



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



ANUNT

Nr. ~~16170~~ din 22.07.2021

privind organizarea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ pentru constituirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren intravilan, situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR, cu sediul în Oradea, P-cul. Traian, nr. 5, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr.150 din 15.07.2021, organizează licitație publică deschisă pentru constituirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren intravilan, situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO.

A. Informații generale privind proprietarul, precum denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact.

Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, cu sediul în mun. Oradea, Parcul Traian nr. 5, jud. Bihor, Cod fiscal: 4244997, tel: 0259 410181, Fax: 0259 410 182; registratura@cjbihor.ro, Web: www.cjbihor.ro, persoană de contact doamna Roșan Mihaela Simona, tel: 0259 410181.

B. Informații generale privind obiectul suprafeței, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

- Teren intravilan situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp.
- Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a imobilului anterior identificat pe o perioadă de maxim 25 ani începând cu data semnării contractului de suprafață, în favoarea operatorului economic, câștigător al procedurii și care urmează a realiza obiectivul de investiții TERMINAL CARGO.
- Redevența minimă stabilită ca bază de pornire a licitației este de *minimum* **0,32 Euro/mp/an, respectiv minimum 8 Euro/mp/25 ani**. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană, începând cu anul următor semnării contractului de suprafață.
- **Suma minimă investită este de 25 EUR/mp**, raportată la suprafața totală a terenului pentru care se depune oferta.
- **Garanția de participare la licitație și modul de constituire a acesteia este conform Caietului de sarcini.**

C. Informații privind documentația de atribuire:

- Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: descărcarea acestora de pe site-ul <https://www.cjbihor.ro/informatii-de-interes-public/anunturi>.
- Costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire: documentația poate fi descărcată gratuit de pe site-ul <https://www.cjbihor.ro/informatii-de-interes-public/anunturi>.

- Relații suplimentare privind procedura pot fi obținute la sediul Consiliului Județean Bihor sau prin poștă electronică la adresa registratura@cjbihor.ro, până la data-limită pentru solicitarea clarificărilor 10.08.2021 ora 09:00, persoana de contact doamna Mihaela Roșan. Solicitarea informațiilor referitoare la documentația de licitație și condițiile de participare la procedură vor putea fi adresate Consiliului Județean Bihor numai în scris, pe adresa de email registratura@cjbihor.ro.

D. Informații privind ofertele:

- Depunerea ofertelor se va face în zilele lucrătoare din perioada **23.07.2021 - 12.08.2021, ora 12,00**, conform calendarului licitației anexat prezentului anunț, **între orele 8,00 – 16,00 pentru perioada 23.07.2021 – 11.08.2021, respectiv între orele 8,00 – 12,00 pentru data de 12.08.2021.**
- Adresa la care trebuie depuse ofertele: Oradea, Parcul Traian nr. 5, la sediul Consiliului Județean Bihor – Registratură, conform celor descrise în Caietul de sarcini.
- Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: conform celor descrise în caietul de sarcini anexat prezentului anunț.

E. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

- **Deschiderea ofertelor va avea loc în data de 12.08.2021, ora 14:00**, Oradea, Parcul Traian nr. 5 la sediul Consiliul Județean Bihor – Sala mică de ședințe - camera nr.12, în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor.

F. Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței:

- Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Bihor, Oradea, Parcul Traian, nr.10, cod 410033, tel. 0259-414.896, fax. 0359-432.750, e-mail: tr-bihor-reg@just.ro

G. Data publicării anunțului de licitație pe site-ul autorității județene: 22.08.2021.

**PREȘEDINTE,
ILIE GAVRIL BOLOJAN**



CAIET DE SARCINI

privind constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a dreptului de suprafață asupra imobilului – teren intravilan situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea, destinate operatorilor economici care sunt interesați în realizarea obiectivului de investiții anterior indicat.

Caietul de sarcini a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 150 din 15.07.2021 privind aprobarea documentației de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea.

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a Județului Bihor, la data prezentei fiind în administrarea și exploatarea Regiei Autonome R.A. Aeroportul Oradea. La data încheierii contractului de suprafață cu operatorul economic câștigător al procedurii, dreptul de administrare al R.A. Aeroportul Oradea asupra imobilului urmează a înceta.

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, pe o perioadă de 25 ani, în favoarea operatorului economic, câștigător al procedurii și care urmează a realiza obiectivul de investiții TERMINAL CARGO.

Obiectivul de investiții TERMINAL CARGO, proprietate a investitorului, va include următoarele:

- Clădiri, așa cum sunt ele definite de lege (hangar, depozit) care vor putea ocupa maxim 60% din total suprafață dedicată realizării obiectivului;
- Platforma de access, rulare și garare a aeronavelor, respectiv acces auto;
- Platforma de garare aferentă terminalului;
- Gardul de împrejmuire a obiectivului de investiții;

Pentru a asigura funcționarea obiectivului investițional, investitorul - câștigător al dreptului de suprafață - va realiza, pe cheltuiala sa, cale de rulare a aeronavelor la sol, menită a asigura legătura dintre pista de decolare/aterizare a aeronavelor din incinta R.A. Aeroportul Oradea și platforma de garare a aeronavelor aferentă terminalului cargo. Pentru realizarea obiectivului de investiții cale de rulare, între investitorul câștigător al dreptului de suprafață, U.A.T. Județul Bihor și R.A. Aeroportul Oradea, odată cu semnarea contractului de suprafață, se va încheia un Contract de asociere, conform anexei nr. 1 la prezentul caiet de sarcini, în care sunt prevăzute atribuțiile ce revin fiecărei părți în realizarea investiției cale de rulare.

Atribuirea terenului situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp se face de către Consiliul Județean Bihor prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 132 din 30.06.2021 privind încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea, respectiv a Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 150 din 15.07.2021 privind aprobarea documentației de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea.

Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor urmărește ca pe terenul situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, viitorul câștigător al procedurii de atribuire să realizeze cu preponderență următoarele activități:

1. Obținerea autorizației de construire în termen de maxim 6 luni de la data perfectării contractului de suprafață;
2. Demararea construcției într-un termen de maxim 8 luni de la data perfectării contractului de suprafață;
3. Finalizarea a minim 20% din obiectivului de investiții TERMINAL CARGO (procentul de 20% include minim o clădire a terminalului, platforma de garare și calea de rulare a aeronavelor la sol, menită a asigura legătura dintre pista de decolare/aterizare a aeronavelor din incinta R.A. Aeroportul Oradea și platforma de garare aferentă terminalului) în termen de 20 luni de la data perfectării contractului de suprafață, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023;
4. În termen de 20 luni de la data perfectării contractului de suprafață, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023, investitorul se va asigura că terminalul cargo (minim o clădire a terminalului) va fi disponibil pentru a fi operat în condiții optime;
5. Finalizarea obiectivului de investiții, după următorul calendar:
 - 5.1. Într-o primă etapă: încă 50% din total investiție într-o perioadă de maxim 3 ani de la data perfectării contractului de suprafață;
 - 5.2. În cea de a doua etapă: rest de executat (încă 30% din total investiție) într-o perioadă de maxim 5 ani de la data perfectării contractului de suprafață.
 - 5.3. În situația în care investitorul nu realizează procentul prevăzut la punctul 5.1. în termen de 3 ani de la perfectarea contractului de suprafață dar realizează investiția în termen de 5 ani de la data perfectării contractului, Județul Bihor îi va acorda un

termen de grație de încă 2 ani, pentru realizarea în procent de 100% a obiectivului de investiții (reprezintă 7 ani de la data perfectării contractului de suprafață).

5.4. În situația în care operatorul economic nu realizează în procent de 100% investiția în termenul indicat la punctul 5.3., contractul de suprafață încetează de drept, fără nici o altă formalitate. Încetarea contractului se constată de către Județul Bihor prin încheierea unui proces – verbal de constatare (în care se menționează data încetării contractului și motivele care au condus la încetare), înscrisul urmând a fi comunicat cu investitorul în maxim 48 ore de la data întocmirii lui.

6. Valoarea investițiilor vor fi de minim 25 euro/mp teren atribuit prin contractul de suprafață, investiții care includ clădirea terminalului, platforma de garare și calea de rulare.

La data depunerii ofertelor, operatorul economic trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din **codurile CAEN: 4110 (Dezvoltare și promovare imobiliară), 6810 (Cumpărarea și vânzare de bunuri proprii), 6820 (Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii), 5224 (Manipulari) sau 5210 (Depozitare).**

Toate activitățile care se vor desfășura pe terenul atribuit trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului. Totodată, câștigătorul procedurii trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către operatorul economic câștigător al procedurii nu trebuie să afecteze activitățile Consiliului Județean Bihor, ale Regiei Autonome Aeroportul Oradea sau ale Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. în calitate de Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

În cadrul TERMINALULUI CARGO 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.

Operatorul economic, câștigător al procedurii de atribuire, va avea acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. va asigura persoanei juridice, câștigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Județean Bihor și care va realiza obiectivul de investiții TERMINAL CARGO, acces la utilitățile Parcului Industrial EUROBUSINESS II la limita de proprietate, cheltuiala de racordare la utilitățile din parcul industrial fiind suportată de către investitor. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. asigură investitorului câștigător al dreptului de suprafață accesul și utilitățile până la limita de proprietate a terenului atribuit în suprafață. **Utilitățile Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezintă ansamblul de instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ori în administrarea/exploatarea Societății.

În ceea ce privește capacitatea utilităților la care investitorul urmează a avea acces, Consiliul Județean Bihor și Societatea Agenția de Dezvoltare Durabilă a Județului Bihor S.A. garantează investitorului următoarele:

- O capacitate electrică disponibilă de minim 4 MWh putere instalată;

- O capacitate de gaz disponibilă de 2000 mc/oră;

Unitatea reprezintă parcela de teren situată în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, aflată în proprietatea Județului Bihor și folosința exclusivă și temporară a câștigătorului procedurii de atribuire, cu care unitatea administrativ – teritorială va încheia contractul de superficie.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL OPERATORILOR ECONOMICI INTERESAȚI LA PROCEDURA DE ATRIBUIRE A TERENULUI

1. **Suma investită: minimum 25 EUR/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*incluzand platformele betonate*), platforma de garare și calea de rulare.

