrare și prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;

- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă 2 Oradea** - actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândeşte calitatea de rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea este data încheierii de către rezident a contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

LEGISLAŢIA APLICABILĂ

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

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

1.1. Administratorul urmăreşte ca în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN:**

CLASĂ COD CAEN		Direcții de specializare în producție - opțiuni generale	Direcții de specializare în producție - opțiuni strategice
1011	Prelucrarea 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 și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncaruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	

1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	

1439	Fabricarea prin tricotare sau 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 coloranților și a pigmenților		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	

2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor și pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului și ipsosului	X	

2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcții	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	

2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X

2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X

2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare 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 și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	
3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	
3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	

3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	
7120	Activități de testare și analize tehnice	X	
7410	Activități de design specializat	X	
7721	Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv	X	
8510	Învățământ preșcolar	X	
8621	Activități de asistență medicală generală		X

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

1.3. Toate activitățile care se desfășoară în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

1.4. Totodată, Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați respectând principiul egalității de șanse și al nediscriminării.

1.5. Nicio activitate desfășurată de oricare dintre rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

1.6. În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

1.7. În cazul în care termenul aferent titlului de parc de specializare inteligentă 2 Oradea a expirat, obligativitatea respectării în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea a codurilor CAEN prevăzute la punctul 1.2, se menține, cu excepția cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.

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

Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția.

II. DREPTURILOR ȘI OBLIGAȚIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ȘI REZIDENȚILOR

2.1. OBLIGAȚIILE FONDATORULUI

a) Să încheie un contract cu administratorul parcului cu privire la administrarea imobilelor și infrastructurii realizate pentru crearea și funcționarea parcului de specializare inteligentă;
b) Să încheie contracte de concesiune cu rezidenții parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 și OUG nr. 112/2022.
c) Să pună la dispoziție, în condițiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală și cea de utilități publice din interiorul parcului, racordul la utilitățile publice necesare funcționării parcului;
d) Să implementeaze pe terenurile puse la dispoziție proiectele de infrastructură și toate investițiile propuse prin documentațiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea rețelelor de utilități publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziție pentru realizarea parcului și producția de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, rețele de distribuție a alimentării cu energie electrică, în condițiile legii.
e) Să îndeplinească orice alte atribuții și responsabilități necesare pentru organizarea și funcționarea parcului de specializare inteligentă 2 Oradea.
f) Să îndeplinească orice obligație stabilită prin contractele de concesiune și contractul de administrare.
g) Să actualizeze planul de dezvoltare a parcului de specializare inteligentă ori de câte ori este necesar pentru satisfacerea scopului avut în vedere la înființarea parcului de specializare inteligentă.
h) Să efectueze demersurile necesare pentru obținerea titlului de parc de specializare inteligentă, sau după caz, pentru prelungirea titlului de specializare inteligentă.
i) Să elaboreze strategia de dezvoltare pentru realizarea obiectivelor parcului în domeniile de specializare inteligentă, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

2.2. DREPTURILE FONDATORULUI

a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum și a rezidenților care își desfășoară activitatea în cadrul parcurilor și să dispună măsuri, în limita competențelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă, precum și obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;

b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, 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 2 Oradea respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât şi hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea, referitoare la parcul de specializare inteligentă 2 Oradea.
c) Să stabilească potrivit legii condiţile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă 2 Oradea.
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 2 Oradea, 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 Local al Municipiului Oradea.
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 2 Oradea 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 2 Oradea.
j) Să administreze şi să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea.
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 2 Oradea.
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 2 Oradea.
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 2.
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 Local al Municipiului Oradea.
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 închierii 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. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENȚII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAȚII**:

a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea;

f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, în numele şi pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;

î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, 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 2 Oradea;

k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2

Oradea, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
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 2 Oradea, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **DREPTURI**:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, 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 2 Oradea.
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 2 Oradea 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 2 ORADEA ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

2.6.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.

