

11

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Bihor, dl. Ilie Gavril Bolojan, înregistrat sub nr. 26936 din 27.11.2023 la proiectul de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana;
- Raportul de specialitate nr. 26937 din 27.11.2023 întocmit de către Compartimentul Juridic la proiectul de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana;
- Raportul de avizare al Comisiei _____ nr. _____ din _____ ;

Ținând cont de dispozițiile:

- art. 5.7 și art. 14.7 din Actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana, încheiat între Județul Bihor, în calitate de proprietar și Societatea CTPark Iota S.R.L., în calitate de superficiar.

- Hotărârii C.J. Bihor nr. 180 din 23.08.2021 privind aprobarea rezultatului final al procedurii de licitație deschisă, organizată pentru constituirea unui drept de superficie asupra imobilului teren situate în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO;

- Hotărârii C.J. Bihor nr. 6 din 12.01.2022 privind aprobarea încheierii unui act adițional la actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana;

- Actului adițional nr. 1 din data de 26.01.2022 la Actul de constituire a unui drept de superficie, autentificat sub Încheierea de autentificare nr. 91 din 26.01.2022 de către notar public Geambașu Diana;

- Hotărârea C.J. Bihor nr. 261 din 22.09.2022 privind aprobarea încheierii unui act adițional la actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana;

- Hotărârea C.J. Bihor nr. 171 din 26.06.2023 privind aprobarea Notei de fundamentare înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de superficie autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana;

Luând în considerare adresa și nota de fundamentare a Societății CTPark Iota SRL, înregistrate la autoritatea județeană sub nr. 26437 din 21.11.2023, prin care se solicită motivat modificarea termenului de finalizare a clădirilor B și C (conform Notei de fundamentare nr. 13961 din 21.06.2023, aprobată prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 171 din 26.06.2023, termenul de finalizare este data de 30.11.2023) prin stabilirea termenului de 31.03.2024;

Cu respectarea prevederilor:

- 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) și art. 355 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. 132/30.06.2021 privind încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 136 din 30.06.2021 privind trecerea imobilului constând în teren în suprafață totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO;
- Contractul de asociere înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 139/07.07.2021 încheiat între U.A.T. Județul Bihor, U.A.T. Municipiul Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și R.A. Aeroportul Oradea în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO;
- oferta Societății CTPARK IOTA S.R.L., înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 17834 din 12.08.2021, ora 11:51;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 150/15.07.2021 privind aprobarea documentației de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;

În temeiul art. 182 coroborat cu art. 136 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Nota de fundamentare întocmită de către Societatea CTPark Ioata, înregistrată la Registratura C.J. Bihor sub nr. 26437 din 21.11.2023, conform Anexei la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele C.J.Bihor prin aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bihor.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Președintele Consiliului Județean Bihor
- Compartimentul Relații cu Consilierii
- Direcția Tehnică
- Compartimentul Juridic
- Societatea CTPark Iota S.R.L.

**PREȘEDINTE,
ILIE GAVRIL BOLOJAN**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Marioara Carmen Soltănel**

Amenda la Proiectul de Autorizație nr. 26 P3T din 27.11.2023

VIZAT,
PREȘEDINȚIE
IZIE GAVRIL BOBAYAN

Nr. înșire: 602 / 09 noiembrie 2023

NOTĂ DE FUNDAMENTARE REFERITOR LA NECESITATEA ACTUALIZĂRII PROIECTULUI DEPUȘ PRIN LICITAȚIA ORGANIZATĂ ÎN DATA DE 12 AUGUST 2021 ȘI EVALUAREA IMPACTULUI ASUPRA PARAMETRILOR STABIȚI PRIN CAJETUL DE SARCINI AFERENT