2. **Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș si platforme de garare edificate pe o suprafață de minimum 40%, maxim 60%**, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA TERENULUI SCOS LA LICITAȚIE ȘI FACILITĂȚI FISCALE CE POT FI OBTINUTE DE INVESTITOR

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **Anexa nr. 2, Extras de Carte Funciară + Plan Amplasament** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei. Vizitarea se va realiza în prezența unui reprezentant desemnat de către Consiliul Județean Bihor și se va finaliza prin încheierea unui proces – verbal de vizitare.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru teren

Construcția obiectivului de investiții TERMINAL CARGO, așa cum este definită de lege, respectiv clădiri (hangar, depozit), platforma de acces, rulare și garare a aeronavelor, respectiv acces auto, platforma de garare aferentă terminalului, calea de rulare, amenajarea căilor de acces și a zonelor verzi.

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II

Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. (ADLO S.A.) va asigura persoanei juridice, câștigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Județean Bihor și care va realiza obiectivul de investiții TERMINAL CARGO, acces la utilitățile Parcului Industrial EUROBUSINESS II la limita de proprietate a Parcului Industrial, cheltuiala de racordare la utilitățile din parcul industrial fiind suportată de către investitor. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. asigură investitorului câștigător al dreptului de suprafață accesul și utilitățile până la limita de proprietate a terenului atribuit în suprafață. **Utilitățile Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezintă ansamblul de instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ori în administrarea/exploatarea Societății.

În ceea ce privește capacitatea utilităților la care investitorul urmează a avea acces, Consiliul Județean Bihor și Societatea Agenția de Dezvoltare Durabilă a Județului Bihor S.A. garantează investitorului următoarele:

- O capacitate electrică disponibilă de minim 4 MWh putere instalată;

- O capacitate de gaz disponibilă de 2000 mc/oră;

De asemenea, Societatea va asigura persoanei juridice, câștigătoare a procedurii de atribuire, acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Operatorului economic îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe ADLO S.A 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.

În cazul în care operatorul economic nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe ADLO S.A, acesta va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau altor rezidenți ai Parcului.

Operatorul economic are obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, are obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii pusă la dispoziție, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Operatorul economic nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura pusă la dispoziție 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, împrumuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial 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 operatorul economic culpabil.

Operatorul economic are obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A și Primăria Municipiului Oradea îl pot sprijini pe operatorul economic interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținute responsabile de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Terenul care face obiectul procedurii de atribuire se află în vecinătatea Parcului Industrial EUROBUSINESS II și a R.A. Aeroportul Oradea și prezintă următoarele caracteristici:

1. Posibilitate de acces la teren fie prin incinta R.A. Aeroportul Oradea, fie prin Parcul Industrial nr. II (str. Anghel Saligny), capacitățile de transport admise fiind autovehicole de transport de mare tonaj.

2. Posibilitatea de acces la utilitățile Parcului Industrial EUROBUSINESS II la limita de proprietate, respectiv la:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de gaz
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră

- e) rețea de canalizare pluvială
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
- g) rețea de căi de acces și de transport
- h) rețea de telecomunicații.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina operatorului economic interesat.

3. Posibilitatea de acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II pana la limita de proprietate a parcului industrial

Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. va asigura persoanei juridice, câștigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Județean Bihor și care va realiza obiectivul de investiții TERMINAL CARGO, acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II, până la limita de proprietate a terenului atribuit în suprafață.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la Centura de legătură a orașului Oradea (strada Ogorului) printr-un drum colector. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal* și nu impune constituirea unui drept de servitute.

Modalitățile de exploatare a terenului și de realizare/de utilizare a construcțiilor pe această suprafață sunt reglementate prin PUG al municipiului Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 501/2016, precum și Regulament local de Urbanism aprobat prin HCL nr 260/2021, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.oradea.ro. Menționăm că nu este necesar întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic General* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) este de **maximum 60%** din suprafața totală a terenului, respectiv 86.333 mp (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
- Spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața terenului (28.778 mp); este obligatorie amenajarea unei zone verzi de protecție la frontal str. Alexandru Macedonski cu lățimea de 18,0 m;
- Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de 12 m. Prin excepție, se poate mări înălțimea construcțiilor, cu condiția obținerii în prealabil al unui acord din partea Autorității Aeronautice Civile Române. Într-o astfel de situație, obținerea acordului/avizului din partea Autorității Aeronautice Civile Române cade în sarcina Consiliului Județean Bihor;
- față de str. Alexandru Macedonski, clădirile se vor retrage la o distanță de 30,0 m, iar față de terenul situate în UTR SP se va asigura o retragere de minim 30 m pentru clădirile cu înălțimea

maximă de 6,0 m (fără ferestre spre obiectivul militar) și o retragere de 50,0 m pentru clădirile cu înălțimea maximă de 12,0 m (fără ferestre spre obiectivul militar).

4. R.A. Aeroportul Oradea va permite investitorului/constructorului accesul la obiectivele de investiții pentru realizarea căii de rulare, respectiv a TERMINALULUI CARGO, pe terenul aflat în administrarea regiei autonome, până la limita de proprietate a terenului atribuit în suprafață.

În vederea asigurării dreptului de acces pe terenul aflat în incinta R.A. Aeroportul Oradea, operatorul economic are următoarele obligații:

- a. Să respecte și să aplice legislația română în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor.
- b. Să respecte și să aplice prevederile legislației naționale în vigoare privind protecția mediului, respectiv sănătatea și securitatea în muncă, aplicabile activităților în vederea promovării unui mediu aeroportuar durabil și a unui mediu de muncă sigur.
- c. Să desfășoare activitățile astfel încât să nu genereze, prin acțiune sau non acțiune, evenimente de muncă sau de mediu. În situația unui eveniment de muncă sau de mediu în care este implicat sau de care are cunoștință, este obligat să raporteze situația de urgență reprezentanților împuterniciți ai Administratorului Aeroportului și să ia toate măsurile necesare pentru a controla situația la fața locului.
- d. Să-și însușească și să aplice prevederile procedurilor și reglementarilor aplicabile activității aeronautice desfășurate în perimetrul aeroportuar.
- e. Să desfășoare activități periodice de instruire internă cu privire la procedurile și reglementările emise de Administratorul Aeroportului.
- f. Să delege personal propriu, conform solicitărilor primite, pentru participarea la sesiunile de instruire organizate de Administratorul Aeroportului.
- g. Să raporteze personalului desemnat al Administratorului Aeroportului, în cel mai scurt timp posibil, orice eveniment/incident petrecut în incinta Aeroportului;
- h. Pentru a preveni producerea de evenimente de muncă sau mediu, **operatorul economic** are obligația de a instrui personalul propriu, de a asigura resursele umane, tehnice, și materiale necesare și suficiente, de a verifica periodic modul de respectare a prevederilor legislative aplicabile privind protecția mediului respectiv sănătatea și securitatea în muncă, a procedurilor aeronautice specifice activității Administratorului Aeroportului și a oricăror alte prevederi aplicabile.
- i. Să acorde sprijin pentru intervenția în situații de urgență, conform protocoalelor existente, în limitele competențelor sale și de o manieră care să conducă la protejarea și salvarea vieților omenești și reducerea / limitarea pagubelor materiale.
- j. Să exploateze corespunzător infrastructura și facilitățile Aeroportuare puse la dispoziție de Administratorul Aeroportului.
- k. Accesul persoanelor și vehiculelor aparținând operatorului economic, în zonele de securitate ale aeroportului, se efectuează cu respectarea măsurilor și reglementărilor de securitate aeronautică aflate în vigoare pe aeroport.
- l. Accesul personalului și vehiculelor aparținând operatorului economic în zonele de securitate ale Aeroportului Oradea se efectuează pe baza permiselor de identificare și acces emise de către administrația aeroportuară;
- m. Operatorul economic are obligația să cunoască, să pună în aplicare și să respecte prevederile din Normele de Securitate Aeroportuară, care îi vor fi prezentate la semnarea contractului și se vor constitui anexă la acesta.

- n. Să respecte și să aplice cerințele de siguranță aeronautică definite prin documentele de autorizare emise de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) și prevederile reglementărilor naționale și proprii ale Aeroportului în acest domeniu;
- o. Să aibă un sistem de management al siguranței aeronautice integrat în sistemul de management al **Administratorului Aeroportului** prin care să asigure cel puțin:
- p. identificarea și managementul pericolelor la adresa siguranței aeronautice generate de activitatea desfășurată;
- q. implementarea acțiunilor corective și preventive pentru menținerea unui nivel acceptabil de siguranță;
- r. monitorizarea continuă și evaluarea periodică a nivelului de siguranță aeronautică realizat la nivelul organizației.

5. Municipiul Oradea prin Consiliul Local Oradea va acorda facilități fiscale pentru persoana juridică, câștigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Județean Bihor, entitate care va realiza obiectivul de investiții **TERMINAL CARGO**, în baza și sub rezerva respectării de către investitor a condițiilor de eligibilitate prevăzute de schema de ajutor de minimis aprobată de către Consiliul Local Oradea pentru stimularea investițiilor care promovează dezvoltarea locală prin crearea de locuri de muncă în Municipiul Oradea (Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 1005/2020).

Municipiul Oradea, în baza Contractului de asociere înregistrat la C.J. Bihor sub nr. 139/07.07.2021, iar la Consiliul Local Oradea sub nr. 323571/07.07.2021, va sprijini entitatea care urmează a realiza obiectivul de investiții terminal cargo pentru a obține în termen scurt certificatul de urbanism./autorizația de construire.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ/DE EXPLOATARE/DE CUMPĂRARE A TERENULUI

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către operatorul economic pe toată durata contractului suprafece, în condițiile prevăzute prin acesta.

