ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 77
din 27 martie 2024

privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 6092 din 26.03.2024 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 Geambaşu Diana

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 72 din 26.03.2024 privind aprobarea Notei de fundamentare nr. 6092 din 26.03.2024 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 Geambaşu Diana, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl.Ilie Gavril Bolojan care este însoţit de Referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, dl. Ilie Gavril Bolojan, înregistrat sub nr. 6031 din 26.03.2024 şi de Raportul de specialitate nr. 6032 din 26.03.2024 întocmit de către Compartimentul Juridic;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 6246 din 27.03.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr.6333 din 27.03.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 6273 din 27.03.2024 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de dispoziţiile:

- art. 5.7 şi 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 Geambaşu Diana, încheiat între Judeţul Bihor, în calitate de proprietar şi 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 licitaţie deschisă, organizată pentru constituirea unui drept de superficie asupra imobilului teren situate în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Judeţ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO;
- Hotărârii C.J. Bihor nr. 6 din 12.01.2022 privind aprobarea încheierii unui act adiţional 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 Geambaşu Diana;
- Actului adiţional 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 Geambaşu Diana;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 261 din 22.09.2022 privind aprobarea încheierii unui act adiţional 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 Geambaşu 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 Geambaşu Diana;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 350/28.11.2023 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 Geambaşu Diana;

Luând în considerare adresa şi nota de fundamentare a Societăţii CTPark Iota SRL, înregistrate la autoritatea judeţeană sub nr. 6092 din 26.03.2024, prin care se solicită motivat modificarea termenului de finalizare a clădirilor B şi C (conform Notei de fundamentare nr. 26437 din 21.11.2023, aprobată prin

Hotărârea C.J. Bihor nr. 350 din 28.11.2023, termenul de finalizare este data de 31.03.2024) prin stabilirea termenului de 29.08.2024;

Cu respectarea prevederilor:

- art. 173 alin. (1), lit. b) , c) şi lit. d) coroborat cu alin. (3) lit. d), alin. (4) lit. b) şi alin. (7) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,
- art. 1 alin. (2) şi 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, judeţul Bihor, şi 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 Judeţean Bihor nr. 132/30.06.2021 privind încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 136 din 30.06.2021 privind trecerea imobilului constând în teren în suprafaţă totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Judeţul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Judeţul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO;
- Contractul de asociere înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 139/07.07.2021 încheiat între U.A.T. Judeţul Bihor, U.A.T. Municipiul Oradea, Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. şi R.A. Aeroportul Oradea în scopul realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO;
- oferta Societăţii CTPARK IOTA S.R.L., înregistrată la autoritatea judeţeană sub nr. 17834 din 12.08.2021, ora 11:51;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 150/15.07.2021 privind aprobarea documentaţiei de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;

În temeiul art. 182 coroborat cu art. 136 şi art.196 alin.(1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Nota de fundamentare întocmită de către Societatea CTPark Iota, înregistrată la Registratura C.J. Bihor sub nr. 6092 din 26.03.2024, conform Anexei la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele C.J.Bihor prin aparatul de specialitate al Consiliului Judeţean Bihor.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor
- Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor
- Compartimentul Relaţii cu Consilierii
- Direcţia Tehnică
- Compartimentul Juridic
- Societatea CTPark Iota S.R.L.

PREŞEDINTE
Ilie Gavril Boloian

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen-Soltănel

Nr. 77 din 27.03.2024

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 35 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.

7 ex

PREȘEDINTE
ILIE GAVRIL BOLOJAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MĂRIOARA CARMEN SOLTĂNEL

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 6092 din 26. MAR. 2024
Anexe — file 3

Nr. ieșire: 195 / 21 martie 2024

NOTĂ DE FUNDAMENTARE REFERITOR LA NECESITATEA ACTUALIZĂRII PROIECTULUI DEPUS PRIN LICITAȚIA ORGANIZATĂ ÎN DATA DE 12 AUGUST 2021 ȘI EVALUAREA IMPACTULUI ASUPRA PARAMETRILOR STABILIȚI PRIN CAIETUL DE SARCINI AFERENT

21 martie 2024

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 superficie asupra terenului intravilan situat în Oradea, str. Umbrei, 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 superficie având drept obiect terenul intravilan identificat prin CF179263, contract autentificat sub nr. 1374 de către SPN Geambașu (denumit în cele ce urmează "Contractul de Superficie");

- 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 (retrageri, înălțime maximă clădiri) 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;

JUSTIFICATION NOTE REGARDING THE NEED TO UPDATE THE PROJECT SUBMITTED THROUGH THE TENDER ORGANIZED ON AUGUST 12, 2021 AND THE ASSESSMENT OF THE IMPACT ON THE PARAMETERS ESTABLISHED THROUGH THE RELEVANT TENDER DOCUMENTATION

21st March 2024

WHEREAS:

- By announcement no. 16170 of July 22, 2021, the Bihor County Council published the tender documentation regarding the construction of the CARGOTERMINAL investment objective;

- On August 12, 2021, CTPark Iota submitted a binding offer to participate in the open tender for the establishment of a superficia right over the inner-city land located in Oradea, Umbrei str., no. 4, Bihor county, in order to construct the TERMINAL CARGO investment objective;

- On August 30, 2021, CTPark Iota and Bihor County signed the superficia contract having as object matter the inner-city land identified by landbook no. 179263, agreement authenticated under no. 1374 by Notary Public Office Geambașu (hereinafter referred to as the "Superficia Contract");

- In the design and authorization process of the approved investment, there have been identified limitations generated by the proximity to the Oradea International Airport (and the functional equipment within its premises), as well as additional restrictions (withdrawals, maximum height of buildings) imposed by the zoning certificate no. 4879 of September 22, 2021, which generated the need to modify the project originally proposed in the binding offer, in order to ensure compliance with these limitations;

- 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 superficie, 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 acesteia, 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 superficie, autentificat sub nr. 1365 de către BIN Bianca Voicu;

- În data de 09 noiembrie 2023 CTPark Iota a depus nota de fundamentare nr. 602 prin care, printre altele, a solicitat prelungirea termenelor de finalizare ale clădirilor B (faza 3) si C (faza 2), ca urmare a procedurilor suplimentare necesare în vederea acomodării chiriașilor identificați pentru aceste depozite.

- Ca urmare a celor de mai sus, în data de 28 noiembrie 2023, Consiliul Județean Bihor a emis Hotărârea nr. 350 prin care a fost aprobată nota de fundamentare mai sus menționată și, implicit, actualizarea termenului de finalizare a clădirilor B și C.

- Termenul pentru implementarea cerintelor de amenajare ale chiriașilor nostri necesita prelungire, din cauza modificarilor la amenajarea proiectata initial, ceea ce intarzie receptia cladirilor.

- As a result of the above, on January 26, 2022 CTPark Iota and Bihor County have signed the additional act no. 1 to the superficia contract, authenticated under no. 91 by Notary Public Office Geambașu;

- On July 19, 2022, CTPark Iota submitted the substantiation note no. 3107 by which it requested the approval of certain changes to the dimensions of building B, as well as to the dimensions of the related platforms, as a result of the requests of future tenants;

- On September 21, 2022, CTPark Iota submitted substantiation note no. 3770 by which it argued for the derogation from the anticipated completion deadlines regarding certain elements of the investment, as a result of factors beyond his control (such as delays in the delivery flows of certain equipment items and specialized installations connected to the runway) ;

- As a result of the above, on December 5, 2022 CTPark Iota and Bihor County signed the additional act no. 2 to the superficia contract, authenticated under no. 1365 by Notary Public Office Bianca Voicu;

- On November 9, 2023, CTPark Iota submitted the substantiation note no. 602 by which, among other things, it requested the prolongation of the completion dates of buildings B (phase 3) and C (phase 2), as a result of the additional procedures necessary to accommodate the tenants identified for these warehouses.

- As a result of the above, on November 28, 2023, the Bihor County Council issued Decision no. 350 by which the aforementioned substantiation note was approved and, implicitly, the update of the deadline for the completion of buildings B and C.

- The deadline for implementing the fit-out requested by our tenants requires extension, due to modifications in the initial design, which delays reception of the buildings.

PRIN URMARE

La data prezentei Note de Fundamentare Superficiarul raportează cu privire la nivelul și stadiul investiției realizate și dorește actualizarea anumitor termene asumate anterior.

CONSEQUENTLY

On the date of this substantiatingnote, the Superficiary reports on the level and stage of the investment made and wishes to update certain previously assumed terms.

1. Considerații referitor la nivelul și strategia actualizată de investiție

1. Considerations concerning the investment level and the updated investment strategy

La data prezentei stadiul realizării investiției se prezintă după cum urmează:

At the present date, the stage of the investment is presented as follows:

Faza 1 (terminalul cargo) a fost finalizată prin recepționarea clădirii terminalului, precum și a platformei de garare aferente, în luna decembrie 2022.

Phase 1 (cargo terminal) has been completed with the reception of the terminal building, as well as the related apron, in December 2022.

Obiectivul de investiții CALE DE RULARE a fost, de asemenea, finalizat conform termenelor agreate, până la data de 31 mai 2023.

The RUNWAY investment objective has also been completed within the agreed deadlines, i.e. by May 31, 2023.

În ceea ce privește fazele 2 și 3 ale proiectului, mai exact clădirile C și B, după cum sunt ele identificate în documentația depusă anterior, acestea se află în faza finală de execuție. Preconizăm demararea procedurii de recepție în perioada imediat următoare.

To what concerns phases 2 and 3 of the project, specifically buildings C and B, as identified in the previously submitted documentation, they are in the final phase of exacution. We expect to start the commissioning procedure in the upcoming period.

La nivel de investiție totală, aceasta se află la un prag de peste 90% din suma totală, situație ce este în deplină concordanță cu graficul asumat prin Contractul de Superficie și actele adiționale ulterioare.

Taking into account the total investment level, we have achieved a threshold of over 90% of the total amount, a situation that is in full accordance with the schedule assumed in the superficia agreement and subsequent additional acts.

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

The main updates with regards to the project, by comparison with the situation presented in the previous substantiation notes, as well as the objective motivations leading to the occurence of these departures from the initial program are presented below.

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

2. Deadline for completion of buildings C (phase 2) and B (phase 3)

Ca urmare a solicitărilor chiriașilor, din dorința de a furniza spații potrivite pentru activitățile

As a result of the requests of the tenants, from the desire to provide suitable spaces for their

acestora, a fost necesară o procedură de re-autorizare a clădirilor C și B, dictată, în principal, de lucrările suplimentare agreate.

Întrucât procedura menționată mai sus a durat mai mult comparativ cu estimarea inițială, vă propunem actualizarea termenului de finalizare a clădirilor B și C, însă fără derogare de la cele solicitate inițial prin caietul de sarcini, astfel:

activities, a re-authorization procedure for buildings C and B was necessary, dictated, mainly, by the additional works agreed.

Considering that the abovementioned procedure took longer compared to the initial estimate, we propose to update the deadline for the completion of buildings B and C, but without derogating from those originally requested by the public tender documentation, as follows:

Element / Item	Prevedere caiet de sarcini / Public Tender Documentation provision	Ofertă precedentă CTPark Iota	Ofertă revizuită CTPark Iota
Clădirea B (faza 3) / Building B (phase 3)	5 ani de la data semnării contractului de superficie, i.e. 30 august 2026 5 years as of the signing date of the superficia agreement, i.e. 30 august 2026	31 martie 2024	29 august 2024
Clădirea C (faza 2) / Building C (phase 2)	3 ani de la data semnării contractului de superficie, i.e. 30 august 2024 3 years as of the signing date of the superficia agreement, i.e. 30 august 2024	31 martie 2024	29 august 2024

Cu deosebită considerație / Faithfully yours,

CTPark Iota SRL

Prin Ramon L. Vos