09 noiembrie 2023

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- ☒ Prin anunțul nr. 16170 din 22 iulie 2021, Consiliul Județean Bihor a publicat caietul de sarcini privind realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO;
- ☒ În data de 12 august 2021 CTPark Iota a depus o ofertă angajantă de participare la licitația deschisă pentru constituirea unui drept de suprafață asupra terenului intravilan situat în Oradea, str. Umbrel, nr. 4, Jud. Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO;
- ☒ În data de 30 august 2021 CTPark Iota și Județul Bihor au semnat contractul de suprafață având drept obiect terenul intravilan identificat prin CF179263, contract autentificat sub nr. 1374 de către SPN Geambașu (denumit în cele ce urmează "Contractul de Suprafață");
- ☒ În procesul de proiectare și autorizare a investiției asumate au fost identificate limitări generate de proximitatea cu Aeroportul Internațional Oradea (și echipamentele funcționale în incinta acestuia), precum și restricții suplimentare (retragere, înălțime maximă clădirii) impuse prin certificatul de urbanism nr. 4879 din 22 septembrie 2021, ceea ce a generat necesitatea modificării proiectului propus inițial în oferta angajantă, pentru a asigura respectarea acestor limitări;
- ☒ Ca urmare a celor de mai sus, în data de 26 ianuarie 2022 CTPark Iota și Județul Bihor au semnat actul adițional nr. 1 la contractul de suprafață, autentificat sub nr. 91 de către SPN Geambașu;
- ☒ În data de 19 iulie 2022 CTPark Iota a depus nota de fundamentare nr. 3107 prin care a solicitat aprobarea unor modificări la dimensiunile clădirii B, precum și la dimensiunile platformelor aferente acestora, ca urmare a solicitărilor viitorilor chiriași;
- ☒ În data de 21 septembrie 2022 CTPark Iota a depus nota de fundamentare nr. 3770 prin care a argumentat derogarea de la termenele anticipate de finalizare în ceea ce privește anumite elemente ale investiției, ca urmare a unor factori independenți de controlul său (cum ar fi întârzieri pe fluxurile de livrare a unor echipamente și instalații specializate la calea de rulare);
- ☒ Ca urmare a celor de mai sus, în data de 05 decembrie 2022 CTPark Iota și Județul Bihor au semnat actul adițional nr. 2 la contractul de suprafață, autentificat sub nr. 1365 de către BIN Bianca Voicu;
- ☒ La data prezentei Note de Fundamentare Superciarul raportează cu privire la nivelul și stadiul investiției realizate și dorește actualizarea anumitor termene asumate anterior.

1. Considerații referitor la nivelul și strategia actualizată de investiție

În virtutea urmării gradului de îndeplinire a obligațiilor asumate prin Contractul de Superficie ne face deosebită plăcere să confirmăm finalizarea fazei 1 a Investiției, prin recepționarea clădirii terminal cargo A și a platformei de garare încă din luna decembrie a anului trecut, precum și prin notificarea nr. 277 din 26 mai 2023 prin care am confirmat finalizarea lucrărilor de construire a obiectivului de Investiții CALE DE RULARE, astfel cum au fost autorizate prin Autorizația de Construire nr. 149 din 16 februarie 2022, până la termenul agreat de 31 mai 2023.

După cum detaliam și în notificările anterioare, subscrisa CTPark Iota a avansat semnificativ în realizarea fazelor 2 și 3 ale Investiției asumate (clădirile C și B), decizie fundamentată comercial prin cererea susținută de spații logistice de calitate superioară, acesta fiind, de altfel, și un efect vizibil al strategiei de susținere și promovare a locației Investiției noastre.

Și din această perspectivă dorim să vă aducem la cunoștință că, la data prezentei notificări, am ajuns la un grad semnificativ de realizare a Investiției totale. Astfel, am reușit să investim peste 80% din suma totală, situație ce este în deplină concordanță cu graficul asumat prin Contractul de Superficie și actele adiționale ulterioare.

Concret, am identificat chiriași disponibili pentru preluarea de spații semnificative atât în clădirea B, cât și în clădirea C, după cum urmează:

- Clădirea B: *Cargus România*, una dintre cele mai mari societăți furnizoare de servicii de curierat, care a ales să își consolideze operațiunile din zona Oradea la noi în parc, ca urmare a locației excelente;
- Clădirea C: *Etron Electronics*, un furnizor de servicii de producție electronică de înaltă calitate, axat pe oferirea de servicii complete de proiectare, Inginerie și producție, care a selectat locația din Oradea pentru constituirea primului centru de producție SMT din Europa, în această unitate urmand a fi produse componente electronice destinate atât Europei Centrale, cât și celei de Vest;
- Clădirea C: *Plexus Services RO*, subsidiara locală a grupului american Plexus, producător de module electronice, și-a consolidat și extins prezența în Oradea prin alegerea locației Oradea Cargo pentru satisfacerea necesităților de depozitare în proximitatea fabricii din EBP 1, locația urmând a fi utilizată pentru exportul produselor finite în regiunea EMEA (Europa, Orientul Mijlociu și Africa).