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

c) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

d) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;

e) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;

f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea 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 unității);

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

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;

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 2 Oradea;

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 2 Oradea;

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 2 Oradea, 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 2 Oradea.
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, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

2.6.3. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, rezidenților le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:
a) să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;
b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune şi exclusive, *după caz*, aferente unității, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
c) dreptul de preempțiune la achiziționarea terenului;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare și servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator și Administrator, prezentul Regulament precum și din dispozițiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea.
3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea (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 2 Oradea chiar și în situația 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 2 Oradea 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 2 Oradea.

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 2 Oradea 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 2 Oradea. Niciun rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea.

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 2 Oradea 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 2 Oradea.
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 2 Oradea şi ale celor de realizare/de utilizare a construcţiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism, anexat prezentului regulament şi aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025, 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 2 Oradea, 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 2 Oradea, *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 2 Oradea, *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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv.
5.3. Rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreţinerea şi salubrizarea spaţiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.
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 2 Oradea 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 deschisă.***
6.2. Conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexa nr. 1 ,** care face parte integrantă din prezentul Regulament 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 2 Oradea 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 rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea, *exceptând* accesul propriu în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*
7.3. Potrivit prezentului Regulament, ***spațiile comune*** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

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

7.5. Redevența se achită de către rezident în cuantumul și condițiile stabilite prin contractul de concesiune.
7.6. TAXA DE ADMINISTRARE pe care Administratorul o va percepe rezidenților este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an.
7.7. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de concesiune și contractului de administrare și prestări servicii conexe.
7.8. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

8.1. Durata minimă a contractului de concesiune este de 10 ani și începe să curgă de la data semnării de către concesionar a contractului de finanțare încheiat în condițiile art. 37 și art. 57 alin. (1) litera b) din OUG nr. 112/2022.
8.2. Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

8.3. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la sediul Administratorului, în vederea luării în 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 2 Oradea, 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 REZIDENŢILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

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 2 Oradea se obţine numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentaţiei aprobate de către Fondator.

X. SITUAŢII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCŢII 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 2 Oradea, 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 2 Oradea.
10.7. Prin dobândirea calităţii de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, 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 2 ORADEA

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 Consiliul Local al Municipiului Oradea.
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 2 Oradea dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care a făcut obiectul contractului de concesiune și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

11.2.1 În situația în care rezidentul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, rezidentul va notifica această intenție Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în: (*i*) prețul dorit; (*ii*) termenul de plată a prețului; (*iii*) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (*iv*) orice alte condiții considerate esențiale de către rezident ("Notificarea de Vânzare").

11.2.2 Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unității, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

11.2.3 Sub rezerva respectării OUG nr. 112/2022, a Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, în următoarele situații:

i) Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de vânzare, în termenul prevăzut la art. 11.2.2; în acest caz vânzarea către terț va putea fi efectuată de către rezident doar cu respectarea condițiilor impuse de OUG nr. 112/2022 referitoare la activitățile specifice parcului de specializare inteligentă, respectiv la codurile CAEN cuprinse în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute de art. 11.2.2 , în situația în care prețul oferit de către terț este mai mare decât cel propus de Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de vânzare comunicată Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

11.2.4 Conform celor de mai sus cumpărătorul terenului și/sau a construcțiilor va fi obligat să recunoască și să respecte dreptul de preemțiune al Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

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 2 Oradea;
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. DISPOZIŢII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliului Local al Municipiului Oradea.
13.2. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat şi actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea.
13.3. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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, cod poştal 410202, Judeţul Bihor, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J2008002814054, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de ..... cu funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

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

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice,
- Uitatea administrativ-teritorială Municipiul Oradea 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 deschisă** desfăşurate în perioada ..... conform Secţiunii 3 – Concesionarea bunurilor din OUG nr. 57/2019
- La data încheierii prezentului Contract, unitatea dministrativ-teritorială Municipiul Oradea 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 2 ORADEA;

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 2 Oradea, 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 2 Oradea 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 2 Oradea şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

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 Municipiul Oradea şi în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea 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 2 Oradea care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea, 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 2 Oradea 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 Municipiul Oradea, 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 investiţia 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 al Municipiului Oradea Nr. 39/30.01.2025 (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 **0,5 (zero-**

virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, la care se adaugă TVA. Taxa de administrare se va achita trimestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la ..... m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de 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 poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de concesiune**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investițiilor propuse, al utilizării și accesului la Teren.