La finalizarea în proporție de minim 20% a investiției la care s-a angajat, operatorul economic, în baza dreptului de preempțiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă și pe care a construit.

După finalizarea a încă 50% din obiectivul de investiții, operatorul economic, în baza dreptului de preempțiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă și pe care a construit.

La finalizarea a 100% a obiectivului de investiții, operatorul economic va putea cumpăra întregul teren deținut în folosință, inclusiv terenul pe care nu a construit.

V. OBLIGAȚIILE OPERATORILOR ECONOMICI

Potrivit Caietului de sarcini, în cadrul raportului contractual încheiat cu Județul Bihor, operatorului economic îi revin, în principal, următoarele obligații:

a) să **înceapă lucrările de proiectare și obținere a autorizației de construcție în termen de 6 (șase) luni de la intrarea în vigoare a contractului de suprafece**; în calitate de contractant, operatorul economic va notifica Județul Bihor referitor la demararea efectivă a lucrărilor de

- proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare, respectiv Autorizația de Construire;
- b) să **înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 8 (opt) luni de la data intrării în posesia unității aflate în folosință**, conform datei semnării contractului de suprafață și a procesului-verbal de predare - primire a amplasamentului; investitorul îi va comunica de îndată Consiliului Județean Bihor demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea;
- c) în termen de maxim 20 luni de la data perfectării contractului de suprafață, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023, investitorul se va asigura că terminalul cargo (minim o clădire a terminalului) va fi disponibil pentru a fi operat în condiții optime
- d) să finalizeze minim 20% din obiectivului de investiții TERMINAL CARGO (procentul de 20% include minim o clădire a terminalului, platforma de garare și calea de rulare a aeronavelor la sol, menită să asigure legătura dintre pista de decolare/aterizare a aeronavelor din incinta R.A. Aeroportul Oradea și platforma de garare aferentă terminalului) în termen de 20 luni de la data perfectării contractului de suprafață, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023;
- e) să finalizeze restul de executat din obiectivul de investiții, după următorul calendar:
- e.1.) Într-o primă etapă: încă 50% din valoarea totală a investiției într-o perioadă de maxim 3 ani de la data perfectării contractului de suprafață;
 - e.2.) În cea de a doua etapă: restul de executat (încă 30% din valoarea totală a investiției) într-o perioadă de maxim 5 ani de la data perfectării contractului de suprafață.
 - e.3.) În situația în care investitorul nu realizează procentul prevăzut la punctul 5.1. în termen de 3 ani de la perfectarea contractului de suprafață dar realizează investiția în termen de 5 ani de la data perfectării contractului, Județul Bihor îi va acorda un termen de grație de încă 2 ani, pentru realizarea în procent de 100% a obiectivului de investiții (reprezintă 7 ani de la data perfectării contractului de suprafață).
- f) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- g) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către operatorul economic, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare; în situația în care una dintre autoritățile/instituțiile publice emitente ale avizelor/autorizațiilor necesare realizării obiectivului de investiții terminal cargo își întrerupe/suspendă activitatea din diverse motive, perioada aferentă întreruperii/suspendării activității respectivei entități juridice va fi scăzută din termenele limită asumate de operatorul economic pentru realizarea investițiilor;
- h) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- i) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform

reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

î) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația terenului ori natura activității/activităților desfășurate;

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

l) să plătească Consiliului Județean Bihor sumele prevăzute în contractul de suprafață;

m) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului;

n) să respecte destinația terenului stabilită prin contractul încheiat cu Județul Bihor, pe toată durata dreptului de suprafață;

o) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;

p) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor operatori economici, are obligația de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

q) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial Eurobusiness II precum și în R.A. Aeroportul Oradea;

r) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;

s) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial EBP II, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a operatorului economic, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința operatorului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial EBP II. În situația în care operatorul economic culpabil nu notifică de îndată ADLO și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci ADLO/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca operatorul economic vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de ADLO/ceilalți rezidenți din Parcul Industrial EBP II.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către operatorul economic și în cazul în care acesta nu cumpără unitatea.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuit terenul se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala operatorului economic, precum și de avizele *de principiu*

ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și/sau, după caz, RA Aeroportul Oradea(dupa caz).

Operatorilor economici **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă spațiile realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Consiliului Județean Bihor. Interdicția de subcedare a dreptului de folosință privește doar terenul asupra căruia investitorul are constituit drept de suprafață NU și terminalul cargo (clădiri/hangare, etc) realizate de investitor, proprietatea acestuia.

Operatorilor economici **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Consiliului Județean Bihor, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a activității proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *TERMINALULUI CARGO*.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE OPERATORUL ECONOMIC

Unitățile (teren și infrastructură) predate operatorului economic în baza prevederilor contractului suprafață vor fi exploatate de acesta în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuielile și pe răspunderea acestuia, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de suprafață - în cazul în care operatorul nu cumpără unitatea (teren și infrastructura) aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile (teren și infrastructura) aflate în folosința sa.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA TERENULUI

Durata exercitării de către operatorul economic a dreptului de folosință asupra terenului ce formează obiectul contractului de suprafață este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența suprafeței.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI TERENULUI (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către operatorii economici în schimbul cesionării de către Județul Bihor a dreptului de folosință asupra terenului și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) percepută de către Județul Bihor în schimbul acordării dreptului de folosință asupra terenului și a infrastructurii aferente.

Redevența percepută de către Județul Bihor este în cuantum de:

- *minimum 0,32 Euro/mp/an, respectiv minimum 8 Euro/mp/25 ani;*

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv (1 Euro = RON). Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană, începând cu anul următor semnării contractului de suprafață.

Redevența se achită de către operatorul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de suprafață, pe toată durata exploatării a unității.

După realizarea în proporție de 20% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, operatorul economic are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă și pe care a construit. Exercițarea dreptului de cumpărare este condiționat, cumulativ, de întocmirea de către operator a unui plan investițional etapizat și de realizarea în proporție de 100% a obiectivelor propuse și stipulate în contractul de suprafață. Nerealizarea obiectivelor de investiții în proporție de 100% va duce la plata către Județul Bihor a unor daune interese în valoare de 1 milion euro și restituirea în deplină proprietate a terenului rămas liber.

După finalizarea a încă 50% din valoarea investiției (în proporție de 70% din valoarea totală a investiției) la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, operatorii economici au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință lor exclusivă și pe care au construit. Exercițarea dreptului de cumpărare este condiționat, cumulativ, de întocmirea de către operator a unui plan investițional etapizat și de realizarea în proporție de 100% a obiectivelor propuse și stipulate în contractul de suprafață. Nerealizarea obiectivelor de investiții în proporție de 100% va duce la plata către Județul Bihor a unor daune interesere în valoare de 500 mii euro și restituirea în deplină proprietate a terenului rămas liber.

După finalizarea a încă 30% din valoarea investiției (în proporție de 100% din valoarea totală a investiției), operatorul economic, în baza dreptului de preempțiune, are posibilitatea cumpărării întregului teren aflat în folosință exclusivă.

Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (incluzând platformele betonate și calea de rulare) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 20 %, 70% sau 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala operatorului economic și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

În acest caz, suprafațiarul, persoană juridică, va achita cu titlu de preț de cumpărare a terenului prețul terenului de Euro/mp (valoarea redevenței/mp stabilită

potrivit ofertei câștigătoare a procedurii de licitație deschisă) actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării.(Anexa D - Act constituire drept a unui drept de suprafață)

IX. OBLIGAȚIILE OPERATORULUI ECONOMIC PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării, operatorul economic este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentele de Urbanism ale Municipiului Oradea și de alte acte normative în vigoare.

X. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul la procedură, investitorul care participă la prezenta procedura **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Terminal Cargo;
- g) depune toate documentele solicitate prin caietul de sarcini.

► B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) face dovada unui sediu permanent pe teritoriul României și că poate desfășura acte și fapte de comerț în concordanță cu legislația română;

- e) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- f) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- g) desfășoară activități menționate în prezentul Caiet de Sarcini
- h) depune toate documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de prezentul Caiet de Sarcini
- g) au constituit garanția de participare în valoare de 400.000 euro;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe situații financiare contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse perimetrul terenului propus pentru Terminal Cargo, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de suprafață
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

- b) face dovada unui sediu permanent pe teritoriul României;
- c) face dovada că poate desfășura acte și fapte de comerț în concordanță cu legislația română;
- d) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- e) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- f) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- g) furnizează date reale în documentele de calificare;
- h) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Județul Bihor și specificate în prezentul Caiet de Sarcini;
- i) au achitat garanția de participare în valoare de 400.000 euro;
- j) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- k) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- l) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Terminla Cargo, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- m) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul superficiei;
- n) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către **JUDEȚUL BIHOR** – Consiliul Județean Bihor, informații cerute ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Consiliului Județean Bihor din Oradea, Strada Parcul Traian nr. 5, Registratura Generala, până la data specificată, respectiv **12.08.2021, ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 400.000 (patrusutemii) Euro;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constitui prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea **JUDEȚULUI BIHOR – CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR, valabilă cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de SUPERFICIE, respectiv până la data de inclusiv.** Scrisorile de garanție bancară vor fi

eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe seama beneficiarului Județul Bihor, CIF 4244997, cont IBAN RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la TREZORERIA MUNICIPIULUI ORADEA.

1.2.. CONSILIUL JUDETEAN BIHOR are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de superficie sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de superficie.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original sau ordin de plată, după caz;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la data depunerii ofertelor - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

- a) Formularul A – Informații generale
- b) Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în traducere legalizată;
- c) Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- d) Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) Împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate șampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) Cazierul judiciar al administratorului/administratorilor;
- g) Scrisoare de bonitate financiară sau ordin de plată, după caz, în original și în traducere legalizată;
- h) Situații financiare anuale pe ultimii 3 ani fiscali semnate și parafate.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare în Terminalul Cargo trebuie să respecte prevederile P.U.G. - ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de Terminal Cargo).