Fiecare dintre chiriași a emis solicitări specifice de amenajare a spațiilor avute în vedere, ceea ce, din perspectiva proiectului nostru, s-a tradus în necesitatea re-autorizării unor componente ale celor două construcții.

Principalele ajustări aduse proiectului, prin comparație cu situația prezentată în Notele de Fundamentare anterioare, precum și motivațiile de natură obiectivă care au dus la apariția acestor actualizări de la programul inițial sunt prezentate în cele ce urmează:

2. Termenul de finalizare a clădirilor C (faza 2) și B (faza 3)

Ca urmare a solicitărilor chiriașilor, din dorința de a furniza spații potrivite pentru activitățile acestora, a fost necesară o procedură de re-autorizare a clădirilor C și B, dictată, în principal, de lucrările suplimentare agreate.

În acest sens vă propunem actualizarea termenului de finalizare a clădirilor B și C, însă fără derogare de la cele solicitate inițial prin caietul de sarcini, astfel:

Element	Prevederea caiet de sarcini	Ofertă precedentă CTPark Iota	Ofertă revizuită CTPark Iota
Clădirea B (faza 3)	5 ani de la data semnării contractului de suprafață, i.e. 30 august 2026	30 noiembrie 2023	31 martie 2024
Clădirea C (faza 2)	3 ani de la data semnării contractului de suprafață, i.e. 30 august 2024	30 noiembrie 2023	31 martie 2024

Cu deosebită considerație,

CTPark Iota SRL

prin Renan L. Vos

Stimate domnule Pacu,

UJ DITOK

Dupa cum am discutat telefonic, va rog sa primiti atasat nota de fundamentare pentru prelungirea termenului de valabilitate a actelor de autorizare pentru construirea si amenajarea terenurilor agricole aferente cladirilor B si C.

CONSILIUL JUDEȚEAN DE
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 26437 din 21. NOV. 2023
Anexe _____ file 3

Pentru orice neclaritate pe marginea documentului va stau la dispozitie.

Mulumesc si toate cele bune,

d-na Rosou

DIRECTIA
GENERALA
TEHNICA

Andreea

Andreea Enescu
Transactions Director

Mobile: +40 740 013 700 | Office: +40 740 013 700

Email: andreea.eneacu@ctp.eu

CTP Romania | www.ctp.eu | [LinkedIn](#)

Bulevardul Vasile Milea, 4E, 061346, Bucharest, Romania

Webinar - nearshoring winners losers

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autenticat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana

I. Prin 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 "(1) Se aprobă transmiterea unei părți dintr-un imobil, constituită din teren, având datele de identificare prevăzute la nr. crt. 2 din anexa nr. 2, din domeniul public al Statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Consiliului Județean Bihor.

(2) După preluare, partea de imobil transmisă potrivit alin. (1) se va utiliza pentru realizarea terminalului cargo care să deservească Aeroportul Oradea, în termen de 10 ani de la data semnării protocolului de predare-preluare, conform Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 186/2013."

În fapt, prin hotărârea de guvern anterior indicată, imobilul 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. a fost trecut din proprietatea publică a Statului Român în proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării unui terminal cargo care să deservească Aeroportul Oradea. Termenul de realizare a investiției este de 10 ani, iar în cazul în care nu se respectă destinația părților de imobil și termenele transmise, precum și obligațiile și termenul de realizare a investițiilor, imobilul revine de drept în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 186/27.06.2013 autoritatea județeană a aprobat preluarea terenului în domeniul public al Județului Bihor și și-a asumat realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO în termen de 10 ani de la data semnării protocolului de predare – primire.

La data de 18.12.2013, între Ministerul Apărării Naționale și Consiliul Județean Bihor a fost semnat procesul – verbal de predare – preluare a imobilului.

Valoarea estimată a investiției se ridică la suma de 4.100.000 Euro. Pentru a ne încadra în termenul maxim prevăzut de H.G. nr. 843/2013 și pentru a evita restituirea imobilului – teren în proprietatea publică a Statului Român se impunea realizarea obiectivului de investiții până la data limită de 18.12.2023.

Consiliul Județean Bihor, Consiliul Local Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea și Regia Autonomă Aeroportul Oradea au întreprins în comun demersuri pentru realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 132/30.06.2021 autoritatea județeană a aprobat încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea.