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul 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 2 Oradea, 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 2 Oradea 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 2 Oradea, 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 2 Oradea, 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 Unităţii, un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.18. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.19. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligaţii:
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de concesiune.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri publice, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unităţii.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Fondator.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită, respectiv să se asigure că nu este prejudiciat dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea (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 2 Oradea, 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 părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către: AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenția: .....
Adresa - Sediul social: Piața Rahovei, nr.1, Oradea,Bihor
Fax: .....
E-mail:contact@adlo.ro

Către: ..... SRL
În atenția: .....
Adresa.....
.....
Fax:.....
Email: .....

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.
În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:
Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;
Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții);

Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal;
Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;
Anexa 7 – Caietul de sarcini .

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

[urmează semnăturile]

REZIDENT,

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

Soc. ..... SRL

Director General,

.....

Anexa 1 la la contractul de administrare și servicii conexe

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcţia de ....., în calitate de *Administrator*

şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea, 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 Specializare Inteligentă 2 Oradea şi al contractului de concesiune, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

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 2 Oradea, *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 Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025.*

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

DECLARAȚIA OFERTANTULUI

PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, iar exploatarea unității existente în această structură este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

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

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

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

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

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

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

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

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

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

Ofertant,

Data .....

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

ANEXA NR. 9

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ŞI DE FUNCŢIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

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 2** Oradea (denumit în continuare "**Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea**"), 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 2 Oradea funcţionează sub directa gestionare şi administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare Nr. 229.877/07.06.2024 Municipiul Oradea şi Nr.103/07.06.2024 Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea este amplasat parţial pe raza teritorial-administrativă a uat Municipiul Oradea, se află în proprietatea privată a UAT MUNICIPIUL ORADEA şi în administrarea Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafaţă totală 112.061 mp din care, suprafaţa de 79.029 mp este destinată desfăşurării de activităţi economice, pe un număr de 16 parcele.

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA 2 ORADEA

Nr. crt.	Denumire	Strada/Nr.	Suprafata (m^2)	Destinatia
1.	Lot 1	Str.Corneliu Baba	2941	Parcela Rezidenti
2.	Lot 2	Str.Corneliu Baba	3753	Parcela Rezidenti
3.	Lot 3	Str.Corneliu Baba	4012	Parcela Rezidenti
4.	Lot 4	Str.Corneliu Baba	4094	Parcela Rezidenti
5.	Lot 5	Str.Corneliu Baba	5568	Parcela Rezidenti
6.	Lot 6	Str.Corneliu Baba	4234	Parcela Rezidenti
7.	Lot 7	Str.Corneliu Baba	4291	Parcela Rezidenti
8.	Lot 8	Str.Corneliu Baba	4377	Parcela Rezidenti
9.	Lot 9	Str.Corneliu Baba	4395	Parcela Rezidenti
10.	Lot 10	Str.Corneliu Baba	4439	Parcela Rezidenti
11.	Lot 11	Str.Corneliu Baba	3674	Parcela Rezidenti
12.	Lot 12	Str.Corneliu Baba	2873	Parcela Rezidenti
13.	Lot 13	Str.Corneliu Baba	11933	Parcela Rezidenti
14.	Lot 14	Str.Corneliu Baba	4827	Parcela Rezidenti
15.	Lot 15	Str.Corneliu Baba	7507	Parcela Rezidenti
16.	Lot 16	Str.Corneliu Baba	6111	Parcela Rezidenti

Exploatarea unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea .....