3) **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ** propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XI.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de suprafață trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al OPERATORULUI ECONOMIC. Semnarea și șampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XI. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

- 1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:
 - 1.1. Terenul care face obiectul ofertei (identificat cu adresă și suprafața);
 - 1.2. Nivelul redevenței oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/an; Euro/mp/an);

1.3. **Durata** pentru care se solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului.

2) **Formularul A – Informații generale**

3) **Formularul B** – Operatorul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Terminalul Cargo*, inclusiv procesele tehnologice folosite (**Informații privind activitățile viitoare**);

4) **Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** – Operatorul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Terminal Cargo*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate Terminal Cargo din totalul suprafeței terenului (parcele).

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări**.

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) **25 (douazecisicinci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (incluzând platformele betonate) și cale de rulare.

b) **40% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) **Formularul D (Declarația privind problemele de mediu);**

6) **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

7) **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului** propus de către ofertant;

8) **FORMULARUL E – Actul de constituire a dreptului de Suprafață**

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrică a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

XII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii terenului situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Cei interesați vor depune ofertele lor la sediul CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR, situat în Oradea, **strada Parcul Traian nr. 5, Registratura Generala**, în două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR – *Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 12.08.2021, ora 14,00, pentru terenul situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp* și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- *Scrisoarea de înaintare* care va conține: datele de identificare a terenului pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini** (Punctele X și XI).

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctele X și XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în TERMINAL CARGO (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D – Declarația privind problemele de mediu**
6. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
7. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
8. **FORMULARUL E – Actul de constituire a dreptului de suprafață.**

În cazul adjudecării parcelei și în vederea întocmirii și semnării Contractului de suprafață, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR din Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, Registratura Generală, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în Anexa 2 - Calendarul licitației.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de 12.08.2021, ora 14,00, la sediul CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR din Oradea, str. Parcul Traian, nr 5.

XIII. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

Comisia de Evaluare a Ofertelor va avea în componența sa un număr de 7 (șapte persoane) desemnate prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bihor. Din Comisie vor face parte: patru reprezentanți ai Consiliului Județean Bihor, un reprezentant al Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., un reprezentant al R.A. Aeroportul Oradea și un reprezentant al Primăriei Municipiului Oradea. Secretariatul tehnic al Comisiei de evaluare va fi asigurat de un reprezentant al Compartimentului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al C.J. Bihor, desemnat prin dispoziție a Președintelui. Ofertele vor fi comunicate de urgență, pe măsura înregistrării, secretariatului comisiei de evaluare.

XIV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Consiliului Județean Bihor atribuirea parcelei și încheierea contractului de suprafață, conform ofertelor.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Termen de realizare investiție și operare Terminal Cargo – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Termen de realizare a investiție**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai puțin număr de luni de execuție se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mare punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Terenul va fi atribuit ofertantului care a obținut cel mai mare punctaj.

Consiliul Județean Bihor va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Consiliul Județean Bihor are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR în scris pe adresa: str. Parcul Traian, nr. 5 Oradea, județul Bihor, fax 0259/410182, e-mail registratura@cjbihor.ro, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data comunicării cu acesta a rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către C.J. BIHOR în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, autoritatea județeană poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Autoritatea județeană are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Consiliul Județean Bihor va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

În vederea soluționării contestațiilor, prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Bihor se va constitui Comisia de Soluționare a Contestațiilor. Din Comisie nu pot face parte persoane care au avut calitatea de membru în Comisia de Evaluare a Ofertelor. Comisiei de Soluționare a Contestațiilor va avea în componența sa un număr de 7 (șapte persoane) desemnate prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bihor. Din Comisie vor face parte: patru reprezentanți ai Consiliului Județean, un reprezentant al Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., un reprezentant al R.A. Aeroportul Oradea și un reprezentant al Primăriei Municipiului .

Alte informații privitor la realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO pot fi obținute de pe pagina web a Consiliului Județean Bihor (www.cjbihor.ro) sau prin e-mail la adresa registratura@cjbihor.ro

XV. ANEXE

ANEXA 1 - Contractul de asociere

ANEXA 2 – Planul de amplasament al terenului și extras Carte Funciară

ANEXA 3 – Calendarul licitației deschise

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL E – Actul de constituire a dreptului de suprafață

**U.A.T. JUDEȚUL BIHOR,
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
PREȘEDINTE,
Ilie Gavril BOLOJAN**



VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR	
AVIZĂM JURIDIC	
Nume...	Jurca Roxana
Semnătura	[Signature]
Ziua 22	Luna 07 Anul 2021

ANEXĂ nr. 1 la Caietul de sarcini

CONTRACT DE ASOCIERE

În conformitate cu:

- art. 173 alin. (1), lit. b) , c) și lit. d) coroborat cu alin. (3) lit. d), alin. (4) lit. b) și alin. (7) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 1 alin. (2) Cod administrativ coroborat cu art. 693 – 702 Cod Civil,
- Hotărârea de Guvern nr. 843/2013 privind schimbarea regimului juridic al unui imobil situat în municipiul Oradea, județul Bihor, și pentru actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 132 din 30.06.2021 privind acordul de principiu al U.A.T. Județul Bihor pentru realizarea obiectivului de investiții – TERMINAL CARGO și încheierea unui parteneriat cu alte entități juridice pentru realizarea obiectivului de investiții;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr.150 din 15.07.2021 privind aprobarea documentației de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;
- Hotărârea Consiliului de Administrație al R.A. Aeroportul Oradea nr. 37 din 06.07.2021 privind acordul pentru încheierea unui parteneriat cu alte entități juridice pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE R.A. Aeroportul Oradea;

În scopul realizării obiectivului de investiții CALE DE RULARE R.A. AEROPORTUL ORADEA, obiectiv care urmează a fi amplasat pe terenul situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929, respectiv în C.F. nr. 202616 Oradea, nr. cadastral 202616,

Art. 1. Părțile

- 1.1. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR prin CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, Județ Bihor, cod poștal 410033, cod fiscal 4244997, reprezentat legal prin Președinte - domnul Ilie Gavril BOLOJAN, în calitate de **Asociat 1 și lider al asocierii**,
- 1.2. Regia Autonomă AEROPORTUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Strada Calea aradului, nr. 80, Județ Bihor, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J05/1252/1992, CUI RO73452, cont bancar nr. RO29BTRL00501202728372XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin domnul Răzvan HORGA – Director General, **în calitate de Asociat 2**,

Și

- 1.3. Societatea _____** (se vor trece datele de identificare ale operatorului economic câștigător al procedurii de atribuire a dreptului suprafece asupra imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea), **în calitate de Asociat 3**

Au convenit următoarele:

Art. 2. Obiectul

Obiectul prezentului Contract de asociere îl constituie asocierea, cooperarea și colaborarea dintre părți în scopul realizării obiectivului de investiții **CALE DE RULARE R.A. AEROPORTUL ORADEA, obiectiv care urmează a fi amplasat pe terenul situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929, respectiv în C.F. nr. 202616 Oradea, nr. cadastral 202616.**

Art. 3. Principiile de bună practică ale asocierii și activitățile ce urmează a fi realizate de părți

3.1 Părțile trebuie să contribuie la realizarea activităților planificate în cadrul Contractului de asociere și să își asume rolul lor în cadrul acestuia, așa cum este definit în prezentul Contract de asociere.

3.2. Activitățile care urmează a fi realizate de părți sunt:

a) U.A.T. Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor

- va pune la dispoziția Asociatului 3, cu titlu gratuit, imobilul – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929, respectiv în C.F. nr. 202616 Oradea, nr. cadastral 202616, în vederea realizării de către acesta a construcției CALE DE RULARE;
- va realiza și va suporta din bugetul propriu documentația tehnico-economică pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE;
- înainte de recepția documentația tehnico-economică pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE, va obține un aviz/acord prealabil al Asociatului 2 și 3 privitor la documentație;
- va pune la dispoziția Asociatului 3, cu titlu gratuit, documentația tehnico-economică pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE;
- va întreprinde demersurile necesare și va obține autorizația de construire pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE;
- va întreprinde demersurile necesare și va cuprinde în domeniul public al U.A.T. Județul Bihor obiectivul de investiții CALE DE RULARE, fiind unic proprietar al construcției;
- va permite Asociatului 3 folosința obiectivului de investiții CALE DE RULARE, în condițiile legii, pe toată durata în care acesta va avea drept de proprietate asupra TERMINALULUI CARGO.

b) Regia Autonomă AEROPORTUL ORADEA

- va sprijini Asociații 1 și 3, în realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE;
- va permite constructorului accesul la obiectivele de investiții pentru realizarea căii de rulare, respectiv a terminalului cargo;
- înainte de recepția documentația tehnico-economică pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE de către Asociatul 1, va analiza și va aviza prealabil conformitatea documentației cu standardele de calitate aprobate de către Autoritatea Aeronautică Civilă din România;

- c) **Societatea** _____ (se vor trece datele de identificare ale operatorului economic câștigător al procedurii de atribuire a dreptului suprafață asupra imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor,

identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea)

- va folosi cu bună - credință imobilul – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929, respectiv în C.F. nr. 202616 Oradea, nr. cadastral 202616,, în vederea realizării de către acesta a construcției CALE DE RULARE;

- va suporta din bugetul propriu cheltuielile necesare realizării construcției CALE DE RULARE;

- va contracta, executa și urmări lucrările pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE R.A. AEROPORTUL ORADEA;

-va lăsa în deplina proprietate publică a U.A.T. Județul Bihor construcția CALE DE RULARE R.A. AEROPORTUL ORADEA fără a emite nici un fel de pretenții asupra acesteia;

- înainte de recepția documentației tehnico-economică pentru realizarea obiectivului de investiții CALE DE RULARE de către Asociatul 1, va analiza și va aviza prealabil documentația;

3.3. Părțile trebuie să se consulte în mod regulat și să se informeze asupra tuturor aspectelor privind activitatea ce face obiectul Contractului de asociere.

3.4. Părțile trebuie să desfășoare activitățile cu respectarea standardelor profesionale și de etică cele mai înalte, respectiv cu maximum de profesionalism, eficiență și vigilență, în conformitate cu cele mai bune practici în domeniul vizat.

Art. 4. Durata acordului de colaborare

4.1 Prezentul Contract de asociere intră în vigoare la data semnării lui de către toate părțile contractante.

4.2. Părțile se obligă să deruleze prezentul Contract de asociere până la îndeplinirea integrală a obligațiilor asumate de fiecare parte.

Art. 5. Drepturi și obligații ale părților

5.1. În vederea îndeplinirii scopului prezentului Contract de asociere, părțile au următoarele drepturi și obligații:

a) să desemneze și să comunice celeilalte părți persoana/persoanele și datele de contact ale acestora în vederea derulării prezentului Contract;

b) să se implice și să coopereze activ în vederea realizării schimbului de date și informații în vederea îndeplinirii obiectului prezentului Contract;

c) să păstreze confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate cu ocazia îndeplinirii obiectului prezentului contract, atâta timp cât acestea nu reprezintă informații de interes public, cu respectarea prevederilor Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, și sunt de acord să prevină orice utilizare sau divulgare neautorizată a unor astfel de informații,

d) să utilizeze informațiile confidențiale doar în scopul legitim de a-și îndeplini în mod adecvat obligațiile din prezentul Contract;

e) să aducă la cunoștința celeilalte părți orice dificultate întâmpinată și să propună, după caz, măsuri de remediere.

Art. 6. Legea aplicabilă

6.1 Prezentului Contract de asociere i se va aplica și va fi interpretat în conformitate cu legislația românească.

6.2. Pe durata prezentului Contract de asociere, părțile vor avea dreptul să convină în scris asupra modificării anumitor clauze, prin act adițional, oricând interesele lor cer acest lucru, când aceste circumstanțe au loc și nu au putut fi prevăzute la momentul încheierii prezentului Contract sau când modificarea anumitor clauze din prezentul acord derivă din necesități obiective.

Art. 7. Litigii

Orice dispută care poate lua naștere din sau în legătură cu prezentul Contract va fi soluționată pe calea negocierilor între părți.

În situația în care părțile nu ajung la niciun acord privind soluționarea disputei, aceasta va fi soluționată de instanțele de judecată competente.

Art. 8. Dispoziții finale

Părțile garantează că reprezentanții numiți ale căror semnături apar mai jos au fost investiți cu toate puterile legale de a semna și executa prezentul Contract de asociere.

Prezentul Contract de asociere a fost semnat la **Oradea astăzi, _____**, în 3 exemplare originale, în limba română, câte unul pentru fiecare parte a Contractului, toate având aceeași valoare juridică.

Semnături

**Asociat 1- U.A.T. JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
Președinte,
Ilie Gavril BOLOJAN**

**Asociat 2 - Regia Autonomă AEROPORTUL ORADEA,
Director general,
Răzvan HORGA**

**Asociat 3 - Societatea _____,
Reprezentant legal,**



Cautare imobil

Judec: BIHOR

UAT: Oradea

Numar cadastral:
178263

Cautare imobil



Oradea, 2006



Oradea, 2010



Oradea, 2015



Oradea, 2020

Selectare fundal



Oradea, 2004



Oradea, 2009



Oradea, 2017



Oradea, 2018



Google Earth

Strat Imobile

Anexa nr. 2 la Contractul de Saracina aprobat prin H.C.Nr. 77/15.07.2021
privind aprobarea documentatiei de atribuire in scopul realizarii obiectului
de investitie Terminalul CAEAO la R.A. Aeroportul Oradea

Termeni și condiții de utilizare



Cautare imobili

Judet: BIHOR

UAT: Oradea

Numar cadastral:
179263

Cautare imobili

Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017





Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: BIHOR

UAT: Oradea

Numar cadastral:
179263

Cautare imobil

Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



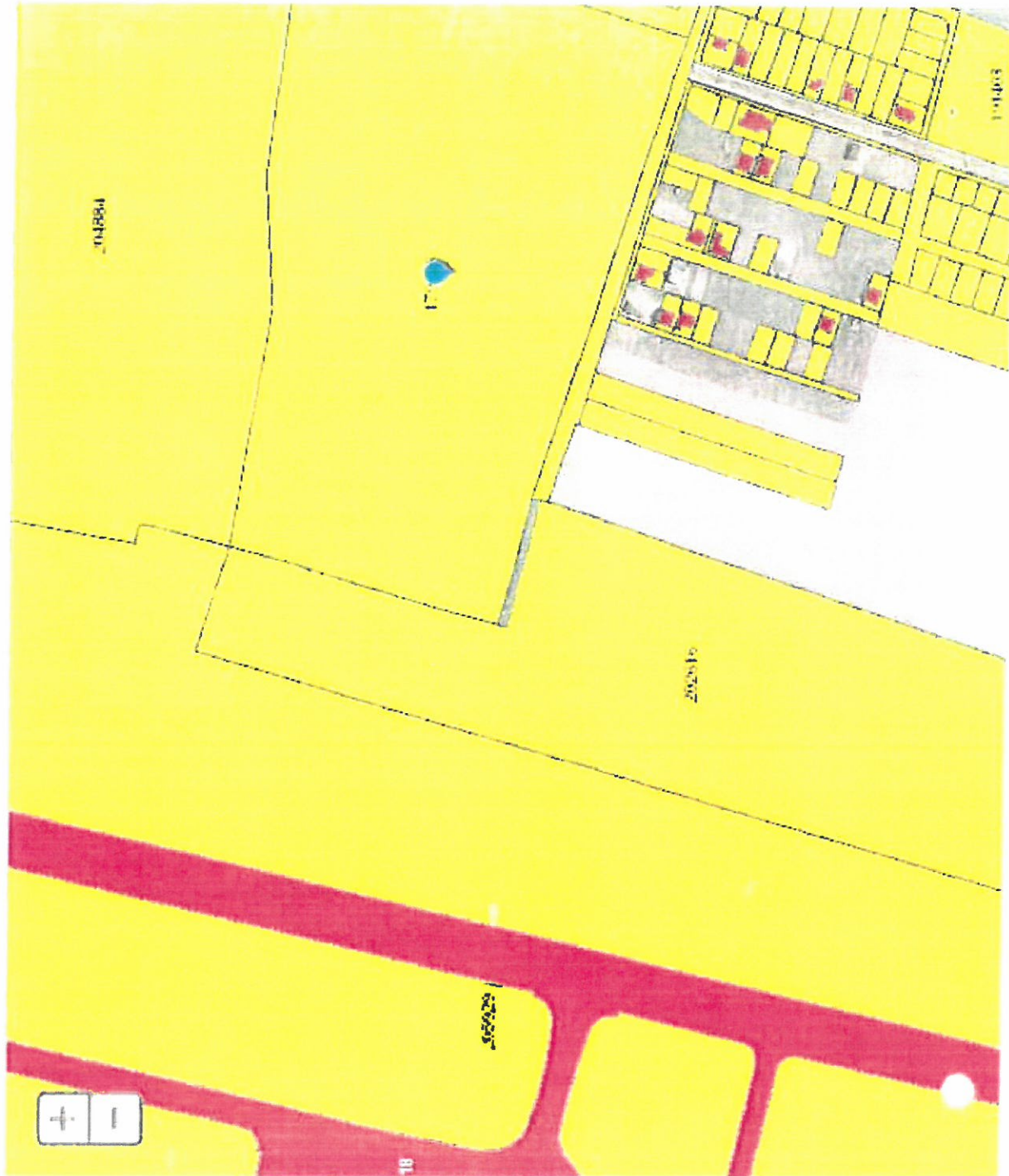
Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 179263 Oradea

Nr. cerere	30176
Ziua	04
Luna	03
Anul	2021
Cod verificare 100098863924	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Umbrel, Nr. 4, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	179263	143.889	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12040 / 13/02/2014 Act Normativ nr. Hotarare nr. 843, din 30/10/2013 emis de Guvernul Romania (Hotarare nr. 186/27.06.2013 emisa de Consiliul Judetean Bihor, proces-verbal nr. 16555/18.12.2013 Inr. ka Consiliul Judetean Bihor, protocol nr. 16555/18.12.2013 Inr. la Consiliul Judetean Bihor);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE. 287/2009, L. 213/1998, L. 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL BIHOR, -domeniul public	A1
95276 / 02/12/2014 Act Administrativ nr. Contract de administrare nr 5680, din 28/04/2014 emis de Consiliul Judetean Bihor (Proces verbal de predare preluare, HCL 45/31-03-2014 emis de Consiliul Judetean Bihor);	
B6 Intabulare, drept de ADMINISTRARE drept de posesie, folosinta si drept de dispozitie limitat pe o durata nedeterminata de timp 1) RA AEROPORTUL ORADEA, CIF:73452	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

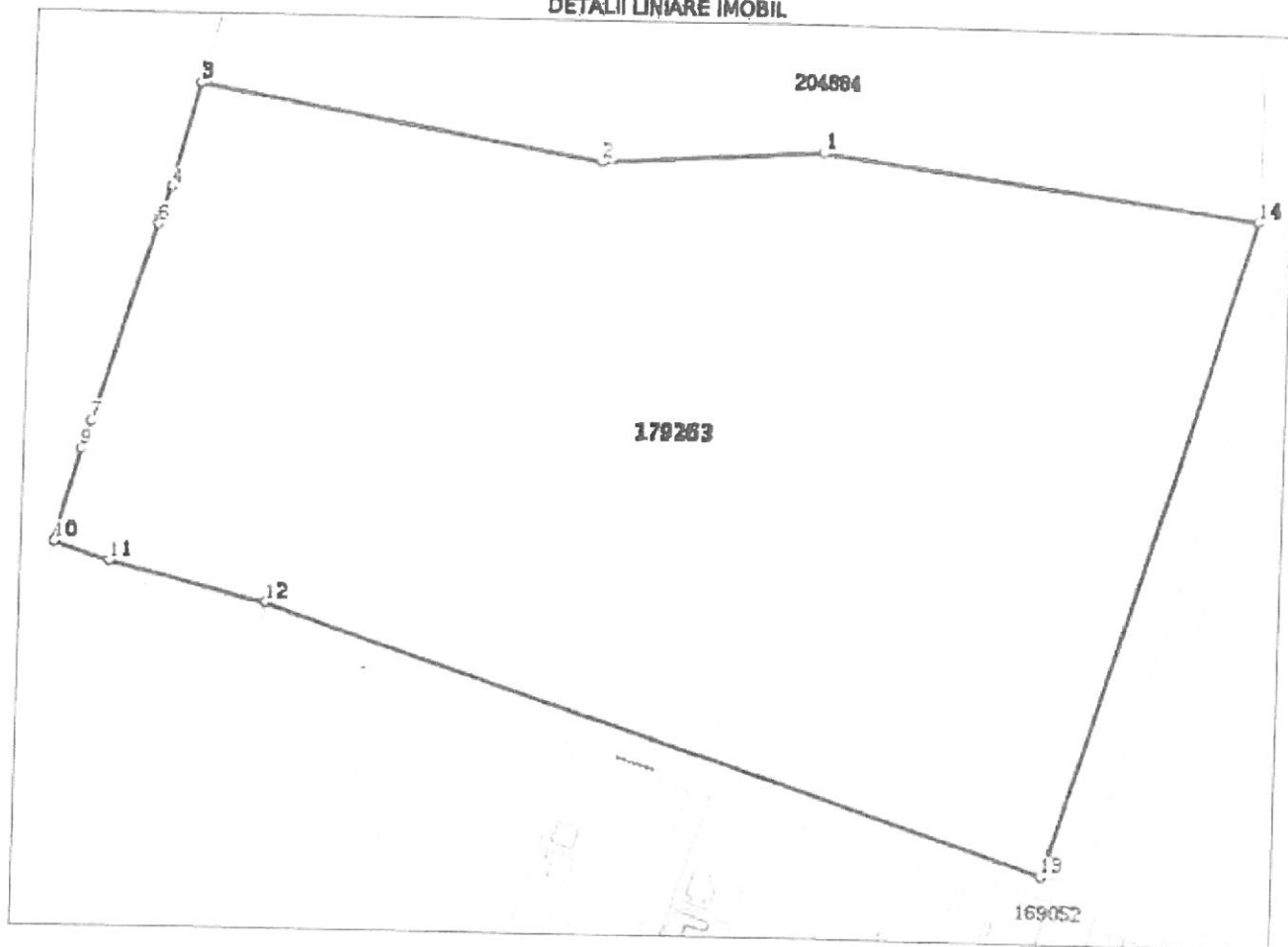
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
179263	143.889	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	143.889	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	109.754
2	3	201.641
3	4	52.085
4	5	15.949
5	6	3.152
6	7	101.092

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.341
8	9	6.946
9	10	46.815
10	11	28.85
11	12	79.387
12	13	403.752
13	14	336.179
14	1	213.765

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2021, 13:17

Licitatia deschisa privind atribuirea dreptului de superfcie asupra imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea

CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

Publicarea Anunțului de participare	22.07.2021
Perioada de depunere a ofertelor	Depunerea ofertelor se va face în zilele lucrătoare din perioada 23.07.2021 - 12.08.2021, ora 12,00 , conform calendarului licitației anexat prezentului anunț, între orele 8,00 – 16,00 pentru perioada 23.07.2021 – 11.08.2021, respectiv între orele 8,00 – 12,00 pentru data de 12.08.2021.
Deschiderea ofertelor	12.08.2021, ora 14:00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)	5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunțarea rezultatului licitației	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestațiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații)
Perioada de semnare a contractelor de superfcie	Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final

Formularul A

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

Sediul OFERTANTULUI:

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

Pagina web:

Persoană de contact:

Profilul de activitate:

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

Alte locații în RO/UE:

Numărul de angajați:

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

Semnătura autorizată,

Formularul B

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să realizăm obiectivul de **TERMINAL CARGO** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) urmând a desfășura activități în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

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

Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Formularul C

ANGAJAMENTELE 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:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să edifice obiectivul de investiții TERMINAL CARGO prin realizarea următoarelor investiții:

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

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

- Clădiri (hangar, depozit)
- Platforma de access, rulare și garare a aeronavelor, respectiv acces auto
- Platforma de garare aferentă terminalului
- Cale de rulare

iii. Termenul de execuție și graficul de realizare a investiției:

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Planul Urbanistic General aprobat de Consiliul Local Oradea prin Hotărârea C.L. Oradea nr. 501/2016, precum și prin Regulament local de Urbanism aprobat prin HCL nr 260/2021.

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate vor fi cuprinse, libere de sarcini, în proprietatea publică a Județului Bihor:

- calea de rulare a aeronavelor la sol, menită a asigura legătura dintre pista de decolare/aterizare a aeronavelor din incinta R.A. Aeroportul Oradea și terminalul cargo.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul D

DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Județului Bihor, iar exploatarea terenului destinat realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO 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 Consiliul Județean Bihor 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 *beneficiar al dreptului de suprafață*.*

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

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomot 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 din operarea TERMINALULUI CARGO 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

Formularul E

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

- 1.1. **Județul Bihor**, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, loc. Oradea, Județ Bihor, cod poștal 410033, cod fiscal 4244997, reprezentat legal prin Președinte - domnul Ilie Gavril BOLOJAN, în baza Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr..... din, în calitate de **PROPRIETAR**, și
- 1.2. **Societatea** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. /..... /....., având C.U.I , cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de dl, în calitate de **SUPERFICIAR**,
- (A) În considerarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- (B) În considerarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 136 din data de 30.06.2021 prin care imobilul ce face obiectul prezentului act a fost trecut din domeniul public al Județului Bihor și administrarea RA Aeroportul Oradea în domeniul privat al Județului Bihor și administrarea RA Aeroportul Oradea;
- (C) În aplicarea prevederilor art. 3 ale Hotărârii de Guvern nr. 843/2013 privind schimbarea regimului juridic al unui imobil situat în municipiul Oradea, județul Bihor, și pentru actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului;
- (D) Cu respectarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 150 din 15.07.2021 privind aprobarea documentației de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;

Înțelegem de comun acord să încheiem prezentul act de constituire a unui drept de suprafață (în continuare "**Contractul**"), în următoarele condiții:

1. Obiectul Contractului

- 1.1. Prin prezentul Contract, Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor, în calitate de Proprietar al terenului **situat în intravilanul Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, Lot 1, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp**, categoria de folosință curți-construcții și funcțiunea activități economice industriale ("**Terenul**"), constituie asupra întregii suprafețe a Terenului precum și întregului său subsol, un drept de suprafață în favoarea Societății

..... (denumită în continuare “**Superficiar**”), pentru folosirea și exploatarea Terenului în regim de continuitate și de permanență, în vederea construirii de către aceasta pe Teren a unei investiții/lucrări autonome și cu caracter durabil, pe cheltuiala Superficiarului, constând în obiectivul de investiții terminal cargo, astfel cum este definit în documentația de atribuire în baza căreia a fost încheiat prezentul Contract (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent *e.g.*, căi de acces, platforme betonate, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții legale a **activității specifice unui terminal cargo** (denumite în mod colectiv “**Construcțiile**”).

- 1.2. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina și modifica la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic General aprobat prin **Hotărârea nr. 501/2016** adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea.
- 1.3. Construcțiile urmează să se întabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.
- 1.4. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul următoarele drepturi:
 - (i) în concordanță cu (i) tipurile de activități prevăzute pentru terminal cargo, cu (ii) oricare Legi aplicabile;
 - (ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente, cu excepția căii de rulare pe care investitorul se angajează că o va transfera cu titlu gratuit în patrimoniul Județului Bihor, conform condițiilor stabilite în caietul de sarcini și asumate de **Superficiar**; în sensul prezentului Contract, termenul “*Sarcină*” va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preempțiune prevăzut în caietul de sarcini);
 - (iii) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții;
 - (iv) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia; și
 - (v) dreptul de a administra și dispune de Construcțiile edificate pe Teren, inclusiv în sensul închirierii, vânzării ori constituirii de garanții asupra acestora, **Proprietarul** neputând limita, îngrădi sau condiționa acest drept.

2. Durata Contractului

- 2.1. Dreptul de superficie se constituie în baza prezentului Contract și art. 693-702 Cod Civil pe o durată de _____ (maxim 25 (*douăzecișicinci*) de ani, determinată potrivit ofertei

câștigătoare) calculată de la data încheierii prezentului Contract ("**Durata**"), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel mult jumătate din durata inițială prevăzută.

- 2.2. Încetarea superficiei va avea loc prin modurile prevăzute de prezentul Contract, precum și prin modurile prevăzute de art. 698 Cod Civil, mai puțin prin pierirea în întregime a Construcțiilor.
- 2.3. Terenul rămâne înscris în Cartea Funciară și alte evidențe oficiale privind dreptul de proprietate pe numele **Proprietarului** care este răspunzător de impozitele, taxele și riscurile aferente proprietății asupra Terenului, inclusiv de toate consecințele neplății sau plății cu întârziere sau eventualele prejudicii produse **Superficiarului** din această cauză.

3. **Redevența**

- 3.1. Dreptul de suprafață se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.
- 3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească **Proprietarului** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **Euro** pe metru pătrat pe întreaga Durată, respectiv ___ **de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **Județului Bihor – Consiliului Județean Bihor** **Euro** pe metru pătrat pe an fără T.V.A., cu titlu de Redevență. Redevența se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
- 3.3. Redevența se va plăti prin transfer bancar către **Județului Bihor – Consiliului Județean Bihor**, în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Oradea.
- 3.4. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Redevenței se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevența se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de către **Superficiar** a facturii.
- 3.5. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către **Superficiar** de la sediul Consiliului Județean Bihor, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale.
- 3.6. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Contract, euro va deveni moneda națională a României, facturile vor putea fi emise și în euro.
- 3.7. În cazul neplății Redevenței în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, **Superficiarul** datorează **Proprietarului** dobânzi penalizatoare aferente sume restante, calculate la rata dobânzii prevăzută de art. 3 (2¹) din Ordonanța nr. 13/2011, pe întreaga perioadă de la data scadentă și până la data la care plata este efectuată. Dobânzile penalizatoare se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat

termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

- 3.8. Redevența va fi actualizată anual, cu începere din 1 ianuarie 2023, cu rata inflației pentru zona Euro, sectorul servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

4. Investiție

- 4.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei investiții ("**Investiția**") de cel puțin **Euro**, fără T.V.A., conform documentației de atribuire nr.....
- 4.2. În funcție de propunerea volumetrică a ofertei câștigătoare, în scopul obținerii autorizațiilor de construire și a autorizațiilor necesare realizării Construcțiilor, în mod etapizat, conform celor prezentate de **Superficiar**, ulterior semnării contractului de suprafață, **Proprietarul** va realiza dezmembrarea Terenului pe loturi/parcele conform celor agreeate de ambele părți și se obligă să obțină noua cadastrare, pe care o va comunica **Superficiarului** și se va întocmi în acest sens un act adițional la prezentul contract de suprafață.
- 4.3. După ce **Superficiarul** a finalizat în proporție de minim 20% Investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul de preempțiune de a cumpăra Terenul, cu respectarea normelor legale în vigoare, inclusiv prevederile art. 364 din Codul Administrativ. După realizarea în proporție de 20% a Investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, **Superficiarul** are posibilitatea cumpărării Terenului aflat în folosință sa exclusivă și pe care a construit, conform lotizării. Exercițarea dreptului de cumpărare este condiționată, cumulativ, de întocmirea de către **Superficiar** a unui plan investițional etapizat și de realizarea ulterioară, în proporție de 100%, a obiectivelor propuse și stipulate în prezentul Contract. Nerealizarea obiectivelor de investiții în proporție de 100% va duce la plata către **Proprietar** a unor daune interese în valoare de 1 milion euro și restituirea în deplină proprietate a terenului rămas liber.
- 4.4. După finalizarea a încă 50% din valoarea Investiției (în proporție de 70% din valoarea totală a Investiției) la care s-a angajat, în baza dreptului de preempțiune, **Superficiarul** are din nou posibilitatea cumpărării Terenului aflat în folosință sa exclusivă și pe care a construit, conform lotizării. Exercițarea dreptului de cumpărare este condiționată, cumulativ, de întocmirea de către **Superficiar** a unui plan investițional etapizat și de realizarea în proporție de 100% a obiectivelor propuse și stipulate în contractul de suprafață. Nerealizarea obiectivelor de investiții în proporție de 100% va duce la plata către **Proprietar** a unor daune interese în valoare de 500 mii euro și restituirea în deplină proprietate a terenului rămas liber.
- 4.5. După finalizarea a încă 30% din valoarea Investiției (în proporție de 100% din valoarea totală a Investiției), **Superficiarul**, în baza dreptului de preempțiune, are oricând pe Durata Contractului posibilitatea cumpărării Terenului. Cumpărarea este condiționată de cumpărarea întregul teren aflat în folosință exclusivă (la finalizarea în proporție de 100% a investiției,

dreptul de preemțiune la cumpărare se exercită asupra întregului teren pe care s-a constituit dreptul de superficiei).

Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Articol 4.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 11.2. Prin "investiție", în sensul prezentului Contract, se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (incluzând platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

- 4.6. **Superficiarul** va notifica Consiliul Județean Bihor cu privire la realizarea a 20%, a 70% respectiv a 100% din Investiția asumată conform Articolului 4.1. de mai sus. Realizarea în proporție de a 70% respectiv a 100% a investiției va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite și care vor fi atașate la notificarea transmisă către Consiliul Județean Bihor, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care **Proprietarul** înregistrează notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Investiției. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**. Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor este anexat notificării trimise de **Superficiar Proprietarului**.
- 4.7. Contractul de vânzare având ca obiect Terenul va fi semnat de către Județul Bihor (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător) și Superficiar (în calitate de cumpărător) iar Superficiarul va achita cu titlu de preț al vânzării Terenului pretul de Euro/mp de Teren (valoarea Redevenței/mp) actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării, astfel cum a fost stabilit prin raportul de evaluare nr..... emis de societatea.....in data de....., raport întocmit în conformitate cu prevederile art. 364 alin. 1 Cod Administrativ

5. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

- 5.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract, în condițiile prevăzute de acestea și cu respectarea Legilor aplicabile. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Contract, termenul "Legi" va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sau, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.
- 5.2. Superficiarul are obligația de a achita redevența conform clauzelor contractuale.
- 5.3. Până la data cel târziu, **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor, conform documentației de atribuire. Pentru evitarea

oricărui dubiu, în calitate de contractant, **Superficiarul** va notifica **Proprietarul** referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare, respectiv Autorizația de Construire.

- 5.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă **cel târziu până la data de** să demareze lucrările pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica **Proprietarul** referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construire, anexând documentele justificative în acest sens.
- 5.5. **Superficiarul** are dreptul de a solicita și de a obține, pe propria cheltuială, Autorizațiile de construire prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor precum și orice alte Autorizații, avize, licențe ori acorduri prevăzute de lege pentru edificarea și bransarea la utilități a Construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe Teren. În sensul prezentului Contract, termenul “*Autorizație*” va desemna orice act administrativ sau alt document de orice natură emis de o autoritate publică sau persoană juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.
- 5.6. **Superficiarul** are obligația ca, până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract să nu cesioneze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.
- 5.7. **Superficiarul** are dreptul de a modifica în orice formă configurația Construcțiilor și structura oricărei construcții ridicate pe Teren, oricând cu acordul Proprietarului, acord care trebuie eliberat în 3 zile de la solicitare, cu respectarea reglementărilor urbanistice. Proprietarul nu va putea solicita încetarea suprafeței în baza prevederilor art. 695 alin. 4 Cod Civil pentru aceste motive.
- 5.8. **Superficiarul** are dreptul, sub rezerva respectării prevederilor legale și contractuale aplicabile, să vândă în mod liber Construcțiile către una sau mai multe terțe părți, cu respectarea dreptului de preemțiune al Proprietarului.
6. **Drepturi și obligații specifice ale Județului Bihor**
 - 6.1. **Proprietarul** se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Contract.
 - 6.2. **Proprietarul** are dreptul de a încasa redevența conform clauzelor contractuale.
 - 6.3. Pe Durata prezentului Contract, să-i asigure și să-i garanteze **Superficiarului** folosința utilă și netulburată a Terenului; în acest sens, **Proprietarul** se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale

sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la Teren și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta **Proprietarului** și/sau din partea unor terți.

- 6.4. **Proprietarul** se obligă să predea **Superficiarului** Terenul, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului Contract, pe baza de proces-verbal de predare-primire.
- 6.5. **Proprietarul** va acorda **Superficiarului**, în cea mai mare măsură permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării Construcțiilor și desfășurării de către **Superficiar** a activității sale pe Teren; pentru evitarea oricăror dificultăți de interpretare, **Proprietarul** va acorda orice procură **Superficiarului**, chiar în formă autentică, în scopul obținerii Autorizațiilor pe care acesta o va putea solicita în mod rezonabil.
- 6.6. **Proprietarul** se obligă să permită **Superficiarului** accesul la toate rețelele de utilități existente la limita de proprietate a Teren și necesare folosirii acestuia și utilizării în bune condiții a Construcțiilor edificate pe Teren precum și să determine Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. să asigure Superficiarului, acces la (i) utilitățile Parcului Industrial Eurobusiness II la limita de proprietate, cheltuiala de racordare la utilitățile din parcul industrial fiind suportată de către **Superficiar**, și la infrastructura de transport a parcului, în acest din urmă caz, în mod gratuit. Utilitățile Parcului Industrial Eurobusiness II reprezintă ansamblul de instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ori în administrarea/exploatarea Societății.
- 6.7. **Proprietarul** se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la Teren și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta Județului Bihor și/sau din partea unor terți (în toate cazurile cu condiția ca pierderea sau tulburarea să survină din orice încălcare a prezentului Contract de către Județul Bihor).
- 6.8. Pentru întreaga Durată a prezentului Contract, Proprietarul va beneficia de un drept de preempțiune la cumpărarea Construcțiilor. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:
 - 6.8.1. În situația în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Articolele 11.6. și 11.7., **Superficiarul** va dori să vândă Construcțiile către o terță parte, **Superficiarul** va notifica această intenție **Proprietarului**, 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 **Superficiar** (“**Notificarea de vânzare**”).

- 6.8.2. **Proprietarul** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra Construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare, în termen de cel mult 45 (patruzecișicinci) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.
- 6.8.3. Sub rezerva respectării prevederilor legale și contractuale aplicabile, după caz, **Superficiarul** va putea vinde în mod liber Construcțiile către una sau mai multe terțe părți, în cazul în care **Județul Bihor** declară că nu dorește să cumpere Construcțiile sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 6.6.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către **Superficiar** în orice condiții.
- 6.8.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.8. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data încetării din orice motiv a prezentului Contract; la încetarea prezentului Contract se vor aplica dispozițiile Articolului 11.
- 7. Declarații și garanții ale Județului Bihor**
- 7.1. **Proprietarul** deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet în proprietatea privată a **Proprietarului**.
- 7.2. Terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.
- 7.3. Terenul nu este grevat de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.
- 7.4. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.
- 7.5. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.
- 7.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.
- 7.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea Construcțiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- 7.8. Terenul nu face obiectul vreunei acțiuni în revendicare, indiferent de temeiul acesteia, iar titlul **Proprietarului** asupra Terenului nu este contestat la data prezentului Contract și nu

există vreun temei, indiferent de natura acestuia, pentru ca acesta să fie contestat după data prezentului Contract.

- 7.9. Nu există niciun litigiu, pretenție, nicio procedură administrativă sau vreo altă acțiune în justiție, arbitraj sau urmărire penală sau de altă natură, în curs de desfășurare sau iminentă, cu privire la **Proprietar** în legătură cu Terenul sau cu privire la orice aspect care ar aduce atingere titlului, suprafeței, amplasamentului sau delimitării acestuia.
- 7.10. Terenul nu este supus regimului juridic privind zonele de patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, sit arheologic declarat zonă de importanță națională sau zonă cu patrimoniu arheologic recunoscut, astfel cum sunt definite în Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 și nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric, astfel cum este acesta definit în Legea nr. 422/2001.
- 7.11. Terenul nu este situat într-o arie specială de conservare (ASC) sau într-o arie de protecție specială (APS), desemnate ca atare în baza Legislației privind Natura 2000.
- 7.12. Toate taxele și impozitele ce se plătesc pentru sau în legătură cu Terenul sunt achitate la zi, potrivit certificatului de atestare fiscală nr. din data de, emis de Municipiul Oradea, Serviciul Impozite și Taxe Locale și vor continua să fie achitate la scadență pentru întreaga durată a prezentului Contract.
- 7.13. Terenul nu face obiectul vreunei suprapuneri cadastrale cu privire la amplasamentul și poziționarea față de suprafețele de teren învecinate, nu face obiectul vreunei proceduri în curs de expropriere.
- 7.14. **Proprietarul** și-a exercitat în mod neîntrerupt și liniștit dreptul de proprietate asupra Terenului, acesta rămânând în mod continuu în stăpânirea acestuia în mod legal, de la data dobândirii și până la data încheierii prezentului Contract și garantează posesia liniștită, utilă și neîntreruptă asupra întregului Terenului.
- 7.15. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea 501/2016, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.
- 7.16. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.
- 7.17. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Proprietar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a acestuia, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 7.18. **Proprietarul** are capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

- 7.19. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin și nu vor încălca și nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care **Proprietarul** este parte sau de care acestea sunt legate.
- 7.20. Orice informații și documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de suprafață sunt reale, exacte și complete.

8. Declarații și garanții ale Superficiarului

- 8.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.
- 8.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- 8.3. **Superficiarul** declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.
- 8.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are ca efect interzicerea sau împiedicarea desfășurării activității **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de **Proprietar** prin prezentul Contract.
- 8.5. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație derulate în legătură cu realizarea obiectivului de investiții terminal cargo și în documentele de identificare sunt complete și reale.
- 8.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Teren respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.
- 8.7. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Superficiar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acesteia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

9. Răspundere contractuală

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

- 9.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

10. Forța majoră

- 10.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.
- 10.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
- 10.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
- 10.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor din prezentul 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.

11. Încetarea Contractului

- 11.1. **Proprietarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de **Proprietar Superficiarului** în baza art. 1552 alin. 1 Cod Civil , în situația în care aceasta din urmă nu plătește Redevența în termen de șase (6) luni de la data scadenței facturii corespunzătoare emisă de **Proprietar** și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificării din partea **Proprietarului** în acest sens. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 11.2., **vor fi considerate încălcări ale Contractului și situațiile în care:**
- 11.2.1. Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Articolul 9 de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;
- 11.2.2. **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Proprietarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

- 11.2. Superficiarul va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată Proprietarului în baza art. 1552 alin. 1 Cod Civil în cazul în care acesta din urmă încalcă oricare din obligațiile esențiale prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificării din partea Superficiarului în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.2., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de Proprietar la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract și Proprietarul nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.
- 11.3. În situația în care Superficiarul va cumpăra parte/părți din Terenul obiect al prezentului contract, conform celor stipulate la art. 4.1., între Proprietar și Superficiar se va încheia un Act adițional la prezentul Contract, prin care clauzele contractului vor fi adaptate la noua situație juridică.
- 11.4. Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:
- 11.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren, refuzând astfel să demareze edificarea Construcțiilor în termen de de la data autentificării prezentului Contract și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;
- 11.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului;
- 11.4.3. **Proprietarul** dobândește titlul de proprietate asupra Construcțiilor în urma exercitării dreptului de preempțiune;
- 11.4.4. la data când Contractul expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional.
- 11.5. În cazul în care **Proprietarul** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform art. 6.8., se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.
- 11.6. În cazul în care prezentul Contract încetează ca urmare a ajungerii la termen, Superficiarul, poate dobândi dreptul de proprietate asupra Terenului, conform înțelegerii dintre părți, la valoarea de circulație a acestuia de la data încetării dacă nu ar fi existat Construcțiile, determinată pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, agreeat de ambele părți.
- 11.7. În cazul în care prezentul Contract încetează din culpa exclusivă a **Superficiarului**, **Proprietarul** va dobândi dreptul de proprietate asupra Construcțiilor prin accesiune, în baza art. 577 și art. 699 (1) Cod Civil, cu obligația de a plăti **Superficiarului** valoarea de circulație a acestora de la data încetării, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, agreeat de ambele părți, din care va fi îndreptățit să rețină despăgubiri în valoare de **Euro**.

- 11.8. În cazul în care prezentul Contract urmează să înceteze din orice alte motive decât ajungerea la termen sau culpa exclusivă a **Superficiarului**, aceasta din urmă va avea dreptul de a solicita **Proprietarului** să-i vândă Terenul, la valoarea de circulație a acestuia de la data încetării dacă nu ar fi existat Construcțiile, determinată pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți, diminuată cu despăgubiri în valoare de **Euro** pentru cazul în care încetarea se produce din culpa exclusivă a **Proprietarului**. În cazul în care **Superficiarul** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Terenul, acesta va transmite **Proprietarului** o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul. În urma acestei notificări, Părțile vor proceda la încheierea unui contract de vânzare cu privire la Teren în termen de 30 (treizeci) de zile, sub sancțiunea achitării unor despăgubiri pentru întârziere de **Euro** pe zi până la îndeplinirea obligației.
- 11.9. În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut la Articolul 4.2., **Proprietarul** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca **Proprietarul** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, anexat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.
- 11.10. În situația prevăzută la Articolul 11.9. de mai sus, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Articolul 11.9. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința **Proprietarului** dacă:
- 11.10.1. dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- 11.10.2. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 4.2., iar oferta de cumpărare a **Proprietarului** va rămâne fără obiect;
- 11.10.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru cumpărarea Terenului care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către **Proprietar**;
- 11.10.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către **Proprietar**.
- 11.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică **Județul Bihor** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de **Proprietar**.
- 11.12. În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

- 11.13. În toate cazurile, în situația încetării prezentului Contract cu consecința pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul și în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiarului** un termen de 120 (unasutădouăzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera Terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

12. Soluționarea disputelor

- 12.1. Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.
- 12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
- 12.3. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluționată de instanțele competente.

13. Comunicări

- 13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
- 13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail cu condiția solicitării confirmării în scris a primirii comunicării.
- 13.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Contract.

14. Prevederi finale

- 14.1. Părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.
- 14.2. 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 este o condiție esențială pentru prezentul Contract. Părțile vor agreea cu bună credință asupra unor termeni și condițiilor valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic cu cele nule sau anulabile, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de elemente esențiale) oricare dintre părți va putea decide să înceteze prezentul Contract și să aplice prevederile Articolului 11.
- 14.3. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenele și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informație fără acordul prealabil expres al celeilalte părți. Informația care trebuie făcută publică sau furnizată oricărei autorități competente conform Legii este exclusă în mod expres de la aplicarea prezentului Articol 14.3.

- 14.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract.
- 14.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.
- 14.6. Subscrisa, constituitoarea **Județul Bihor**, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațiarului Societatea Subscrisa, suprafațiarul Societatea, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în beneficiul **Județului Bihor**, conform prezentului Contract.
- 14.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.
- 14.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de 5.671.068 Lei.
- 14.9. Subscrierile părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.
- 14.10. Fiecare Parte confirmă că a negociat fiecare dintre clauzele acestui Contract cu cealaltă Parte (în înțelesul prezentei clauze, „negociere” înseamnă cumulativ (i) acordul final al Părților cu privire la o anumită prevedere, urmată de schimbul între Părți a diferitelor comentarii sau modificări propuse cu privire la prevederea respectivă, precum și (ii) acceptarea fără rezerve de către una dintre Părți a clauzei(lor) propuse de către cealaltă Parte. Prezentul Contract nu conține clauze standard în înțelesul articolului 1202 din Codul Civil.
- 14.11. Fiecare dintre Părți înțelege și își asumă pe deplin riscul modificării circumstanțelor preconizate la momentul încheierii prezentului Contract, inclusiv, dar fără a se limita la aspectele privind condițiile pieței imobiliare, costul îndeplinirii obligațiilor din prezentul Contract, evoluția pieței financiare sau schimbarea politicii corporatiste a Părții, prevederile articolului 1271 (2) din Codul Civil nefiind aplicabile prezentului Contract.
- 14.12. La semnarea prezentului Contract, Părțile am luat cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal în temeiul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor). Având cunoștință de prevederile legale cu privire la protecția datelor cu caracter personal, cuprinse în regulamentul sus-menționat, subsemnatele părți declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre cu caracter personal cuprinse în prezentul act în vederea întocmirii acestuia, precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la solicitarea acestora.

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

Anexa 1 – Caietul de sarcini privind atribuirea dreptului de superficie asupra imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă ”Aeroportul” Oradea;

Anexa 2 - Angajamentele de Investiții asumate de Superficiar a procedurii de atribuire;

Anexa 3 – Forma Procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului.

Prezentul Contract a fost încheiat în limba română.

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,

JUDEȚUL BIHOR

Prin PREȘEDINTE,

Prin Administrator,

Ilie Gavril BOLOJAN

**Vizat juridic,
Mihaela Simona ROȘAN
Consilier juridic**