Potrivit art. 2 din actul administrativ anterior indicat, a fost aprobat, în principiu, realizarea obiectivului de investiții – TERMINAL CARGO, obiectiv amplasat 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.

Totodată s-a aprobat realizarea unui raport de evaluare a imobilului - teren având ca obiectiv stabilirea prețului minim de pornire pentru licitația publică care urmează a se organiza în scopul constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea persoanei juridice care va realiza investiția. În acest sens au fost contractate serviciile SC Maianda Eval SRL pentru întocmirea raportului de evaluare în scopul estimării valorii de piață și a chiriei de piață/concesiune/drept de suprafață pentru terenul în suprafață totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO**.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 136 din 30.06.2021 s-a aprobat trecerea imobilului constând în teren în suprafață totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO**.

Între U.A.T. Județul Bihor, U.A.T. Municipiul Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și R.A. Aeroportul Oradea, în scopul realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO**, a fost încheiat Contractul de asociere înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 139/07.07.2021.

La data de 09.07.2021, sub nr. 15359, la sediul C.J. Bihor a fost înregistrat Raportul de evaluare întocmit de către dl. Popa Liviu George, evaluator autorizat EPI, BM și EI, membru titular A.N.E.V.A.R., în calitate de reprezentant al S.C. Maianda Eval S.R.L.

Potrivit raportului de evaluare, valoarea de piață estimată a imobilului este de 5.671.068 lei, echivalentul a 1.151.112 Euro, calculat la cursul B.N.R. din data de 05.07.2021. Chiria de piață (dreptul de suprafață) anuală estimată este de 226.842,72 lei, echivalentul a 46.044,48 Euro, cea ce reprezintă o valoare de 1,58 lei/mp/an, respectiv 0,32 Euro/mp/an.

Prin **Hotărârea nr. 150/15.07.2021**, autoritatea deliberativă a aprobat documentația de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO** la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea.

Prin **Hotărârea nr. 180 din 23.08.2021** a fost aprobat rezultatul final al procedurii de licitație deschisă, organizată pentru constituirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren situate în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județul Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO** și a fost declarată câștigătoare a procedurii de atribuire oferta Societății CTPARK IOTA S.R.L., înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 17834 din 12.08.2021, ora 11:51, conform Raportului nr. 2 din data de 16.08.2021 a Comisiei de Evaluare a Ofertelor, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Prin același act administrativ Președintele C.J. Bihor, dl. Ilie Gavril BOLOJAN, a fost mandatat pentru ca în numele și pe seama U.A.T. Județul Bihor, în calitate de proprietar, să încheie atât Actul de constituire a dreptului de suprafață în favoarea Societății CTPARK IOTA S.R.L. cât și Contractul de asociere în vederea realizării obiectivului de investiții **CALE DE RULARE R.A. Aeroportul Oradea**.

Elementele esențiale ale ofertei declarate câștigătoare sunt următoarele:

- **nivelul redevenței ofertat este de 0,6 Euro/mp/an, echivalentul a 15 Euro/mp/25 ani, în condițiile în care redevența minimă stabilită ca bază de pornire a licitației este de 0,32 Euro/mp/an, respectiv 8 Euro/mp/25 ani;**
- **nivelul redevenței raportat la întreaga suprafață atribuită este de 86.333,4 Euro/an, respectiv 2.158.335 Euro/25 ani, în condițiile în care redevența minimă stabilită ca bază de pornire a licitației este de 46.044,48 Euro/an, respectiv 1.151.112 Euro/25 ani;**

- suma care urmează a fi investită de ofertant în vederea realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO** este de **32.078.869 Euro** (echivalentul a **223 Euro/mp**), în condițiile în care suma minimă de investit stabilită ca bază de pornire a licitației este de **3.597.225 Euro**, respectiv **25 Euro/mp**;

Valoarea investiției, detaliată pe componente, este următoarea:

- a) clădiri (hangar, depozit) – **25.705.444 Euro**;
- b) calea de rulare, platforma de acces, rulare și garare a aeronavelor, respectiv acces auto și platforma de garare aferentă terminalului – **6.373.425 Euro**;
- 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 va fi cuprinsă, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Județului Bihor;
- crearea a **100 noi locuri de muncă**.