În activitatea de gestionare şi administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, **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 Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea (Fondator)** – UAT MUNICIPIUL ORADEA;
- **Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea (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 2 Oradea** – 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 2 Oradea** – 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 2 Oradea şi care se află în proprietatea UAT MUNICIPIUL ORADEA ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosinţa rezidenţilor, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea** - 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 2 Oradea care se află/se vor afla în proprietatea UAT MUNICIPIUL ORADEA şi/ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Infrastructura exclusivă a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea** - 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 2 Oradea care se află în proprietatea UAT MUNICIPIUL ORADEA ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea și **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea** 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 2 Oradea, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea .
- **Regulamente** – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, cu forță obligatorie față de toți rezidenții, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcționare și de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
- **Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;
- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă 2 Oradea** - actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 şi întreprinderi mici şi mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităţilor publice locale, precum şi unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.31/1990 a societăţilor;
- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

1.1. Administratorul urmăreşte ca în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN:**

CLASA COD CAEN		Domenii cu impact major în dezvoltarea produselor optimi pentru regiunile	Domenii cu impact major în dezvoltarea produselor optimi pentru strategice
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	

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

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

1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei și cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranților și a pigmenților		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X

2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	

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

2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	
2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	

2562	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 și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X

2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză 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 și cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave și nave spațiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	

3212	Fabricarea bijuteriilor 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 activități sportive	X	
9321	Bâlciuri și parcuri de distracții		X
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a.		X

1.3. Toate activitățile care se desfășoară în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.
1.4. Totodată, Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați respectând principiul egalității de șanse și al nediscriminării.
1.5. Nicio activitate desfășurată de oricare dintre rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.
1.6. În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.
1.7. În cazul în care termenul aferent titlului de parc de specializare inteligentă a expirat, obligativitatea respectării în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea a codurilor CAEN prevăzute la punctul 1.2, se menține, cu excepția cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.
1.8. În cazul rezidenților care realizează investițiile în baza finanțărilor nerambursabile atrase în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, obligația prevăzută la punctul 1.2 trebuie îndeplinită până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția.

II. DREPTURILOR ȘI OBLIGAȚIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ȘI REZIDENȚILOR

2.1. OBLIGAȚIILE FONDATORULUI

a) Să încheie un contract cu administratorul parcului cu privire la administrarea imobilelor și infrastructurii realizate pentru crearea și funcționarea parcului de specializare inteligentă 2 Oradea;
b) Să încheie contracte de concesiune cu rezidenții parcului de specializare inteligentă 2 Oradea, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 și OUG nr. 112/2022.

c) Să pună la dispoziţie, în condiţiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală şi cea de utilităţi publice din interiorul parcului, racordul la utilităţile publice necesare funcţionării parcului;
d) Să implementeaze pe terenurile puse la dispoziţie proiectele de infrastructură şi toate investiţiile propuse prin documentaţiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea reţelelor de utilităţi publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziţie pentru realizarea parcului şi producţia de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, reţele de distribuţie a alimentării cu energie electrică, în condiţiile legii.
e) Să îndeplinească orice alte atribuţii şi responsabilităţi necesare pentru organizarea şi funcţionarea parcului de specializare inteligentă 2 Oradea.
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 2 Oradea ori de câte ori este necesar pentru satisfacerea scopului avut în vedere la înfiinţarea parcului de specializare inteligentă 2 Oradea.
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 2 Oradea 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 2 Oradea, 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 2 Oradea respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât şi hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea, referitoare la Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.
c) Să stabilească potrivit legii condiţile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă 2 Oradea.
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 2 Oradea, pe baza mandatului primit din partea fondatorului.
f) Să asigure selectarea şi soluţionarea solicitărilor de admitere de noi rezidenţi în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea potrivit unui regulament emis pentru acest scop şi aprobat de Consiliului Local al Municipiului Oradea.
g) Să asigure rezidenţilor concesionari dreptul de folosinţă asupra infrastructurii şi utilităţilor comune existente în pacul de specializare inteligentă 2 Oradea .
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 2 Oradea 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 2 Oradea.
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 și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

l) Să nu cesioneze drepturile și obligațiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.