La data de 30.08.2021 între U.A.T. Județul Bihor, R.A. Aeroportul Oradea și Societatea CTPark Iota SRL, în calitate de superficiar a fost încheiat Contractul de asociere autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1377 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

Ulterior, prin adresa și Nota de fundamentare a Societății CTPark Iota SRL, înregistrate la autoritatea județeană sub nr. 389 din 07.01.2022, superficiarul a solicitat încheierea unui act adițional la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana. Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 6 din 12.01.2022, autoritatea deliberativă a aprobat încheierea unui act adițional la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana. Între părți a fost semnat Actul adițional nr. 1 din data de 26.01.2022 la Actul de constituire a unui drept de suprafață, autentificat sub Încheierea de autentificare nr. 91 din 26.01.2022 de către notar public Geambașu Diana.

Prin Dispoziția nr. 477 din 04.11.2021 Președintele C.J. Bihor a desemnat comisia de monitorizare a actului de constituire a unui drept de suprafață, respective a contractului de asociere, încheiate cu Societatea CTPark Iota SRL în scopul realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO**.

Componenta comisiei este următoarea: domnul Mihai Palcu – șef birou Biroul Investiții, dl. Aurel Cismaș – consilier Compartiment Patrimoniu și d-na Mihaela Roșan – consilier juridic Compartiment Juridic.

Prin Nota de fundamentare înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 19864 din 21.09.2022, Societatea CTPark Iota S.R.L. a adus la cunoștința proprietarului stadiul de execuție a lucrărilor, întârzierile întâmpinate în executarea lucrărilor ca urmare a întârzierilor existente în aprovizionare, România fiind integrată în lanțurile de aprovizionare mondiale, iar prin izbucnirea conflictului armat din Ucraina au fost cauzate întârzieri majore, neimputabile superficiarului sau anteprenorului general în livrarea unor repere, cum sunt pompe sau sprinklere, motiv pentru care solicită decalarea unor termene de finalizare a lucrărilor, după cum urmează:

Element	Prevederi calet sarcini	Oferta precedentă a CTPark Iota	Oferta revizuită CTPark Iota
Calea de rulare	30 iunie 2023	30 septembrie 2022	31 mai 2023
Platforma de garare	30 iunie 2023	30 septembrie 2022	31 decembrie 2022
Clădirea A	30 iunie 2023	30 septembrie 2022	31 decembrie 2022
Clădirea C (faza 2)	3 ani de la data semnării contractului de suprafață, i.e. 30 august 2024	30 noiembrie 2023	Nu se modifică
Clădirea B (faza 3)	3 ani de la data	30 noiembrie 2023	30 iunie 2023 (se

	semnării contractului de suprafață, i.e. 30 august 2024		devansează)
--	---	--	-------------

Având în vedere nota de fundamentare a suprafațiarului, Comisia a apreciat necesitatea corelării programului de lucrări cu realitatea din teren, precum, și asumarea unor termene clare de realizare a obligațiilor Societății. Totodată, s-a apreciat necesitatea modificării art. 4, punct 4.7. din Contractul de suprafață, în sensul că Raportul de evaluare la stadiul de realizare fizică și valorică a Investiției nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate total sau parțial pe anumite faze/stadii fizice de execuție și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul verbal de recepție parțială (în cadrul căruia să fie precizată valoarea lucrărilor executate, cu și fără TVA) este anexat notificării trimise de **Suprafațiar Proprietarului.** Prin **Hotărârea C.J. Bihor nr. 261 din 22.09.2022** autoritatea deliberativă și-a însușit Nota de fundamentare anterior indicată și a aprobat încheierea unui act adițional la Actul de constituire a dreptului de suprafață.

Prin Nota de fundamentare înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 13961 din 21.06.2023, Societatea CTPark Iota S.R.L. a adus la cunoștința proprietarului stadiul de execuție a lucrărilor și a solicitat modificarea termenului de finalizare a Clădirii B prin revenire la termenul oferit inițial de 30.11.2023. Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 171 din 26.06.2023 autoritatea deliberativă a aprobat Nota de fundamentare înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

Prin Nota de fundamentare înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 26437 din 21.11.2023, Societatea CTPark Iota S.R.L. informează proprietarul privitor la stadiul de execuție a lucrărilor și solicită modificarea termenului de finalizare a Clădirilor B și C prin stabilirea termenului de 31.03.2024. Această solicitare este justificată de necesitatea reautorizării unor lucrări suplimentare pentru clădirile B și C, ca urmare a solicitărilor chiriașilor, precum și pentru a satisface nevoile comerciale specifice și punerea la dispoziție a unor spații potrivite activității acestora. Termenul solicitat se încadrează în condițiile stabilite prin caietul de sarcini aferent procedurii.

II. Impactul socio-economic: Asigurarea măsurilor necesare realizării obiectivului de investiții.

III. Impactul financiar asupra bugetului județului: nu este cazul

IV. Impactul asupra sistemului juridic: nu este cazul.

V. Consultări derulate în vederea elaborării proiectului de hotărâre în cauză: nu este cazul.

VI. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre în cauză: nu este cazul;

VII. Măsuri de implementare necesare, respectiv modificările instituționale și funcționale preconizate: - nu este cazul;

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, apreciez că adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana este oportun și necesar pentru derularea corespunzătoare a Actului de constituire a dreptului de suprafață.

Față de cele mai sus menționate, în baza art. 182 coroborat cu art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019

**PROPUN:
CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR**

Adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

**PREȘEDINTE
ILIE GAVRIL BOLOJAN**



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autenticat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana

Având în vedere:

Prin Referatul de aprobare nr. 26936 din 27.11.2023, Președintele Consiliului Județean Bihor propune adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autenticat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

Față de aceasta arătăm următoarele:

Prin 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 "(1) Se aprobă transmiterea unei părți dintr-un imobil, constituită din teren, având datele de identificare prevăzute la nr. crt. 2 din anexa nr. 2, din domeniul public al Statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Consiliului Județean Bihor.

(2) După preluare, partea de imobil transmisă potrivit alin. (1) se va utiliza pentru realizarea terminalului cargo care să deservească Aeroportul Oradea, în termen de 10 ani de la data semnării protocolului de predare-preluare, conform Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 186/2013."

În fapt, prin hotărârea de guvern anterior indicată, imobilul 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. a fost trecut din proprietatea publică a Statului Român în proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării unui terminal cargo care să deservească Aeroportul Oradea. Termenul de realizare a investiției este de 10 ani, iar în cazul în care nu se respectă destinația părților de imobil și termenele transmise, precum și obligațiile și termenul de realizare a investițiilor, imobilul revine de drept în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 186/27.06.2013 autoritatea județeană a aprobat preluarea terenului în domeniul public al Județului Bihor și și-a asumat realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO în termen de 10 ani de la data semnării protocolului de predare – primire.

La data de 18.12.2013, între Ministerul Apărării Naționale și Consiliul Județean Bihor a fost semnat procesul – verbal de predare – preluare a imobilului.

Valoarea estimată a investiției se ridică la suma de 4.100.000 Euro. Pentru a ne încadra în termenul maxim prevăzut de H.G. nr. 843/2013 și pentru a evita restituirea imobilului – teren în

proprietatea publică a Statului Român se impunea realizarea obiectivului de investiții până la data limită de 18.12.2023.

Consiliul Județean Bihor, Consiliul Local Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea și Regia Autonomă Aeroportul Oradea au întreprins în comun demersuri pentru realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 132/30.06.2021 autoritatea județeană a aprobat încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea.

Potrivit art. 2 din actul administrativ anterior indicat, a fost aprobat, în principiu, realizarea obiectivului de investiții – TERMINAL CARGO, obiectiv amplasat 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.

Totodată s-a aprobat realizarea unui raport de evaluare a imobilului - teren având ca obiectiv stabilirea prețului minim de pornire pentru licitația publică care urmează a se organiza în scopul constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea persoanei juridice care va realiza investiția. În acest sens au fost contractate serviciile SC Maianda Eval SRL pentru întocmirea raportului de evaluare în scopul estimării valorii de piață și a chiriei de piață/concesiune/drept de suprafață pentru terenul în suprafață totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 136 din 30.06.2021 s-a aprobat trecerea imobilului constând în teren în suprafață totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO.

Între U.A.T. Județul Bihor, U.A.T. Municipiul Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și R.A. Aeroportul Oradea, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO, a fost încheiat Contractul de asociere înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 139/07.07.2021.

La data de 09.07.2021, sub nr. 15359, la sediul C.J. Bihor a fost înregistrat Raportul de evaluare întocmit de către dl. Popa Liviu George, evaluator autorizat EPI, BM și EI, membru titular A.N.E.V.A.R., în calitate de reprezentant al S.C. Maianda Eval S.R.L.