m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin aceste contracte.

n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obținere a avizului provizoriu de funcționare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.

o) Administratorul are orice alte obligații stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

2.4. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcționării și dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, cu înștiințarea prealabilă a proprietarului.

c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune și a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionării și dezvoltării parcului de specializare inteligentă.

d) Dreptul de a încheia cu rezidenții contracte de administrare și prestări servicii conexe.

e) Dreptul de a încasa de la rezidenți taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele rețele de utilități.

g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data închierii contractului și care conduc la modificarea caluzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.

h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

2.5. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENȚII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea , 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 2 Oradea, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile 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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea , astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea , 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 2 Oradea ;
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 2 Oradea, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
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 2 Oradea, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **DREPTURI:**
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
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 2 Oradea .
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 2 Oradea 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 2 Oradea le revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAŢII**:

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea;
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 2 Oradea ;
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 2 Oradea;
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 2 Oradea.
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;

ș) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator și Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligațiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenților le mai revin următoarele obligații:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

2.6.3. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea , rezidenților le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:
a) să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;
b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, *după caz*, aferente unității, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
c) dreptul de preempțiune la achiziționarea terenului;

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

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea .

3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea (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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea.

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 2 Oradea 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 2 Oradea. Niciun rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea .

3.9. Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activității rezidentului.

3.10. Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

3.11. Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea dispune de următoarele utilități și dotări:

a) rețea de energie electrică;

b) rețea de apă;

c) rețea de canalizare menajeră;

d) rețea de canalizare pluvială;

e) rețea de iluminat stradal și perimetral;

f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

3.12. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

3.13. Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

3.14. Modalitățile și condițiile de exploatare ale unităților ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism, anexat prezentului regulament și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

IV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

4.1. În interiorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 30 km/h.

4.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile/Conducerii Administratorului.

4.3. Este interzisă 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 2 Oradea , *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 2 Oradea, *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 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv.
5.3. Rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreţinerea şi salubrizarea spaţiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.
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 și/sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

VI. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

6.1. Administrarea Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea se realizează în baza contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe pe care Fondatorul și Administratorul le încheie cu rezidenții selectați prin procedura de ***licitație deschisă.***
6.2. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexa nr. 1** , care face parte integrantă din prezentul Regulament și care are caracter obligatoriu.

VII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. REDEVENȚA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

7.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul recunoașterii dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator, este formată din :

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

7.2. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea, *exceptând* accesul propriu în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*
7.3. Potrivit prezentului Regulament, ***spațiile comune*** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea .

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

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

7.6. TAXA DE ADMINISTRARE pe care Administratorul o va percepe rezidenților este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an.

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

7.8. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALZARE INTELIGENTĂ

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

8.2. Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

8.3. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la sediul Administratorului, în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Administratorul.

IX. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA

9.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la Capitolul I, punctul 1.2., și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

9.2. Dreptul de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea se obține numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentației aprobate de către Fondator.

X. SITUAȚII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCȚII EDIFICATE

10.1. În cazul în care rezidentul, proprietar al 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 2 Oradea , 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 2 Oradea.

10.7. Prin dobândirea calităţii de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, terţul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament şi legislaţiei privind constituirea şi funcţionarea parcurilor de specializare inteligentă.

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

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea beneficiază de un drept de preemțiune atât rezidentul cât și fondatorul , după cum urmează:

11.1 Rezidentul, în condițiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preempțiune la achiziționarea terenului. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Oradea.
11.1.1 Procedura de vânzare a terenului se inițiază cu cel puțin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.
11.1.2 Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat nu înlătură obligația rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament și a legislației aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.
11.1.3. Dreptul de preemțiune este recunoscut numai rezidentului care și-a respectat obligațiile stabilite prin contractul de concesiune și oferta depusă în cadrul procedurii de licitație.

11.2 Rezidentul se obligă să acorde Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care a făcut obiectul contractului de concesiune și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

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

11.2.2 Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unității, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

11.2.3 Sub rezerva respectării OUG nr. 112/2022, a Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, în următoarele situații:

i) Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de vânzare, în termenul prevăzut la art. 11.2.2; în acest caz vânzarea către terț va putea fi efectuată de către rezident doar cu respectarea condițiilor impuse de OUG nr. 112/2022 referitoare la activitățile specifice parcului de specializare inteligentă 2 Oradea, respectiv la codurile CAEN cuprinse în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea .

ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute de art. 11.2.2 , în situația în care prețul oferit de către terț este mai mare decât cel propus de Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea , și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de vânzare comunicată Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

11.2.4 Conform celor de mai sus cumpărătorul terenului și/sau a construcțiilor va fi obligat să recunoască și să respecte dreptul de preemțiune al Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea .

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 2 Oradea ;

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. DISPOZIŢII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliului Local al Municipiului Oradea.
13.2. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat şi actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea.
13.3. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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, cod poştal 410202, Judeţul Bihor, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J2008002814054, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de ..... cu funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

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

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice,

- Uitatea administrativ-teritorială Municipiul Oradea este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafaţă de _____, conform hărţii ataşate şi care reprezintă **Anexa 2** (**„Proprietatea"**).
- Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul .....
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitaţie deschisă** desfăşurate în perioada ..... conform Secțiunii 3 – Concesionarea bunurilor din OUG nr. 57/2019
- La data încheierii prezentului Contract, unitatea dministrativ-teritorială Municipiul Oradea 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 FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA ;

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 2 Oradea, 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 2 Oradea 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 2 Oradea şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

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 Municipiul Oradea şi în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 Municipiului Oradea 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 2 Oradea care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea, ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin **"Infrastructură Exclusivă"** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea unității administrativ-teritoriale Municipiul Oradea, ori în administrarea / exploatarea Administratorului -Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

1.1. Durata Contractului este de 10 (zece) ani, termen care începe să curgă în condițiile prevăzute la art. 3.2

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

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

4.1.4. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei 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 al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025 (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 părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de **0,5 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, la care se adaugă TVA.** Taxa de administrare se va achita trimestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la .....mp.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de 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 poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de concesiune**, de dreptul de a-i fi acordat accesul

adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării 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 2 Oradea, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea .
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 2 Oradea 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 2 Oradea , 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 2 Oradea, 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 Unităţii, un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.18. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.19. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligaţii:
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de concesiune.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri publice, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unităţii.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Fondator.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită, respectiv să se asigure că nu este prejudiciat dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a

prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea .
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea , la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea 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 2 Oradea 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 2 Oradea, 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 și 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 2 Oradea (anexat) și/sau în OUG nr. 112/2022 şi nu remediază această situaţie într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.
9.2.2. **Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident**, în 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 își încetează activitatea în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea, 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 și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte 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 părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către: AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenția: .....
Adresa - Sediul social: Piața Rahovei, nr.1, Oradea,Bihor
Fax: .....
E-mail:contact@adlo.ro

Către: ..... SRL
În atenția: .....
Adresa.....
.....
Fax:.....
Email: .....

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.
În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:
Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;
Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea ;
Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții);
Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal;

Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;
Anexa 7 – Caietul de sarcini .

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

[*urmează semnăturile*]

REZIDENT,

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

Soc. ..... SRL

Director General, ...

Anexa 1 la la contractul de administrare și servicii conexe

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ 2 ORADEA ORADEA

Încheiat astăzi, ...

Între:
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția 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 2 Oradea, 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 Specializare Inteligentă 2 Oradea şi al contractului de concesiune, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă 2 Oradea.

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 2 Oradea , *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 și servicii conexe – *Planul Urbanistic Zonal este Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.39/30.01.2025.*

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

DECLARAȚIA OFERTANTULUI

PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului de Specializare Inteligentă 2 Oradea, iar exploatarea unității existente în această structură este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

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

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

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul

armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

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

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

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

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

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

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin

autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data .....

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