Potrivit raportului de evaluare, valoarea de piață estimată a imobilului este de 5.671.068 lei, echivalentul a 1.151.112 Euro, calculat la cursul B.N.R. din data de 05.07.2021. Chiria de piață (dreptul de suprafață) anuală estimată este de 226.842,72 lei, echivalentul a 46.044,48 Euro, cea ce reprezintă o valoare de 1,58 lei/mp/an, respectiv 0,32 Euro/mp/an.

Prin Hotărârea nr. 150/15.07.2021, autoritatea deliberative a aprobat documentația de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea.

Prin Hotărârea nr. 180 din 23.08.2021 a fost aprobat rezultatul final al procedurii de licitație deschisă, organizată pentru constituirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren situate în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO și a fost declarată câștigătoare a procedurii de atribuire oferta

Societății CTPARK IOTA S.R.L., înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 17834 din 12.08.2021, ora 11:51, conform Raportului nr. 2 din data de 16.08.2021 a Comisiei de Evaluare a Ofertelor, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Prin același act administrativ Președintele C.J. Bihor, dl. Ilie Gavril BOLOJAN, a fost mandatat pentru ca în numele și pe seama U.A.T. Județul Bihor, în calitate de proprietar, să încheie atât Actul de constituire a dreptului de suprafață în favoarea Societății CTPARK IOTA S.R.L. cât și Contractul de asociere în vederea realizării obiectivului de investiții CALE DE RULARE R.A. Aeroportul Oradea.

Elementele esențiale ale ofertei declarate câștigătoare sunt următoarele:

- **nivelul redevenței ofertat este de 0,6 Euro/mp/an, echivalentul a 15 Euro/mp/25 ani, în condițiile în care redevența minimă stabilită ca bază de pornire a licitației este de 0,32 Euro/mp/an, respectiv 8 Euro/mp/25 ani;**
- **nivelul redevenței raportat la întreaga suprafață atribuită este de 86.333,4 Euro/an, respectiv 2.158.335 Euro/25 ani, în condițiile în care redevența minimă stabilită ca bază de pornire a licitației este de 46.044,48 Euro/an, respectiv 1.151.112 Euro/25 ani;**
- **suma care urmează a fi investită de ofertant în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO este de 32.078.869 Euro (echivalentul a 223 Euro/mp), în condițiile în care suma minimă de investit stabilită ca bază de pornire a licitației este de 3.597.225 Euro, respectiv 25 Euro/mp;**

Valoarea investiției, detaliată pe componente, este următoarea:

- a) clădiri (hangar, depozit) – 25.705.444 Euro;
- b) calea de rulare, platforma de acces, rulare și garare a aeronavelor, respectiv acces auto și platforma de garare aferentă terminalului – 6.373.425 Euro;
- **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 va fi cuprinsă, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Județului Bihor;**
- **crearea a 100 noi locuri de muncă.**

La data de 30.08.2021 între U.A.T. Județul Bihor, R.A. Aeroportul Oradea și Societatea CTPark Iota SRL, în calitate de superficiar a fost încheiat Contractul de asociere autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1377 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

Ulterior, prin adresa și Nota de fundamentare a Societății CTPark Iota SRL, înregistrate la autoritatea județeană sub nr. 389 din 07.01.2022, superficiarul a solicitat încheierea unui act adițional la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana. Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 6 din 12.01.2022, autoritatea deliberativă a aprobat încheierea unui act adițional la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana. Între părți a fost semnat Actul adițional nr. 1 din data de 26.01.2022 la Actul de constituire a unui drept de suprafață, autentificat sub Încheierea de autentificare nr. 91 din 26.01.2022 de către notar public Geambașu Diana.

Prin Dispoziția nr. 477 din 04.11.2021 Președintele C.J. Bihor a desemnat comisia de monitorizare a actului de constituire a unui drept de suprafață, respective a contractului de asociere, încheiate cu Societatea CTPark Iota SRL în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO.

Componența comisiei este următoarea: domnul Mihai Palcu – șef birou Biroul Investiții, dl. Aurel Cismaș – consilier Compartiment Patrimoniu și d-na Mihaela Roșan – consilier juridic Compartiment Juridic.

Prin Nota de fundamentare înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 19864 din 21.09.2022, Societatea CTPark Iota S.R.L. a adus la cunoștința proprietarului stadiul de execuție a lucrărilor, întârzierile întâmpinate în executarea lucrărilor ca urmare a întârzierilor existente în aprovizionare, România fiind integrată în lanțurile de aprovizionare mondiale, iar prin izbucnirea conflictului armat din Ucraina au fost cauzate întârzieri majore, neimputabile superficiarului sau anteprenorului general în livrarea unor repere, cum sunt pompe sau sprinklere, motiv pentru care solicită decalarea unor termene de finalizare a lucrărilor, după cum urmează:

Element	Prevederi calet sarcini	Oferta precedentă a CTPark Iota	Oferta revizuită CTPark Iota
Calea de rulare	30 iunie 2023	30 septembrie 2022	31 mai 2023
Platforma de garare	30 iunie 2023	30 septembrie 2022	31 decembrie 2022
Clădirea A	30 iunie 2023	30 septembrie 2022	31 decembrie 2022
Clădirea C (faza 2)	3 ani de la data semnării contractului de suprafață, i.e. 30 august 2024	30 noiembrie 2023	Nu se modifică
Clădirea B (faza 3)	3 ani de la data semnării contractului de suprafață, i.e. 30 august 2024	30 noiembrie 2023	30 iunie 2023 (se devansează)

Având în vedere nota de fundamentare a superficiarului, Comisia a apreciat necesitatea corelării programului de lucrări cu realitatea din teren, precum, și asumarea unor termene clare de realizare a obligațiilor Societății. Totodată, s-a apreciat necesitatea modificării art. 4, punct 4.7. din Contractul de suprafață, în sensul că Raportul de evaluare la stadiul de realizare fizică și valorică a Investiției nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate total sau parțial pe anumite faze/stadii fizice de execuție și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul verbal de recepție parțială (în cadrul căruia să fie precizată valoarea lucrărilor executate, cu și fără TVA) este anexat notificării trimise de Superficiar Proprietarului.” Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 261 din 22.09.2022 autoritatea deliberativă și-a însușit Nota de fundamentare anterior indicată și a aprobat încheierea unui act adițional la Actul de constituire a dreptului de suprafață.

Prin Nota de fundamentare înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 13961 din 21.06.2023, Societatea CTPark Iota S.R.L. a adus la cunoștința proprietarului stadiul de execuție a lucrărilor și a solicitat modificarea termenului de finalizare a Clădirii B prin revenire la termenul oferit inițial de 30.11.2023. Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 171 din 26.06.2023 autoritatea deliberativă a aprobat Nota de fundamentare înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire

unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

Prin nota de fundamentare înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 26437 din 21.11.2023, Societatea CTPark Iota S.R.L. informează proprietarul privitor la stadiul de execuție a lucrărilor și solicită modificarea termenului de finalizare a Clădirilor B și C prin stabilirea termenului de 31.03.2024. Această solicitare este justificată de necesitatea reautorizării unor lucrări suplimentare pentru clădirile B și C, ca urmare a solicitărilor chiriașilor, precum și pentru a satisface nevoile comerciale specifice și punerea la dispoziție a unor spații potrivite activității acestora. Termenul solicitat se încadrează în condițiile stabilite prin caietul de sarcini aferent procedurii (termenul prevăzut era de 3, respective 5 ani de la data perfectării contractului de suprafață, așadar data de 30.08.2024, respective 30.08.2025).





În conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) coroborate cu ale art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de compartiment de resort în cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bihor, opinăm faptul că proiectul de hotărâre este fundamentat, din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile, raportat la atribuțiile și competențele acestui compartiment, sens în care propunem analizarea și supunerea lui spre dezbateră și adoptare, în conformitate cu procedurile prevăzute de Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Bihor.

În temeiul art. 182 coroborat cu art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Față de aceasta

PROPUNEM CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023 înaintată de către Societatea CTPark Iota S.R.L. privitor la actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat notarial sub încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambașu Diana.

	Prenume și nume	Data	Semnătura
Verificat Secretar general al județului	Mărioara Carmen Soltănel		"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului"
Comisia de monitorizare	Mihai PALCU – șef birou Biroul Investiții		Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului
Comisia de monitorizare	Mihaela ROȘAN – consilier juridic		Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului
Comisia de monitorizare	Aurelian CISMAȘ – consilier Compartiment Patrimoniu		Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului
Verificat CFP	Mariana VANȚ		Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial"