



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



HOTĂRÂREA nr. 116

din 30 iunie 2025

privind aprobarea procedurii de concesiune, prin licitație publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiții pentru înființarea, organizarea și funcționarea Parcului de specializare inteligentă Ștei, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301621

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 132 din 27.06.2025 privind aprobarea procedurii de concesiune, prin licitație publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiții pentru înființarea, organizarea și funcționarea Parcului de specializare inteligentă Ștei, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301621, propus de Președintele Consiliului Județean Bihor, dl. Mălan Mircea, care este însoțit de Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Bihor nr. 19728 din 27.06.2025 și de Raportul de specialitate nr. 19729 din 27.06.2025 al Compartimentului Juridic;

Ținând seama de Raportul de avizare nr. 19764 din 30.06.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 19796 din 30.06.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră, Raportul de avizare nr. 19828 din 30.06.2025 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu:

- art. 38 și art. 39 din O.U.G. nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 coroborat cu art. 302 - 331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 371 din 28.11.2023 privind aprobarea Planului de Dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă Ștei;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 136 din 30.05.2023 privind trecerea unor bunuri – imobile – terenuri din domeniul public în domeniul privat al Județului Bihor și luarea unor măsuri în scopul gestionării eficiente a Parcului de Specializare Inteligentă Ștei;
- Contractul de administrare înregistrat la autoritatea județeană nr. 285 din 16.08.2023 încheiat între Județul Bihor și Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 111/26.04.2024 privind aprobarea procedurii de concesiune, prin licitație publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiții pentru înființarea, organizarea și funcționarea Parcului de specializare inteligentă Ștei, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301621;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 344 din 18.12.2024 privind modificarea și completarea Hotărârii C.J. Bihor nr. 111/26.04.2024 privind aprobarea procedurii de concesiune, prin licitație publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiții pentru înființarea, organizarea și funcționarea Parcului de

specializare inteligentă Ștei, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301621;

Ținând cont de prevederile Corigendumului nr. 5 din 26.05.2024 de modificare a Ghidului solicitantului 132.A.2. – Sprijinul dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă și anexelor aferente apelului de proiecte PRNV/2024/132.A.2/1, ce au fost aprobate prin Decizia Șefului AM PR NV nr. 197/19.02.2024 privind lansarea apelului în cadrul Programului Regional Nord – Vest 2021 – 2027, modificate prin Deciziile Șefului AM PR NV nr. 243/05.04.2024, 261/24.04.2024, 321/07.06.2024 și 614/20.12.2024;

În scopul creșterii atractivității Parcului de Specializare Inteligentă Ștei pentru IMM – uri, atragerea acestora în Parc și îndeplinirea de către autoritatea județeană a obiectivelor stabilite prin Planul de Dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă Ștei, respectiv prin Contractul de finanțare nr. 26 din 26.04.2025 încheiat între Județul Bihor și Agenția de Dezvoltare Regională Nord – Vest,

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui număr de 25 parcele de teren, în suprafață totală de 102.901 mp, identificate cu nr. cadastrale 50945 Ștei, 50960 Ștei, 50961 Ștei, 50966 Ștei, 50975 Ștei, 51410 Ștei, 50958 Ștei, 50959 Ștei, 50962 Ștei, 50963 Ștei, 50964 Ștei, 50967 Ștei, 50968 Ștei, 50969 Ștei, 50970 Ștei, 50972 Ștei, 50973 Ștei, 50974 Ștei, 50976 Ștei, 50977 Ștei, 51414 Ștei, 50978 Ștei, 50979 Ștei, 50980 Ștei, 51419 Ștei, aflate în domeniul privat al Județului Bihor, *conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia, în vederea dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă Ștei, în condițiile O.U.G. nr. 112/2022.

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

(2) Nivelul minim al redevenței de la care va porni licitația este de 1,10 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitației, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Bihor.

(3) Nivelul minim al redevenței este determinat în conformitate cu Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 5914 din 25.03.2024 întocmit de către dl. Popa Liviu George, evaluator autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R. și nota adițională nr. 19654 din 27.06.2025, *conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia.

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

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

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

(2) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Consiliul Județean Bihor în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și pe pagina de internet a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

Art.5. (1) Se numește Comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea imobilelor – teren identificate la art. 3, compusă dintr-un număr de cinci membri, în următoarea componență:

COMISIA DE EVALUARE:

Președinte: dl. . Horea Florian Abrudan, vicepreședinte C.J. Bihor – membru titular/ dna. Roșan Mihaela Simona, consilier juridic C.J. Bihor – membru supleant

Membri:

- dl. Cismaș Aurelian, consilier C.J. Bihor – membru titular/dna Toderici Anca, consilier C.J. Bihor – membru supleant;
- Dl. Andrei Crăciun – șef Compartiment Dezvoltare Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru titular/dl. Laszlo Kovacs - Director General Interimar Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. – membru supleant;
- dna Iulia Olari, reprezentant ANAF – membru titular/ dl. Onița Cristian, reprezentant ANAF – membru supleant;
- dl. Mut Dan, arhitect șef Primăria Orașului Ștei – membru titular/ dl. Popa Dan, inspector urbanism Primăria Orașului Ștei - membru supleant;

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

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

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

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

(3) Consiliul Județean Bihor reprezentat prin președinte are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în baza raportului întocmit de către Comisia de evaluare.

Art.7. Începând cu data adoptării prezentei hotărâri, prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 111 din 26.04.2024 își încetează aplicabilitatea.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează persoanele desemnate în Comisia de evaluare, Compartimentul Juridic, Direcția Economică și Direcția Tehnică.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Compartimentului Relații cu Consilierii, cu: Instituția Prefectului - Județul Bihor, Președintele Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Compartimentul Juridic, Direcția Tehnică, Direcția Economică și Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

PREȘEDINTE
Mircea Mălan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 116 din 30.06.2025

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

ANEXA NR. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 116/30.06.2025

PREȘEDINTE,
Mircea MĂLAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674
6	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710

15	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772
21	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890

Preambul

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

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

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

Reglementarea parcurilor de specializare inteligentă este asigurată de OUG nr. 112/2022, care pe lângă condițiile de înființare și funcționare a acestora, stabilește condițiile în care autoritățile publice locale și societățile comerciale (IMM-uri) pot beneficia de finanțări nerambursabile. Conform Ghidului solicitantului “Sprjinirea dezvoltării parcurilor de specializare inteligentă , în Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest” din cadrul apelului de proiecte nr. PR N-V/1/132.A1/2023 valoarea ajutorului financiar pentru societățile comerciale (IMM-urile) trebuie să reprezinte minim 150% din valoarea finanțării nerambursabile propusă prin cererea de finanțare depusă de județul Bihor pentru crearea și dezvoltarea parcului de specializare inteligentă.

În acest sens, județul Bihor poate obține o finanțare nerambursabilă între 2.000.000 euro și 8.000.000 euro pentru crearea și dezvoltarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă iar societățile comerciale (IMM-uri) pot obține un ajutor financiar nerambursabil stabilit prin anunț, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanțare este de 200.001 EURO, disponibil prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 pentru desfășurarea de activități economice.

disponibil prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 pentru desfășurarea de activități economice.

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

1. Să dobândească, în condițiile legii, calitatea de concesionar a unei parcele în cadrul parcului de specializare inteligentă.
2. Să desfășoare în parcul de specializare inteligentă o activitate de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional, exclusiv pe baza codurilor CAEN, cuprinse în anexa prezentului studiu.

Luând în considerare aceste condiționalități, procedura de concesionare a parcelor de teren de pe amplasamentul viitorului parc de specializare inteligentă trebuie să respecte atât reglementările stabilite de OUG nr. 57/2019 și OUG nr. 112/2022, cât și cerințele din ghidurile de finanțare aplicabile județului Bihor și societăților comerciale (IMM-uri) care vor popula parcul de specializare inteligentă.

Autoritatea contractantă: JUDEȚUL BIHOR.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1. Se supun licitației publice deschise în vederea concesionării un număr parcelele de teren libere de construcții stabilit prin anunț din UAT JUDEȚUL BIHOR, identificate după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674
6	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674

19	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772
21	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890

1.2. Terenurile ce fac obiectul concesionării unor parcele, aflate în proprietatea privată a UAT județul Bihor, ce fac parte din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL Ștei nr.3/07.01.2019.

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

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

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

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

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

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

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Realizarea parcului de specializare inteligentă vizează promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor active în domeniile generale și strategice stabilite (în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027), respectiv să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi

și organizațiile de cercetare. Acest instrument de politică publică va reprezenta o nouă abordare la nivelul județului Bihor pentru promovarea schimbărilor structurale, dezvoltarea regională, creșterea capacității interne și a avantajului comparativ regional prin investiții direcționate în domenii strategice de forță locală în cercetare, inovare și a potențialului în afaceri.

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

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

1. Prima etapă presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investițiilor inițiale, care urmează a fi realizate de rezidenții (IMM) atrași în cadrul parcului respectiv. În acest sens, județul Bihor va derula un proiect în cadrul programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcționarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces și introducerea utilităților necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicații). Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024.

2. Etapa a doua se referă la organizarea procedurilor de licitație pentru concesionarea parcelelor de teren disponibile către companiile active în domeniile de specializare inteligentă stabilite (direcții de specializare în producție opțiuni generale și opțiuni strategice, în particular domeniile: 1. Sănătate; 2. Agroalimentar; 3. Cosmetice și suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producție avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informației și a Telecomunicațiilor).

Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2025. În paralel, companiile concesionare ale parcelelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, vor pregăti și depune, spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă, în cadrul Programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar companiilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare amintit. Valoarea maximă a cotei de cofinanțare pe care o poate accesa o Societatea/parcelă va fi stabilită prin anunț, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanțare este de 200.001 EURO.

3. Etapa a treia va consta în derularea investițiilor inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite.

Implementarea proiectelor de investiții de către rezidenții selectați din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2025-2027.

4. Cea de-a patra etapă se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiții de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv, care să permită creșterea capacității de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea și implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor rețele parteneriale similare din România și alte țări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel național și internațional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

2.1. Principalele aspecte ce impun realizarea studiului sunt:

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

2.2. Motivele de ordin legislativ:

- prevederile Legii nr. 50/1991 care precizează că, terenurile proprietate publică și privată ale unității administrativ - teritoriale pot face obiectul unor concesiuni în vederea realizării de construcții;
- prevederile din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind codul administrativ referitoare la administrarea eficientă a domeniului public și privat al UAT JUDEȚUL BIHOR pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- prevederile OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL Ștei nr. 235/19.12.2022.

2.3. Motive de ordin economico - financiar:

- Atragerea de investitori în cadrul parcului de specializare inteligentă pentru dezvoltarea de activități productive și servicii în domeniile de specializare inteligentă asumate la nivelul județului Bihor, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 (direcții generale și strategice);
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii, respectiv între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice;
- Creșterea competitivității economice locale prin dezvoltarea și corelarea punctelor forte ale cercetării și inovării cu nevoile mediului de afaceri din zona respectivă a uat Ștei;
- Realizarea unor proiecte comune de cercetare-inovare asociate specializărilor inteligente active în cadrul parcului, cu finanțare proprie sau nerambursabilă;
- Creșterea numărului de activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.
- Crearea de locuri de muncă care necesită un grad mai ridicat de specializare a forței de muncă ;
- Creșterea veniturilor la bugetul local;

2.4. Motive legate de protecția mediului:

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

2.5. Motive de ordin social:

- creșterea densității urbane, ca urmare a creșterii atractivității economice și a nivelului salarial în zona urbană respective;
- îmbunătățirea calității de viață la nivel local și regional;
- creșterea veniturilor forței de muncă, care lucrează în cadrul companiilor rezidente, ca urmare a creșterii gradului de specializare;
- dezvoltarea serviciilor publice, inclusiv a sistemului de învățământ local/regional pentru a răspunde nevoii de asigurare a unei forțe de muncă calificate.

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este **licitația publică deschisă**. Această procedură de licitație este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenționează să acceseze finanțări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027. IMM-urile vor avea încheiat un contract de concesiune, cu condiție suspensivă (pentru o parcelă de teren din interiorul unui parc) pe baza căruia vor aplica pentru dezvoltarea unor investiții inițiale în cadrul structurii parcului.

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

- a) IMM-ul care va beneficia de ajutor financiar, trebuie să fi încheiat, în condițiile legii, un contract de concesiune pentru o parcelă de teren, în parcul de specializare inteligentă;
- b) IMM-ul care va beneficia de ajutor în baza prezentei scheme, este obligat să deschidă un nou punct de lucru (având și posibilitatea mutării sediului social), la locația noii investiții, în parcul de specializare inteligentă;
- c) proiectul trebuie să cuprindă o investiție inițială în active corporale, finanțabilă prin ajutor de stat regional. Investiția în active necorporale este opțională, dar este obligatorie investiția în activități de inovare finanțate prin ajutor de minimis și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor;
- d) IMM-ul va avea obligația de a derula activități de inovare, conform Ghidul solicitantului privind “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”;
- e) perioada de realizare a activităților proiectului, după semnarea contractului de finanțare, este de maximum 24 de luni, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029;
- f) fiecare IMM beneficiar de ajutor de stat regional, de minimis și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor, acordat în baza contractului de finanțare, trebuie să creeze cel puțin 5 locuri de muncă până la sfârșitul perioadei de implementare a proiectului, care va fi menținut minim 5 ani;
- g) activitățile proiectului să nu fi fost sau să nu fie finanțate din alte surse publice;
- h) domeniul de activitate al IMM-ului/sau domeniul propus prin proiect, pentru IMM-urile care primesc ajutor în baza prezentei scheme, se încadrează în unul din domeniile și subdomeniile de specializare inteligentă din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest;
- i) Investiția trebuie menținută pentru o perioadă de cel puțin cinci ani de la realizarea plății finale în cadrul contractului de finanțare sau data finalizării investiției, oricare dintre acestea intervine ultima. Această condiție nu împiedică înlocuirea unei instalații sau a unui echipament care a devenit depășit sau a fost distrus în această perioadă, fără acordarea unui nou ajutor, cu condiția ca activitatea economică să fie menținută pentru perioada menționată.
- j) oricare altă condiție impusă prin OUG nr. 112/2022, Ghidul solicitantului privind “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, respectiv prin documentația de atribuire.

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

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

Nivelul minim al redevenței

- 4.1.** Redevența minimă de pornire a licitației a fost determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării. **Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesiune este de: 1, 10 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitației.**
- 4.2.** Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Bihor, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de statistică.
- 4.3.** Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local.
- 4.4.** Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin contractul de concesiune.
- 4.5.** Redevența se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.
- 4.6.** Pentru neplata la termen a redevenței și a regularizării se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.
- 4.7.** Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100 lei, sumă care nu se restituie, respectiv plătesc o garanție de participare, în valoare de 10.000 lei.
- 4.8.** Concesionarul are obligația ca în termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 100% din valoarea redevenței pentru primul an contractual. Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu rata inflației anual comunicată de Institutul Național de Statistică. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă și penalitățile, majorările de întârziere, daunele interese precum și oricare alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.
- 4.9.** În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să-și însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptățit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligației de plată a redevenței precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.
- 4.10.** După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reintregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus. În cazul în care

Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul în condițiile prevăzute de contractul de concesiune, care urmează a fi încheiat de către părți.

- 4.11. Garanția depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligațiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.
- 4.12. Garanția va fi restituită la terminarea Contractului și a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

Cap. V. DURATA CONCESIUNII

- 5.1. Terenurile identificate la Cap. I., se concesionează pe o durată de 10 de ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.
- 5.2. Durata contractului va putea fi prelungită, fără a depăși limita maximă prevăzută (49 ani), printr-un act adițional, în baza unei cereri fundamentate a concesionarului, transmise Concedentului cu minimum 12 luni înainte de expirarea contractului.
- 5.3. Concesionarii care și-au respectat obligațiile asumate prin contractele de concesiune beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, conform prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022. Prețul de vânzare se va stabili pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Județean Bihor. Agenții care au realizat în integralitate investițiile asumate în Parcul de Specializare Inteligentă Ștei pot beneficia de reducerea cu 50% a redevenței datorate. Facilitatea fiscală se va acorda agentului economic care, la împlinirea a 10 ani de concesiune, optează pentru achiziționarea terenului, prin deducerea din prețul de vânzare a terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul vânzării - cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune. Prin excepție, în situația în care prețul de Vânzare al Terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării este mai mic ca valoare decât 50 % din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune, UAT JUDEȚUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferență până la concurența prețului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului urmând a se face la prețul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevență.
- 5.4. Procedura de vânzare a terenului se inițiază cu cel puțin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.
- 5.5. Luând în considerare aspectele punctate în preambul și la capitolul II referitoare la finanțarea dezvoltării parcului de specializare inteligentă, **contractele de concesiune vor fi afectate de o condiție suspensivă** în sensul că acestea vor începe să producă efecte juridice numai de la data

semnării contractelor de finanțare nerambursabilă de către concesionari (IMM-uri) cu Autoritatea de Management a Programului Operațional Regional Nord-Vest 2021-2027.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 6.1. Investițiile care vor fi realizate de concesionari pe parcelele prevăzute la capitolul I,, vor avea caracteristicile stabilite prin HCL Ștei nr.3/07.01.2019, prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.
- 6.2. Concesionarul va întocmi toate studiile și proiectele necesare, respectiv va obține toate avizele și acordurile și autorizația de construire.
- 6.3. Taxele și toate cheltuielile angajate pentru branșarea la utilități consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.

Cap. VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

- 7.1. **Publicare anunț licitație:** minim 20 zile calendaristice de la adoptarea hotărârii Consiliului JUDEȚEAN BIHOR privind aprobarea documentației de concesiune.
- 7.2. **Depunere oferte :** De la data publicării ofertanții vor avea un termen de minim 20 de zile calendaristice până la data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 7.3. **Data desfășurare licitație:** minim 30 zile calendaristice de la publicarea anunțului de licitație;
- 7.4. **Publicare anunț de atribuire a contractului de concesiune:** maxim 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.
- 7.5. **Încheiere contract concesiune:** după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la realizării comunicării prevăzute de art. 319 alin. (23) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- 7.6. **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionari.

Cap.VIII AVIZE

- 8.1.

Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și probleme Speciale nr. 455-483/13.02.2024.

- Avizul Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate nr. 333/08.03.2024.

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

CLASĂ COD CAEN		Direcții de specializare în producție opțiuni generale	Direcții de specializare în producție opțiuni strategice
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	

1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile neșesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	

1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei și cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranților și a pigmentilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X

2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	

2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatoarelor și pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului și ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcții	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și cositorului	X	

2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	
2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X

2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X

2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatare forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului		X

2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave și nave spațiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	
3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	

3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	
3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	

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

Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 16/30.06.2025

PRESEDINTE

Mireea Mălan

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Mărioara Carmen Soltănel

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ

Nr. 591/4

din 25.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRA VILAN

SITUAT IN LOC. STEI, JUDETUL BIHOR

PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTA STEI

PROPRIETAR: JUDETUL BIHOR

UTILIZATOR DESEMNET: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



Martie 2024

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Loc. Stei, în incinta Parcului de Specializare Inteligența Stei, reprezentând teren intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, compus din parcela de teren intravilan în suprafața de 4.528 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50945 Stei având nr.cad. 50945 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50960 Stei având nr.cad. 50960 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50961 Stei având nr.cad. 50961 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 7.495 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50966 Stei având nr.cad. 50966 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.674 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50975 Stei având nr.cad. 50975 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 8.890 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51410 Stei având nr.cad. 51410 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 6.105 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50958 Stei având nr.cad. 50958 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 2.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50959 Stei având nr.cad. 50959 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 2.506 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50962 Stei având nr.cad. 50962 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 4.015 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50963 Stei având nr.cad. 50963 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50964 Stei având nr.cad. 50964 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 4.204 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50967 Stei având nr.cad. 50967 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 8.097 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50968 Stei având nr.cad. 50968 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 5.532 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50969 Stei având nr.cad. 50969 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.710 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50970 Stei având nr.cad. 50970 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50972 Stei având nr.cad. 50972 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.583 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50973 Stei având nr.cad. 50973 din proprietatea

JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 2.239 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50974 Stei având nr.cad. 50974 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.674 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50976 Stei având nr.cad. 50976 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.398 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50977 Stei având nr.cad. 50977 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 1.772 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50978 Stei având nr.cad. 50978 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.236 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50979 Stei având nr.cad. 50979 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.730 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50980 Stei având nr.cad. 50980 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 1.200 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51404 Stei având nr.cad. 51404 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 2.047 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51414 Stei având nr.cad. 51414 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 514 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51418 Stei având nr.cad. 51418 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 4.263 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51419 Stei având nr.cad. 51419 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 31.924 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51420 Stei având nr.cad. 51420 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA și parcela de teren intravilan în suprafața de 572 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51413 Stei având nr.cad. 51413 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situate în loc. Stei, jud. Bihor, în incinta Parcului de Specializare Inteligența Stei.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în prezent destinația de teren intravilan, vă comunic următoarele:

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul deplin asupra proprietății imobiliare situate în loc. Stei, în incinta Parcului de Specializare Inteligența Stei, reprezentând teren intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, compus din parcela de teren intravilan în suprafața de 4.528 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50945 Stei având nr.cad. 50945 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50960 Stei având nr.cad. 50960 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte

Funciara Nr. 50961 Stei avand nr.cad. 50961 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 7.495 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50966 Stei avand nr.cad. 50966 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50975 Stei avand nr.cad. 50975 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.890 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51410 Stei avand nr.cad. 51410 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 6.105 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50958 Stei avand nr.cad. 50958 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.875 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50959 Stei avand nr.cad. 50959 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.506 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50962 Stei avand nr.cad. 50962 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.015 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50963 Stei avand nr.cad. 50963 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50964 Stei avand nr.cad. 50964 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.204 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50967 Stei avand nr.cad. 50967 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.097 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50968 Stei avand nr.cad. 50968 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.532 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50969 Stei avand nr.cad. 50969 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.710 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50970 Stei avand nr.cad. 50970 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50972 Stei avand nr.cad. 50972 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.583 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50973 Stei avand nr.cad. 50973 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.239 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50974 Stei avand nr.cad. 50974 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50976 Stei avand nr.cad. 50976 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in

suprafata de 3.398 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50977 Stei avand nr.cad. 50977 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.772 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50978 Stei avand nr.cad. 50978 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.236 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50979 Stei avand nr.cad. 50979 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.730 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50980 Stei avand nr.cad. 50980 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.200 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51404 Stei avand nr.cad. 51404 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.047 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51414 Stei avand nr.cad. 51414 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 514 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51418 Stei avand nr.cad. 51418 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.263 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51419 Stei avand nr.cad. 51419 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 31.924 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51420 Stei avand nr.cad. 51420 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA si parcela de teren intravilan in suprafata de 572 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51413 Stei avand nr.cad. 51413 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situate in loc. Stei, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei.

- Tipul valorii: valoarea de piata si chiria de piata (redeventa) in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei, respectand conditiile impuse prin regulament. La solicitarea beneficiarului, terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat la suprafata totala de 138.883 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata acestuia.
- Scopul prezentului raport de evaluare este utilizarea in cadrul unei posibile tranzactii
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George, in calitate de reprezentant al CABINET DE EXPERTIZA, EVALUARE, CONSULTANTA FISCALA SI CONTABILITATE POPA LIVIU GEORGE – Legitimatia 15389.

- In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit valoarea de piata (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 138.883 mp, la:

7.587.387 LEI echivalent a 1.527.713 EURO

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	247.371	49.808
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	200.771	40.425
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	200.771	40.425
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	409.463	82.445
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	200.716	40.414
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	485.674	97.790
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	333.525	67.155
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	157.066	31.625
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	136.907	27.566
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	219.345	44.165
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	211.697	42.625
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	229.671	46.244
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	442.351	89.067
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	302.221	60.852
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	202.683	40.810
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	211.697	42.625
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	195.745	39.413

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	122.320	24.629
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	200.716	40.414
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	185.638	37.378
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	96.807	19.492
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	176.788	35.596
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	203.775	41.030
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	65.558	13.200
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	111.831	22.517
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	28.081	5.654
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	232.894	46.893
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	1.744.056	351.164
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	31.249	6.292
TOTAL		138.883	7.587.387	1.527.713

În urma aplicării abordărilor de evaluare descrise în raport, s-a stabilit redevența anuală (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligență Stei, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, la:

379.369 LEI echivalent a 76.386 EURO

Redevența anuală alocată pentru fiecare parcelă în parte, este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafața (mp)	Valoare redevență Lei/mp/an	Valoare redevență Eur/mp/an	Valoare de redevență /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	2,7316	0,55	12.369	2.490
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	2,7316	0.55	10.039	2.021
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	2,7316	0,55	10.039	2.021

4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	2,7316	0,55	20.473	4.122
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	2,7316	0,55	10.036	2.021
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	2,7316	0,55	24.284	4.890
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	2,7316	0,55	16.676	3.358
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	2,7316	0,55	7.853	1.581
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	2,7316	0,55	6.845	1.378
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	2,7316	0,55	10.967	2.208
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	2,7316	0,55	10.585	2.131
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	2,7316	0,55	11.484	2.312
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	2,7316	0,55	22.118	4.453
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	2,7316	0,55	15.111	3.043
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	2,7316	0,55	10.134	2.041
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	2,7316	0,55	10.585	2.131
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	2,7316	0,55	9.787	1.971
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	2,7316	0,55	6.116	1.231
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	2,7316	0,55	10.036	2.021
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	2,7316	0,55	9.282	1.869
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	2,7316	0,55	4.840	975
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	2,7316	0,55	8.839	1.780
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	2,7316	0,55	10.189	2.052
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	2,7316	0,55	3.278	660
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	2,7316	0,55	5.592	1.126
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	2,7316	0,55	1.404	283

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.801

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	2,7316	0,55	11.645	2.345
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	2,7316	0.55	87.203	17.558
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	2,7316	0,55	1.562	315
	TOTAL	138.883			379.369	76.386

Cursul BNR este: 1 EURO -4,9665 LEI, din data de 12.03.2024

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membbru titular ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1** Identificarea și competența evaluatorului
- I.2** Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3** Scopul evaluării
- I.4** Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5** Tipul valorii estimate
- I.6** Data evaluării
- I.7** Moneda raportului
- I.8** Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9** Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10** Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1** Ipoteze
 - I.10.2** Ipoteze speciale
- I.11** Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12** Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13** Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1** Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2** Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3** Informații despre amplasament
- II.4** Descrierea construcțiilor - NU
- II.5** Date privind impozitele și taxele
- II.6** Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- IV.1** Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
- IV.2** Evaluarea imobilului
 - IV.2.1** Date privind modul de realizare a evaluării
 - IV.2.2** Cea mai bună utilizare
 - IV.2.3** Metode/ tehnici de evaluare
 - IV.2.3.1** Metoda comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2024

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile”, și „Evaluări de întreprinderi”.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orasul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16

Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluariopopaliviu@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

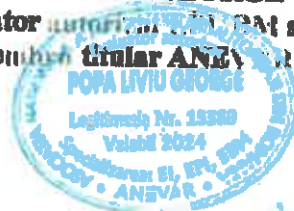
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
3. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziția evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din anul 2007, având specializarea: evaluarea proprietății imobiliare, bunurilor mobile și întreprinderilor, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat ANEVAR PM si EI
Membru titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **CONSILIULUI JUDETEAN BIHOR** în calitate de client, destinat si utilizator desemnat.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții .

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul deplin asupra proprietății imobiliare compusă din teren intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, compus din parcela de teren intravilan în suprafața de 4.528 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50945 Stei având nr.cad. 50945 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50960 Stei având nr.cad. 50960 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50961 Stei având nr.cad. 50961 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 7.495 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50966 Stei având nr.cad. 50966 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.674 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50975 Stei având nr.cad. 50975 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 8.890 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51410 Stei având nr.cad. 51410 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 6.105 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50958 Stei având nr.cad. 50958 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 2.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50959 Stei având nr.cad. 50959 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 2.506 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50962 Stei având nr.cad. 50962 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 4.015 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50963 Stei având nr.cad. 50963 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50964 Stei având nr.cad. 50964 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 4.204 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50967 Stei având nr.cad. 50967 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 8.097 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50968 Stei având nr.cad. 50968 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 5.532 mp înscris

in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50969 Stei avand nr.cad. 50969 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.710 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50970 Stei avand nr.cad. 50970 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50972 Stei avand nr.cad. 50972 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.583 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50973 Stei avand nr.cad. 50973 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.239 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50974 Stei avand nr.cad. 50974 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50976 Stei avand nr.cad. 50976 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.398 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50977 Stei avand nr.cad. 50977 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.772 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50978 Stei avand nr.cad. 50978 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.236 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50979 Stei avand nr.cad. 50979 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.730 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50980 Stei avand nr.cad. 50980 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.200 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51404 Stei avand nr.cad. 51404 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.047 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51414 Stei avand nr.cad. 51414 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 514 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51418 Stei avand nr.cad. 51418 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.263 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51419 Stei avand nr.cad. 51419 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 31.924 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51420 Stei avand nr.cad. 51420 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA si parcela de teren intravilan in suprafata de 572 mp in scris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51413 Stei avand nr.cad. 51413 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situate in loc. Stei, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei.

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata si chiria de piata.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un

marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Având în vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimată tinde spre un tip de valoare specială.

„Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.”

Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii - Chiria de piață.

„Chiria de piață” este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

* Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragraful C9, pagina 39

Metodologia de estimare a “valorii de piață” și a “chiriei de piață” au ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare a bunurilor relevante.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil

„Art. 871. Conținutul dreptului de concesiune.

(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

Art. 872. Exercițarea dreptului de concesiune.

(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune."

I.6 Data evaluării și data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **12.03.2024**

Data inspecției: **12.03.2024**

Cursul valutar valabil la data evaluării este **4,9665 Lei/Euro**.

Data redactării raportului: **18.03.2024**

I.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în moneda națională - **LEI** și **EURO** (folosită foarte frecvent în tranzacțiile de imobile).

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale proprietăților imobiliare evaluate, Extrasul de Carte Funciara, plan de amplasament.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Plan de situație- Balanțe Suprafete
- Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 60964 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei

- Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei
- Regulament Parc de Specializare Inteligenta Stei

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către beneficiar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

L.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

L.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificate de urbanism pentru parcelele de teren supuse evaluării și acestea se evaluează în ipoteza parametrilor urbanisticii valabili în Parcul de Specializare Inteligentă Stei;
- Suprafețele utilizate în prezentul raport se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului – Extras de Carte Funciara, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- La solicitarea beneficiarului, terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat la suprafața totală de 138.883 mp (nedivizat), ulterior alocându-se valori individuale pentru fiecare parcelă proporțional cu suprafața acestuia.
- Chiria de piață definită de standardele de evaluare în prezentul raport se asimilează cu valoarea de concesiune (redevență).
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport (valoarea de piață și valoarea de concesiune - redevență) au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului de Specialitate Inteligentă Stei, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

Administratorul urmărește ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfășoare activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

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

- 1011 Prelucrarea și conservarea cărnii
- 1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre
- 1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
- 1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
- 1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
- 1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor
- 1042 Fabricarea margarinei și a altor produse comestibile similare
- 1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor
- 1061 Fabricarea produselor de morărit
- 1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon
- 1071 Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie
- 1073 Fabricarea macaroanelor, taltellor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare
- 1081 Fabricarea zahărului
- 1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatelor și a produselor zaharoase
- 1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei
- 1084 Fabricarea condimentelor și ingredientelor
- 1085 Fabricarea de mâncăruri preparate
- 1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice
- 1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
- 1320 Producția de țesături
- 1330 Finisarea materialelor textile
- 1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare
- 1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)
- 1393 Fabricarea de covoare și mochetă
- 1394 Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase
- 1395 Fabricarea de textile neșesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte
- 1396 Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile
- 1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.
- 1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele
- 1412 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru
- 1413 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)
- 1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp
- 1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.
- 1420 Fabricarea articolelor din blană
- 1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapiilor și articolelor de galanterie
- 1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte
- 1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor
- 1512 Fabricarea articolelor de volaj și marochinărie și a articolelor de harnașament
- 1520 Fabricarea încălțămintei
- 1610 Tăierea și rindeluirea lemnului
- 1621 Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn
- 1622 Fabricarea parchetului asamblat în panouri

- 1623 Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții
- 1624 Fabricarea ambalajelor din lemn
- 1629 Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite
- 1711 Fabricarea celulozei
- 1712 Fabricarea hârtiei și cartonului
- 1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton
- 1722 Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton
- 1723 Fabricarea articolelor de papetărie
- 1724 Fabricarea tapetului
- 1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.
- 2011 Fabricarea gazelor industriale
- 2012 Fabricarea coloranților și a pigmentilor
- 2013 Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază
- 2014 Fabricarea altor produse chimice organice, de bază
- 2015 Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase
- 2016 Fabricarea materialelor plastice în forme primare
- 2017 Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare
- 2020 Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice
- 2030 Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor
- 2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere
- 2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)
- 2052 Fabricarea cleiurilor
- 2053 Fabricarea uleiurilor esențiale
- 2059 Fabricarea altor produse chimice n.c.a.
- 2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
- 2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor
- 2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
- 2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
- 2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
- 2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
- 2229 Fabricarea altor produse din material plastic
- 2311 Fabricarea sticlei plate
- 2312 Prelucrarea și fasonarea sticlei plate
- 2313 Fabricarea articolelor din sticlă
- 2314 Fabricarea fibrelor din sticlă
- 2319 Fabricarea de sticlărie tehnică
- 2320 Fabricarea de produse refractare
- 2331 Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică
- 2332 Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă
- 2341 Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental
- 2342 Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică
- 2343 Fabricarea izolatoarelor și pieselor izolante din ceramică
- 2344 Fabricarea altor produse tehnice din ceramică
- 2349 Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.
- 2351 Fabricarea cimentului
- 2352 Fabricarea varului și ipsosului

- 2361 Fabricarea produselor din beton pentru construcții
- 2362 Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții
- 2363 Fabricarea betonului
- 2364 Fabricarea mortarului
- 2365 Fabricarea produselor din azbociment
- 2369 Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos
- 2370 Tăierea, fasonarea și finisarea pietrelor
- 2391 Fabricarea de produse abrazive
- 2399 Fabricarea altor produse din minerale nemetale, n.c.a.
- 2441 Producția metalelor prețioase
- 2442 Metalurgia aluminiului
- 2443 Producția plumbului, zincului și cositorului
- 2444 Metalurgia cuprului
- 2445 Producția altor metale neferoase
- 2453 Turnarea metalelor neferoase ușoare
- 2454 Turnarea altor metale neferoase
- 2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
- 2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal
- 2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală
- 2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice
- 2530 Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)
- 2550 Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor
- 2561 Tratarea și acoperirea metalelor
- 2562 Operațiuni de mecanică generală
- 2571 Fabricarea produselor de tăiat
- 2572 Fabricarea articolelor de feronerie
- 2573 Fabricarea uneltelor
- 2591 Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel
- 2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal
- 2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri
- 2594 Fabricarea de guruburi, buloane și alte articole filtate; fabricarea de nituri și șalbe
- 2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
- 2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)
- 2612 Fabricarea altor componente electronice
- 2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice
- 2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații
- 2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum
- 2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație
- 2652 Producția de ceasuri
- 2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie
- 2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice
- 2680 Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor
- 2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității
- 2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității
- 2720 Fabricarea de acumulatori și baterii
- 2731 Fabricarea de cabluri cu fibră optică

- 2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice**
- 2733 Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice**
- 2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat**
- 2751 Fabricarea de aparate electrocasnice**
- 2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice**
- 2790 Fabricarea altor echipamente electrice**
- 2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motocicletă)**
- 2812 Fabricarea de motoare hidraulice**
- 2813 Fabricarea de pompe și compresoare**
- 2814 Fabricarea de articole de robinetărie**
- 2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie**
- 2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor**
- 2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat**
- 2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)**
- 2824 Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric**
- 2825 Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifica, exclusiv a echipamentelor de uz casnic**
- 2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.**
- 2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră**
- 2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului**
- 2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.**
- 2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie**
- 2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții**
- 2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului**
- 2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintel și a pielăriei**
- 2895 Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului**
- 2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului**
- 2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.**
- 2910 Fabricarea autovehiculelor de transport rutier**
- 2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci**
- 2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule**
- 2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule**
- 3020 Fabricarea materialului rulant**
- 3030 Fabricarea de aeronave și nave spațiale**
- 3091 Fabricarea de motociclete**
- 3092 Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi**
- 3099 Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.**
- 3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine**
- 3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătări**
- 3103 Fabricarea de saltele și somiere**
- 3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.**
- 3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase**
- 3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare**

- 3220 Fabricarea instrumentelor muzicale
- 3230 Fabricarea articolelor pentru sport
- 3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
- 3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator
- 3291 Fabricarea măturilor și perilor
- 3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
- 3320 Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale
- 3600 Captarea, tratarea și distribuția apei
- 3700 Colectarea și epurarea apelor uzate
- 3811 Colectarea deșeurilor nepericuloase
- 3812 Colectarea deșeurilor periculoase
- 3821 Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase
- 3822 Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase
- 3831 Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor
- 3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate
- 3900 Activități și servicii de decontaminare
- 5221 Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre
- 5222 Activități de servicii anexe transportului pe apă
- 5223 Activități de servicii anexe transporturilor aeriene
- 5229 Alte activități anexe transporturilor
- 5530 Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere
- 5590 Alte servicii de cazare
- 6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
- 7111 Activități de arhitectură
- 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
- 7120 Activități de testare și analize tehnice
- 7410 Activități de design specializat
- 7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv
- 8510 Învățământ preșcolar
- 8621 Activități de asistență medicală generală
- 8622 Activități de asistență medicală specializată
- 8690 Alte activități referitoare la sănătatea umană
- 8710 Activități ale centrelor de îngrijire medicală
- 9311 Activități ale bazelor sportive
- 9312 Activități ale cluburilor sportive
- 9313 Activități ale centrelor de fitness
- 9319 Alte activități sportive
- 9321 Bălciri și parcuri de distracții
- 9329 Alte activități recreative și distractive n.c.a.

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

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

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

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

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

OBLIGAȚIILE FONDATORULUI

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

DREPTURILE FONDATORULUI

- a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum și a rezidenților care își desfășoară activitatea în cadrul parcurilor și să dispună măsuri, în limita competențelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă, precum și obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;
- b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă precepute de către administrator și redevențele din concesiunea terenurilor.

- c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor și taxelor locale, precum și scutiri/reduceri de la plata redevențelor datorate de administratorul parcului, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;
- d) Să dea rețelele de utilități publice în administrarea operatorilor de servicii publice în condițiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalități prevăzute de lege.
- e) Să încaseze de la rezidenți redevențele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceștia.
- f) Să stabilească, în condițiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piață a terenurilor concesionate.
- g) Să decidă, în condițiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune.
- h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune și contractul de administrare.

OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

- a) Să posede, să folosească și să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului și uzului pentru care a fost construit și pus în funcțiune.
- b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate și să controleze felul în care persoanele fizice și juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât și hotărârile referitoare la parcul de specializare inteligentă.
- c) Să stabilească potrivit legii condițiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.
- d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activității productive și de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a unității administrativ-teritoriale, cu respectarea activității specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
- e) Să întocmească și să aprobe conținutul documentației de atribuire /caietului de sarcini în vederea organizării și desfășurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă.
- f) Să asigure selectarea și soluționarea solicitărilor de admitere de noi rezidenți în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop.
- g) Să asigure rezidenților concesiionari dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în parcul de specializare inteligentă.
- h) Să asigure rezidenților exercitarea în condițiile și termenele stabilite în contractele de concesiune și/sau contractele de administrare și prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, dreptul de folosință al unităților (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă și a dreptului de a construi pe acestea.
- i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu rezidenți și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor asumate prin contracte și a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
- j) Să administreze și să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiții optime.
- k) Să întocmească la sfârșitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă și să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă.

- l) Să nu ceseze drepturile și obligațiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
- m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin aceste contracte.
- n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obținere a avizului provizoriu de funcționare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
- o) Administratorul are orice alte obligații stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

- a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcționării și dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
- b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, cu înștiințarea prealabilă a proprietarului.
- c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune și a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionării și dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
- d) Dreptul de a încheia cu rezidenții contracte de administrare și prestări servicii conexe.
- e) Dreptul de a încasa de la rezidenți taxa de administrare.
- f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele rețele de utilități.
- g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea caluzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
- h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENȚII

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

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă selecțai potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul le poate încheia în mod legal;

- d) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii
- e) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă folosința normală a unităților, infrastructurii exclusive și a infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, *exceptând* situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
- l) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- m) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă ;
- n) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege și în regulamentele proprii.

2.5.2. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele DREPTURI:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă , a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
- e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii;
- f) să beneficieze de un drept de preempțiune cu privire la construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcului de Specializare Inteligentă.
- g) să noteze în cărțile funciare dreptul de preempțiune recunoscut administratorului cu privire la teren și construcții, obligația rezidenților de a presta numai anumite activități permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcționarea Parcului de

Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare și servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare și Funcționare.

OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

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

- a) Să demareze investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.
- b) Să finalizeze investiția într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.
- c) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- d) 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 rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- e) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- g) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
- k) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu 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 folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
- l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, pe toată durata acestuia;

- m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- o) să respecte regulile de circulație în Parcul de Specializare Inteligentă;
- p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- r) în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse deremedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul de Specializare Inteligentă.
- s) în situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;
- ș) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator și Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligațiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenților le mai revin următoarele obligații:

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

f) de a aduce la cunoștință tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

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

2.6.4. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, rezidenților le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:

- a) să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare și servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator și Administrator, prezentul Regulament precum și din dispozițiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Fondatorului cât și rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă.

3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă și pe care, legal, a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa, sub condiția respectării prezentului regulament.

3.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

3.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, a înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

3.5. Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică

dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelilor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.

3.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.

3.7. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului de Specializare Inteligentă. Niciun rezident al Parcului de Specializare Inteligentă nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

3.8. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.

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

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

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

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de apă;
- c) rețea de canalizare menajeră;
- d) rețea de canalizare pluvială;
- e) rețea de iluminat stradal și perimetru;
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

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

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

L11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

L12 Declaraarea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR - 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat

L13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activelor evaluate, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul deplin asupra proprietății imobiliare compusă din teren intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, compus din parcela de teren intravilan în suprafața de 4.528 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50945 Stei având nr.cad. 50945 din proprietatea JUDEȚUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50960 Stei având nr.cad. 50960 din proprietatea JUDEȚUL BIHOR cu drept de

administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.675 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50961 Stei avand nr.cad. 50961 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 7.495 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50966 Stei avand nr.cad. 50966 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50975 Stei avand nr.cad. 50975 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.890 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51410 Stei avand nr.cad. 51410 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 6.105 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50958 Stei avand nr.cad. 50958 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.875 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50959 Stei avand nr.cad. 50959 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.506 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50962 Stei avand nr.cad. 50962 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.015 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50963 Stei avand nr.cad. 50963 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50964 Stei avand nr.cad. 50964 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.204 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50967 Stei avand nr.cad. 50967 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.097 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50968 Stei avand nr.cad. 50968 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.532 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50969 Stei avand nr.cad. 50969 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.710 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50970 Stei avand nr.cad. 50970 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50972 Stei avand nr.cad. 50972 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.583 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50973 Stei avand nr.cad. 50973 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.239 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50974 Stei avand nr.cad. 50974 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50976 Stei avand nr.cad. 50976 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.398 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50977 Stei avand nr.cad. 50977 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea

AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.772 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50978 Stei avand nr.cad. 50978 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.236 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50979 Stei avand nr.cad. 50979 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.730 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50980 Stei avand nr.cad. 50980 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.200 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51404 Stei avand nr.cad. 51404 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.047 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51414 Stei avand nr.cad. 51414 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 514 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51418 Stei avand nr.cad. 51418 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.263 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51419 Stei avand nr.cad. 51419 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 31.924 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51420 Stei avand nr.cad. 51420 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA si parcela de teren intravilan in suprafata de 572 mp inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51413 Stei avand nr.cad. 51413 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situate in loc. Stei, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei;

Proprietar: JUDETUL BIHOR

Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

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

- Plan de situatie- Balante Suprafete
- Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 60964 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei

- Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei
- Regulament Parc de Specializare Inteligenta Stei

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

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50945 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

~~Interesul nu este dezembraminta a dreptului de proprietate, dreptul care este~~
C. Partea III. SARCINI
~~de gauraj si sarcini~~

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50960 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

~~Interesul nu este dezembraminta a dreptului de proprietate, dreptul care este~~
C. Partea III. SARCINI
~~de gauraj si sarcini~~

Referinta

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50961 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

~~Interesul nu este dezembraminta a dreptului de proprietate, dreptul care este~~
C. Partea III. SARCINI
~~de gauraj si sarcini~~

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50966 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

~~Interesul nu este dezembraminta a dreptului de proprietate, dreptul care este~~
C. Partea III. SARCINI
~~de gauraj si sarcini~~

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50975 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

~~Interesul nu este dezembraminta a dreptului de proprietate, dreptul care este~~
C. Partea III. SARCINI
~~de gauraj si sarcini~~

NU SUNT

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51410 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50958 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri reale
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50959 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri
de garanție și sarcini

NU SUNT

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50962 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri reale
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50963 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri reale
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50964 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri reale
de garanție și sarcini

NU

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50967 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri reale
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50968 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50969 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .
Inscris privind dovezile de drepturi de proprietate, creșteri reale
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50970 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea II. SARCINI .

Inscris privind dezmembraminta dreptului de proprietate, creturi ree:
de garanție și sarcini

NU SUNT

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50972 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea II. SARCINI .

Inscris privind dezmembraminta dreptului de proprietate, creturi ree:
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50973 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50974 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50976 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

Inscris privind dezmembraminta

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50977 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea II. SARCINI .

Inscris privind dezmembraminta dreptului de proprietate, creturi ree:
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50978 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea II. SARCINI .

Inscris privind dezmembraminta dreptului de proprietate, creturi ree:
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50979 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea II. SARCINI .

Inscris privind dezmembraminta dreptului de proprietate, creturi ree:
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 50980 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI.
Inscrisuri privind desemnarea dreptului de proprietate, creșteri sau
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51404 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI.
Inscrisuri privind desemnarea dreptului de proprietate, creșteri
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51414 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI.
Inscrisuri privind desemnarea dreptului de proprietate, creșteri
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51418 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI.
Inscrisuri privind desemnarea dreptului de proprietate, creșteri
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51419 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI.
Inscrisuri privind desemnarea dreptului de proprietate, creșteri sau
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51420 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI.
Inscrisuri privind desemnarea dreptului de proprietate, creșteri
de garanție și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51413 Stei, proprietatea nu este grevata de sarcini :

Referințe

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinătăți, zona, oraș

Ștei (în maghiară Stej; cunoscut ca Dr. Petru Groza între 1958 și 1996) este un oraș în județul Bihor, Crișana, România.

Pe malul drept al Crișului Negru este situat orașul Ștei care este străbătut de DN-76 ce leagă municipiile Oradea și Deva, și de E79. Coordonatele geografice ale localității sunt: 46°32' latitudine nordică, 22°29' longitudine estică. Altitudinea medie față de nivelul mării este de 285 m. Șteiul este legat de capitala județului Bihor, Oradea și de linia ferată numărul 316, la distanță de 80 km de acest municipiu. Orașul se află la circa 10 km de orașul Vașcău și Nucet și la 20 km de municipiul Beiuș în sud-estul județului. Se întinde pe o suprafață de 657 de hectare.

Orașul Ștei a luat naștere în perioada anilor 1950. A fost ridicat în proximitatea satului cu același nume, între anii 1952-1956. În întregul său, orașul Ștei a fost proiectat chiar la Moscova, de un arhitect rus. De aceea, străzile au o formă unică în România, sunt paralele și deosebit de lungi.

Printr-un decret din ianuarie 1956, satul Ștei devine oraș. Doi ani mai târziu, în 1958, guvernul Gheorghe Gheorghiu-Dej schimbă numele orașului în „Dr. Petru Groza”, revenind la vechea denumire, Ștei, abia în anul 1996.

Exploatarea intensivă de uraniu din bazinul minier Băița care a dus la prosperitatea orașului, a durat aproximativ 10 ani. În orașul Ștei era concasat (măcinat) minereul de uraniu exploatat în Băița, cantitatea cea mai importantă de minereu provenind din mina "Avram Iancu", după unele surse depășind cantitatea de 300.000 de tone într-o perioadă de 10 ani.

Din anul 2019, orașul Ștei face parte din ruta culturală europeană a orașelor europene cu arhitectură de tip totalitarist, ATRIUM.

În anul 2020, printr-o Hotărâre de Guvern, orașul Ștei a fost declarat Stațiune de interes local.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Ștei se ridică la 5.398 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 6.529 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,87%), cu o minoritate de maghiari (1,43%), iar pentru 10,49% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,75%), cu minorități de penticostali (6,74%), bapțiști (1,28%), romano-catolici (1,17%) și greco-catolici (1%), iar pentru 11,06% nu se cunoaște apartenența confesională.



Descrierea amplasamentului – Parc de Specialitate Inteligența Stei

În cadrul parcului industrial, se regăsesc următoarele activități:

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

Servicii și utilități ce urmează a fi instalate în parc:

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de apă;
- c) rețea de canalizare menajeră;
- d) rețea de canalizare pluvială;
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral;
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Accesul în Parcul de Specialitate Inteligența Stei se face din strada publică, asfaltată.



Amplasamentul are o suprafață de 138.883 mp, teren relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată, și este situat în partea de Nord-Vest a orașului Stei, în intravilanul extins accesibil din drumul ce duce spre depozitul de munitie cu acces din Arieșeni DN75; Acesta este situat la 425 m față de casa aflată de-a lungul DN75, 123 m față de depozitul de munitie și aproximativ 750m față de locuințele aflate de-a lungul E79;

Terenul este delimitat astfel:

- la N de drumul DN75 și de teren agricol și pășune (terenuri libere de construcții)
- la V de drumul de acces al parcului ce duce spre depozitul de munitie, de teren agricol (liber de construcții)
- la S de teren agricol și pășune (terenuri libere de construcții)
- la E de terenuri agricole (terenuri libere de construcții);

Artăre importante de circulație în apropiere:

- **Auto:** Drumul Național DN76 (E79)
- **Calitatea rețelilor de transport:** asfaltate cu o bandă de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- **Zona periferică**
- **Zona industrială.**
- **În zonă se află**

- o Unități comerciale în apropiere: *da*
- o Unități de învățământ: *nu*
- o Unități medicale: *nu*
- o Instituții de cult: *nu*
- o Sedii de bănci: *nu*
- o Parcuri: *nu*

Concluzie:

Proprietatea evaluată este situată în zona periferică a localității Stei. Zona este industrială. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulație în zona. Zona este racordată la rețele de electricitate, încălzire, internet, apă și canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informații despre amplasament

Lotul de teren este situat în zona industrială, zona periferică a localității Stei la ieșirea dinspre Stei spre Arieseni (DN75).

Accesul la amplasament se va realiza din strada publică, asfaltată ;

➤ Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică – *da*
- Rețea urbană de gaze – *există în localitate*
- Rețea urbană de apă – *da*
- Rețea urbană de canalizare - *da*
- Rețea urbană de încălzire – *nu*
- Fosa septică - *nu*
- Rezervor gaz - *nu*
- Put forat apă - *nu*
- Generator energie electrică - *nu*
- Centrală termică proprie - *nu*
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – *în zona*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din parcele de teren intravilan situat în Loc. Stei, zona periferică, în incinta Parcului de Specialitate Inteligența Stei, jud. Bihor, astfel:

- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 4.528 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50945 Stei având nr.cad. 50945 din proprietatea JUDEȚUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50960 Stei având nr.cad. 50960 din proprietatea JUDEȚUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.675 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50961 Stei având nr.cad. 50961 din proprietatea JUDEȚUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA;

- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 7.495 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50966 Stei având nr.cad. 50966 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.674 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50975 Stei având nr.cad. 50975 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 8.890 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 51410 Stei având nr.cad. 51410 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 6.105 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50958 Stei având nr.cad. 50958 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 2.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50959 Stei având nr.cad. 50959 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 2.506 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50962 Stei având nr.cad. 50962 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 4.015 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50963 Stei având nr.cad. 50963 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50964 Stei având nr.cad. 50964 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 4.204 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50967 Stei având nr.cad. 50967 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 8.097 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50968 Stei având nr.cad. 50968 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 5.532 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50969 Stei având nr.cad. 50969 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.710 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50970 Stei având nr.cad. 50970 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.875 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50972 Stei având nr.cad. 50972 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 3.583 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50973 Stei având nr.cad. 50973 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- ✓ parcela de teren intravilan în suprafața de 2.239 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 50974 Stei având nr.cad. 50974 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare în favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;

- ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50976 Stei avand nr.cad. 50976 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 3.398 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50977 Stei avand nr.cad. 50977 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 1.772 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50978 Stei avand nr.cad. 50978 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 3.236 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50979 Stei avand nr.cad. 50979 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 3.730 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50980 Stei avand nr.cad. 50980 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 1.200 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51404 Stei avand nr.cad. 51404 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 2.047 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51414 Stei avand nr.cad. 51414 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 514 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51418 Stei avand nr.cad. 51418 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 4.263 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51419 Stei avand nr.cad. 51419 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela Stei de teren intravilan in suprafata de 31.924 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51420 avand nr.cad. 51420 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
 - ✓ parcela de teren intravilan in suprafata de 572 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51413 Stei avand nr.cad. 51413 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA;
- Utilități în dotare: curent electric, internet si telefonie, retea de apa si canalizare.

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

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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile; interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este comercială și industrială în curs de dezvoltare, din zona periferică din incinta și sub regulamentul Parcul de Specializare Inteligentă Stei și vecinătăți.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *industriale pretabile Parcurilor Industriale*.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincide cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei

În general, mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat în parcul industrial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice mixte. În urma analizei de piață au fost identificate terenuri comparabile situate în aria de piață, acestea fiind următoarele:

Nr. crt.	Tipul informației	Preț solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	10	1.800	Loc. Stei, zona str. Alea Miron Pomiliu, jud. Bihor
2	Oferta	20	5.000	Loc. Stei, zona după biserică, jud. Bihor
3	Oferta	5	57.738	Loc. Vascau, str. Argesului nr. 9, jud. Bihor
4	Oferta	5,5	13.200	Loc. Celca, la soseaua principală Oradea-Deva E79, jud. Bihor
5	Oferta	18	15.600	Zona Valea Aleului jud. Bihor
6	Oferta	12,5	5.755	Loc. Beius, zona periferică, zona Traian Vuia, situat în Extravilan, jud. Bihor
7	Oferta	15	4.935	Loc. Beius, str. Burgundia Mica, jud. Bihor
8	Oferta	15	10.000	Loc. Beius la ieșire spre Oradea, cu front la DN76, jud. Bihor
9	Oferta	14	2.500	Loc. Petrieni, cu front la DN76, jud. Bihor
10	Oferta	16	5.000	Loc. Stei, între Căminul Băii și stadionul mic Oțelul, jud. Bihor
11	Oferta	10	1.800	Loc. Stei, zona periferică, jud. Bihor
12	Oferta	17	49.993	Loc. Beius, zona periferică, extravilan cu front la DN76 (E79) jud. Bihor

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, după eliminarea extremelor, pentru de calcul au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 1,6 și 10, deoarece acestea au caracteristicile mai apropiate proprietății subiect;

Analiza cererii

În general, redusă, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administratorii parcurilor.

Echilibrul pieței. Tendințe

În general pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

În parcurile industriale starea pieței imobiliare, pe acest segment este destul de activă, tot mai mulți investitori români și străini au devenit interesați de condițiile oferite în parcul industrial.

Tendințe: în general, o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În Parcurile Industriale, municipalitatea dacă va reuși să atragă investitori care să achiziționeze toate loturile puse la dispoziție va încerca să înființeze noi parcuri în zone strategice ale municipiului.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante (terenuri parcuri industriale):

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită în sus cu ipotezele speciale enumerate.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietăților;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama în derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, amplasat în parcul industrial.

Conform ipotezelor speciale menționate și în contractul de prestări servicii, evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren construit, conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligența Stel; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordări / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

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

Totuși viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

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

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

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifică toate facilitățile, analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul trebuie să țină seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

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

Cea mai bună utilizare

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

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" și nu invers.

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

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de

generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau totale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

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

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principală (metoda comparației directe) și 5 metode alternative (metoda extracției de pe piață, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării):

- a. **Metoda comparației directe** - este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și terenuri privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.
- b. **Metoda extracției de pe piață** - prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- c. **Metoda alocării** - este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localități.
- d. **Metoda reziduală** - poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție: teren, capital, forța de muncă și management.
- e. **Metoda capitalizării rentei funciare** - renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/ arendare a terenului.
- f. **Metoda parcelării și dezvoltării** - este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebiri.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

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

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scădea accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acestora ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițială de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări

separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin această tehnică, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligența Stei, ca fiind de

7.587.387 LEI echivalent a 1.527.713 EURO

Valoarea de piață alocată pentru fiecare parcelă în parte este :

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafața (mp)	Valoare de piață	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	247.371	49.808
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	200.771	40.425
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	200.771	40.425
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	409.463	82.445
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	200.716	40.414
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	485.674	97.790
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	333.525	67.155
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	157.066	31.625
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	136.907	27.566
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	219.345	44.165
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	211.697	42.625
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	229.671	46.244
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	442.351	89.067

	nr.cad. 50968			
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	302.221	60.852
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	202.683	40.810
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	211.697	42.625
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	195.745	39.413
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	122.320	24.629
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	200.716	40.414
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	185.638	37.378
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	96.807	19.492
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	176.788	35.596
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	203.775	41.030
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	65.558	13.200
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	111.831	22.517
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	28.081	5.654
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	232.894	46.893
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	1.744.056	351.164
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	31.249	6.292
TOTAL		138.883	7.587.387	1.527.713

Determinarea valorii de concesiune (redeventei)

„Chiria de piață” este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

* Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragraful C9, pagina 39.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil

„Art. 871. Conținutul dreptului de concesiune.

(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul redevente și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

Art. 872. Exercițierea dreptului de concesiune.

(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercițierea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.”

Pentru estimarea redeventei anuale (valorii de concesiune), având în vedere lipsa informațiilor chiriilor proprietăților similare similare, am estimat valoarea de piață la zi a terenurilor intravilane pe care am împartit-o la o durată de concesiune de 20 ani (Conform documentației primite de la utilizatorul desemnat).

$$\text{Redeventa anuală} = \text{valoare de piață} / 20 \text{ ani}$$

În cazul de față redeventa anuală a fost estimată pornind de la valoarea de piață a proprietății obținută prin metoda comparației directe. Valoarea de piață obținută prin metoda comparației directe este de 11 Euro/mp echivalent a 54,6315 Lei/mp. Pentru a obține redeventa anuală, împartim la numărul de ani estimat pentru concesiune (în general astfel de contracte se încheie pe o durată de timp de 20 ani).

$$\text{Redeventa anuală} = \text{valoare de piață Lei/mp} / \text{nr. de ani} = 54,6315 \text{ lei} / 20 \text{ ani} =$$

2,7316 lei/an/mp, echivalent a 0,55 euro/mp/an.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea redevenței anuale a terenului intravilan în suprafața totală de 138.883 mp, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligența Stai, ca fiind de :

379.369 LEI echivalent a 76.386 EURO
(2,7316 lei/an/mp, echivalent a 0,55 euro/mp/an)

Valoarea redevenței anuale alocată pentru fiecare parcelă în parte este :

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafața (mp)	Valoare redevență Lei/mp/an	Valoare redevență Eur/mp/an	Valoare de redevență /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	2,7316	0,55	12.369	2.490
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	2,7316	0,55	10.039	2.021
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	2,7316	0,55	10.039	2.021
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	2,7316	0,55	20.473	4.122
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	2,7316	0,55	10.036	2.021
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	2,7316	0,55	24.284	4.856
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	2,7316	0,55	16.676	3.335
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	2,7316	0,55	7.853	1.581
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	2,7316	0,55	6.845	1.378
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	2,7316	0,55	10.967	2.208
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	2,7316	0,55	10.585	2.131
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	2,7316	0,55	11.484	2.312
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	2,7316	0,55	22.118	4.453
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	2,7316	0,55	15.111	3.043
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	2,7316	0,55	10.134	2.041
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	2,7316	0,55	10.585	2.131
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	2,7316	0,55	9.787	1.971

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	2,7316	0,55	6.116	1.231
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	2,7316	0,55	10.036	2.021
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	2,7316	0,55	9.282	1.869
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	2,7316	0,55	4.840	975
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	2,7316	0,55	8.839	1.780
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	2,7316	0,55	10.189	2.052
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	2,7316	0,55	3.278	660
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	2,7316	0,55	5.592	1.126
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	2,7316	0,55	1.404	
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	2,7316	0,55	11.645	
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	2,7316	0,55	87.203	17.558
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	2,7316	0,55	1.562	
TOTAL		138.883			379.369	76.386

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata neafectata de TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 138.883 mp compus din parcela de teren intravilan in suprafata de 4.528 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50945 Stei avand nr.cad. 50945 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.675 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50960 Stei avand nr.cad. 50960 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.675 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50961 Stei avand nr.cad. 50961 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 7.495 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50966 Stei avand nr.cad. 50966 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50975 Stei avand nr.cad. 50975 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.890 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51410 Stei avand nr.cad. 51410 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 6.105 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50958 Stei avand nr.cad. 50958 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.875 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50959 Stei avand nr.cad. 50959 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.506 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50962 Stei avand nr.cad. 50962 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.015 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50963 Stei avand nr.cad. 50963 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50964 Stei avand nr.cad. 50964 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.204 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50967 Stei avand nr.cad. 50967 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 8.097 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50968 Stei avand nr.cad. 50968 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 5.532 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50969 Stei avand nr.cad. 50969 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.710 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50970 Stei avand nr.cad. 50970 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.875 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50972 Stei avand nr.cad. 50972 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.583 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50973 Stei avand nr.cad. 50973 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE

DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.239 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50974 Stei avand nr.cad. 50974 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.674 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50976 Stei avand nr.cad. 50976 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.398 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50977 Stei avand nr.cad. 50977 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.772 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50978 Stei avand nr.cad. 50978 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.236 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50979 Stei avand nr.cad. 50979 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 3.730 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50980 Stei avand nr.cad. 50980 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 1.200 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51404 Stei avand nr.cad. 51404 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 2.047 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51414 Stei avand nr.cad. 51414 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 514 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51418 Stei avand nr.cad. 51418 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 4.263 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51419 Stei avand nr.cad. 51419 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, parcela de teren intravilan in suprafata de 31.924 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51420 Stei avand nr.cad. 51420 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA si parcela de teren intravilan in suprafata de 572 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 51413 Stei avand nr.cad. 51413 din proprietatea JUDETUL BIHOR cu drept de administrare in favoarea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situate in loc. Stei, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este de

7.587.387 LEI ECHIVALENT A 1.527.713 EURO

Valoarea de plata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de plata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	247.371	49.808
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	200.771	40.425

3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	200.771	40.425
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	409.463	82.445
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	200.716	40.414
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	485.674	97.790
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	333.525	67.155
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	157.066	31.625
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	136.907	27.566
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	219.345	44.165
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	211.697	42.625
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	229.671	46.244
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	442.351	89.067
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	302.221	60.852
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	202.683	40.810
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	211.697	42.625
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	195.745	39.413
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	122.320	24.629
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	200.716	40.414
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	185.638	37.378
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	96.807	19.492
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	176.788	35.596
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	203.775	41.030
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	65.558	13.200
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	111.831	22.517

26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	28.081	5.654
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	232.894	46.893
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	1.744.056	351.164
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	31.249	6.292
TOTAL		138.883	7.587.387	1.527.713

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

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

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit valoarea de piata (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 175.183 mp, la:

7.587.387 LEI echivalent a 1.527.713 EURO

Valoarea de piata alocata pentru fiecare parcela in parte este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare de piata	
			Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei	4.528	247.371	49.808

	nr.cad. 50945			
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	200.771	40.425
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	200.771	40.425
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	409.463	82.445
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	200.716	40.414
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	483.674	97.790
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	333.525	67.155
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	157.066	31.625
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	136.907	27.566
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	219.345	44.165
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	211.697	42.625
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	229.671	46.244
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	442.351	89.067
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	302.221	60.852
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	202.683	40.810
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	211.697	42.625
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	195.745	39.413
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	122.320	24.629
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	200.716	40.414
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	185.638	37.378
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	96.807	19.492
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	176.788	35.596
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	203.775	41.030
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei	1.200	65.558	13.200

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

	nr.cad. 51404			
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	111.831	22.517
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	28.081	5.654
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	232.894	46.893
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	1.744.056	351.164
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	31.249	6.292
TOTAL		138.883	7.587.387	1.527.713

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, s-a stabilit redeventa anuala (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata totala de 138.883 mp, la:

379.369 LEI echivalent a 76.386 EURO

Redeventa anuala alocata pentru fiecare parcela in parte, este:

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare redeventa Lei/mp/an	Valoare redeventa Eur/mp/an	Valoare redeventa Lei	
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	2,7316	0,55	12.369	2.490
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	2,7316	0,55	10.039	2.021
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	2,7316	0,55	10.039	2.021
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	2,7316	0,55	20.473	4.122
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	2,7316	0,55	10.036	2.021
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	2,7316	0,55	24.284	4.890
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	2,7316	0,55	16.676	3.358
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	2,7316	0,55	7.853	
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	2,7316	0,55	6.845	
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	2,7316	0,55	10.967	2.208

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	2,7316	0,55	10.585	1
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	2,7316	0,55	11.484	2.312
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	2,7316	0,55	22.118	4.453
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	2,7316	0,55	15.111	3.043
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	2,7316	0,55	10.134	2.041
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	2,7316	0,55	10.585	2.131
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	2,7316	0,55	9.787	1.971
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	2,7316	0,55	6.116	1.231
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	2,7316	0,55	10.036	2.021
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	2,7316	0,55	9.282	
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	2,7316	0,55	4.840	
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	2,7316	0,55	8.839	
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	2,7316	0,55	10.189	
24	Extras de Carte Funciara Nr. 51404 Stei nr.cad. 51404	1.200	2,7316	0,55	3.278	
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	2,7316	0,55	5.592	1.126
26	Extras de Carte Funciara Nr. 51418 Stei nr.cad. 51418	514	2,7316	0,55	1.404	
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	2,7316	0,55	11.645	2.345
28	Extras de Carte Funciara Nr. 51420 Stei nr.cad. 51420	31.924	2,7316	0,55	87.203	17.558
29	Extras de Carte Funciara Nr. 51413 Stei nr.cad. 51413	572	2,7316	0,55	1.562	315
TOTAL		138.883			379.369	76.386

Cursul BNR este: 1 EURO -4,9665 LEI, din data de 12.03.2024

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru ANEVAR



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparației directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

Evaluator autorizat ANEVAR - **Popa Liviu George**
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

**ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
Comparabile utilizate în grila de calcul**

↳ **Înapoi la listă** 74.000.000 de RON



Imobil **Imobil**
Imobil
Agenta
0748 032 291

Gaminvest - Teren de vanzare extravilan în Salva, Bihor V1126

71 987 €
12 0m²
220.000.000 RON

100m 100m 100m
100m 100m 100m

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

PREZENTARE
1.774 RON / luna

ANALIZĂ
53.413 RON (15%)

30 ani

1.774 RON / luna

Prezentare generală

Locație

5.755 m²

mbct

Locație

agenție

Descriere

Imobilul este situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului național nr. 1, la o distanță de aproximativ 100 metri de centrul orașului.

Imobilul este situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului național nr. 1, la o distanță de aproximativ 100 metri de centrul orașului.

Imobilul este situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului național nr. 1, la o distanță de aproximativ 100 metri de centrul orașului.

Pret vânzare propus de proprietar: 12.5 euro/mp, negociabil. Agenția nu percepe comision de la cumpărător.

Derți să monitorizați proprietăți similare?

Derți să monitorizați proprietăți similare?

Particularități

<https://www.storia.ro/ro/oferta/iaminvest-teren-de-vanzare-extravilan-in-beius-bihor-v1126-IDvHc4>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Vând teren intravilan în oraș Ștei jud. Bihor

10 EUR negociabil



0770847255

Comenză online

05

Cămin

de Locuință

Dați o evaluare terenului pe



Descriere

Teren intravilan în oraș Ștei, județul Bihor, cu suprafață de 1000 m², în apropierea școlii și a bisericii.

0770847255

Anunțuri recomandate



de vanzare teren intrav...

05

36 000 EUR



de vanzare teren intrav...

05

34 000 EUR



de vanzare teren intrav...

05

3 000 EUR



de vanzare teren intrav...

05

41 000 EUR



de vanzare teren intrav...

05

3

<https://www.romimo.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-oras-stei-jud-bihor/ddf3009hi68i70f8d65f327e1d111723.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Teren intravilan 0.5 hectare în Ștei, Bihor

80 000 €

PROMOVAȚĂ

REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

- 0.5 hectare
- 16 euro/ m2 negociabil
- tel 0729831001 sau 0729831001



PRINT



0729 831 001

0729 831 001

Mai multe detalii din acest anunț >

LOCALITATE

Ștei,
Bihor



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-0-5-hectare-in-stei-bihor-IDh4r21.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

Alte comparabile utilizate la analiza de piață

Exit

Vând teren intravilan 5000 m2

30 EUR negociabil

Dezincare

ANUNȚURI

Anunțuri recomandate

teren intravilan 1.700...

oportunitate de invest...

700 000 EUR

200 000 EUR

67 000 EUR

800 000 EUR

teren 10

sublin

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-5000-m2/30d2191900h7763d12d162655642e530.html>

Mapa satelit a terenului de vânzare în Vascau, Județul Bihor.

Vanzare teren in Vascau, Jud. Bihor_OMV Petrom SA

270 000 €
8 4m²
Pretul este în lei

270 000 €

Prezentare generală

56.720 m²
urbana

Perioada timpurie de vânzare
30 ani

Agente imobiliare

Vezi toate ofertele

Descriere

Vezi și monitorizări proprietăți similare

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-vascau-jud-bihor-omv-petrom-sa-IDh_Vy.html

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnal
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



Teren Ceica Oradea

5,50 €

1 FOTOGRAPH

(P) Adresa de promovare (Mentorat)

DESCRIERE

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ceica-oradea-IDhyetq.html?reason=extended_search_extended_distance

Trasatura nr. 44

077 201 1792

LOCALIZARE

MAPA DE LOCALIZARE

LOCALIZARE

LOCALIZARE



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

STORIBORO

[+ Mapa în 3D](#)



15 €

[Reportare](#)

[Teren de vânzare](#)

[Prezentare generală](#)

[Rata este calculată pe baza...](#)

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

L 15.600 m² 18 €

Prezentare generală

15.600 m²
Dimensiuni
agenție

Descriere

...

Dorți să monitorizați proprietăți similare?

...

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Gard nu

...

Harta

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-IDxnCm>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

4935mp Teren - Str. Burgundia Mica - Belus



100%



Unul din cele 100% de terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/4935mp-teren-str-burgundia-mica-belus/fh930806192075682hi8gd105910367h.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



PRIVAT ①



Robi

074 003 1276

>

LOCALITATE

Comuna de
Beiuș



11

150 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vand teren la iesire din Orasul Beius spre Oradea
Suprafata totala 10 000 mp
Front stradal la DN 76 este de 25 m
Terenul este extravilan acum dar se poate trece intravilan la nevoie
Utilitati - curent electric
Este situat peste drum de sala de evenimente Imperio din Beius
Terenul are Cadastrul facut
Inscris pe persoana fizica la Cartea Funciara
Impozitul platit la zi
Terenul este situat foarte aproape de viitoarea centura a orasului Beius
Aproape de drumul expres care va lega centura de Dejen
Partea din spate a terenului da in viitorul parc Industrial
Pret 15 euro mp , usor negociabil

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-iesire-din-beius-spre-oradea-pe-dn-76-IDfoIL8.html?reason=extended_search_extended_distance

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



PROFIT ①



Profilul meu

073 385 5721

LOCALITATE

Petrileni

PROFILUL COMISARATORULUI

De vânzare terenuri in Petrileni

35 000 €

PROMOVEAZĂ

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

De vânzare două terenuri intravilane (locuri de case și grădine) în localitatea Petrileni la aprox. 1 km de orașul Stei, în centrul satului, cu dublu front strădal din care unul la DN 76, în suprafață totală de 2.500 mp.
Preț 14 euro/mp negociabil.
Posibilitate de vânzare și a două terenuri extravilane în Petrileni.

https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-terenuri-in-petrileni-IDfo1yN.html?reason=extended_search_extended_distance

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.881

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

publi .ro



Specificatii

Suprafata terenului

Descriere

Teren de vanzare intravilan, cu o suprafata de 1000 mp, situat in localitatea Stei, judetul Bihor.

0770847233

Anunturi recomandate

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-orasul-stei-jud-bihor/5dh0969hd6e77787d1d54118703931e5.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



Teren extravilan - constructii, suprafata 48.833 mp, drumul E79,
Bekus

849 800 €

Prezentare generală

48.833 mp

20

Dimensiuni



Describe

For additional details and appointments for viewings, we are happy to help you:

GDA: Estates - your real estate friends and consultants from idea to turnkey

* 本報記者採訪、通訊社電訊、網絡新聞、讀者來信等內容，均不代表本報立場或觀點。如有錯誤，請向本報編輯部查詢。

Particularität!

PM

electricitate, canalizare, apă caldă

西遊記

Casey Schwartz is

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-constructii-su-rafa-49-933-m-2-drumul-e79-beiu-
ID_SGT.html?_l=1*2*_we2*_a*NDA2NjI4MTAxLiB2Nzc_MzAwNTI.*_EA_NK3K3T1FT5*MT
cxMD_1NzU5Mj4_MzBuMC4xNzEwODU3NTk_L'AuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-constructii-su-rafa-49-933-m-2-drumul-e79-beiu-
ID_SGT.html?_l=1*2*_we2*_a*NDA2NjI4MTAxLiB2Nzc_MzAwNTI.*_EA_NK3K3T1FT5*MT
cxMD_1NzU5Mj4_MzBuMC4xNzEwODU3NTk_L'AuMC4w)

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	Parc Industrial Stel			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	500-92.000	5.755	1.800	5.000
		Ajustari specifice tranzactionarii			
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		12,5	10,00	16,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantiun ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-1,25	-1,00	-1,60
2	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,25	9,00	14,40
	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,25	9,00	14,40
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului Industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantiun ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-1,69	-1,35	-2,16
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,56	7,65	12,24
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,56	7,65	12,24
5	Conditii de vanzare (motivatie)	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,56	7,65	12,24
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,56	7,65	12,24
7	Conditii de plata	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
	Cuantiun ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,56	7,65	12,24
		Ajustari specifice proprietatii			

	Localizarea	loc Stel , iesirea spre Nucet	loc Belus, zona strada Traian vula	loc Stel ,zona strazi Aleea M Pompiliu	loc Stel , zona Stadion Otetul
8	Quantum ajustare %		0%	10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,77	-1,22
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,56	8,42	11,02
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	500-32.000	5.755	1.800	5.000
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfalt	destruit	asfalt	asfalt
	Quantum ajustare %		10%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,96	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	da	in zona	fara utilitati	da
	Quantum ajustare %		10%	15%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		1,0	1,3	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	Industrial/comercial	Industrial/comercial	Industrial/comercial	Industrial/comercial
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,48	9,68	11,02
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		1,91	2,03	-1,22
	Ajustare totala neta procentuala (%)		20,0%	26,5%	-10,0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		1,91	2,03	1,22
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		20,0%	26,5%	10,0%
	Numar de ajustari		2	3	2
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C					
VALOAREA PROPUA					
Valoare de plata /mp		11 €	echivalent a	54.8315	

Valoare de plata CF 50945	49.808 €	echivalent a	247.371 lei
Valoare de plata CF 50960	40.425 €	echivalent a	200.771 lei
Valoare de plata CF 50961	40.425 €	echivalent a	200.771 lei
Valoare de plata CF 50966	82.445 €	echivalent a	409.463 lei
Valoare de plata CF 50975	40.414 €	echivalent a	200.716 lei
Valoare de plata CF 51410	97.790 €	echivalent a	485.674 lei
Valoare de plata CF 50958	67.155 €	echivalent a	333.525 lei
Valoare de plata CF 50959	31.625 €	echivalent a	157.066 lei
Valoare de plata CF 50962	27.566 €	echivalent a	136.907 lei
Valoare de plata CF 50963	44.165 €	echivalent a	219.345 lei
Valoare de plata CF 50964	42.625 €	echivalent a	211.697 lei
Valoare de plata CF 50967	46.244 €	echivalent a	229.671 lei
Valoare de plata CF 50968	89.067 €	echivalent a	442.351 lei
Valoare de plata CF 50969	60.852 €	echivalent a	302.221 lei
Valoare de plata CF 50970	40.810 €	echivalent a	202.689 lei
Valoare de plata CF 50972	42.625 €	echivalent a	211.697 lei
Valoare de plata CF 50973	39.413 €	echivalent a	195.745 lei
Valoare de plata CF 50974	24.629 €	echivalent a	122.320 lei
Valoare de plata CF 50976	40.414 €	echivalent a	200.716 lei
Valoare de plata CF 50977	37.378 €	echivalent a	185.638 lei
Valoare de plata CF 50978	19.492 €	echivalent a	96.807 lei
Valoare de plata CF 50979	35.596 €	echivalent a	176.788 lei
Valoare de plata CF 50980	41.030 €	echivalent a	203.775 lei
Valoare de plata CF 51404	13.200 €	echivalent a	65.558 lei
Valoare de plata CF 51414	22.517 €	echivalent a	111.831 lei
Valoare de plata CF 51418	5.654 €	echivalent a	28.081 lei
Valoare de plata CF 51419	46.893 €	echivalent a	232.894 lei
Valoare de plata CF 51420	351.164 €	echivalent a	1.744.056 lei
Valoare de plata CF 51413	6.292 €	echivalent a	31.249 lei
TOTAL	1.527.713 €	echivalent a	7.587.387 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- Pret oferta/ vanzare:**

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

- Dreptul de proprietate**

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

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila A, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare negativa de -10% pentru comparabila B, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

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

- **Topografie**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.

- **Acces**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila A, deoarece aceasta dispune de un acces inferior (pietruit) fata de proprietatea subiect (asfaltat);

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila A deoarece aceasta dispune de utilitati in zona si respectiv de 15% pentru comparabila C, deoarece aceasta nu dispune de utilitati in zona, fata de proprietatea subiect;

- **Deschiderea la strada**

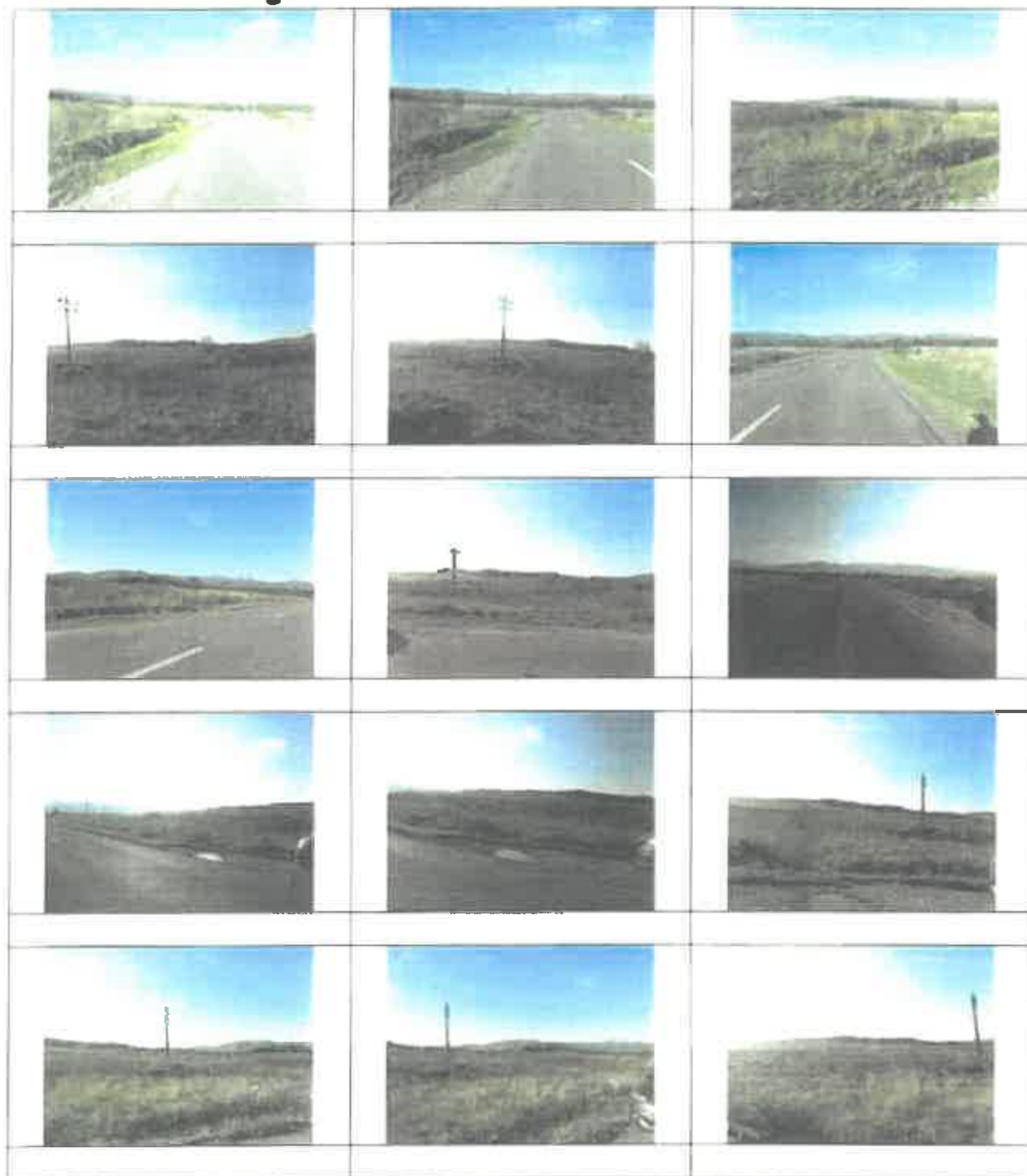
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.

- **Categorii:**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane industriale/comerciale, similar proprietatii subiect;

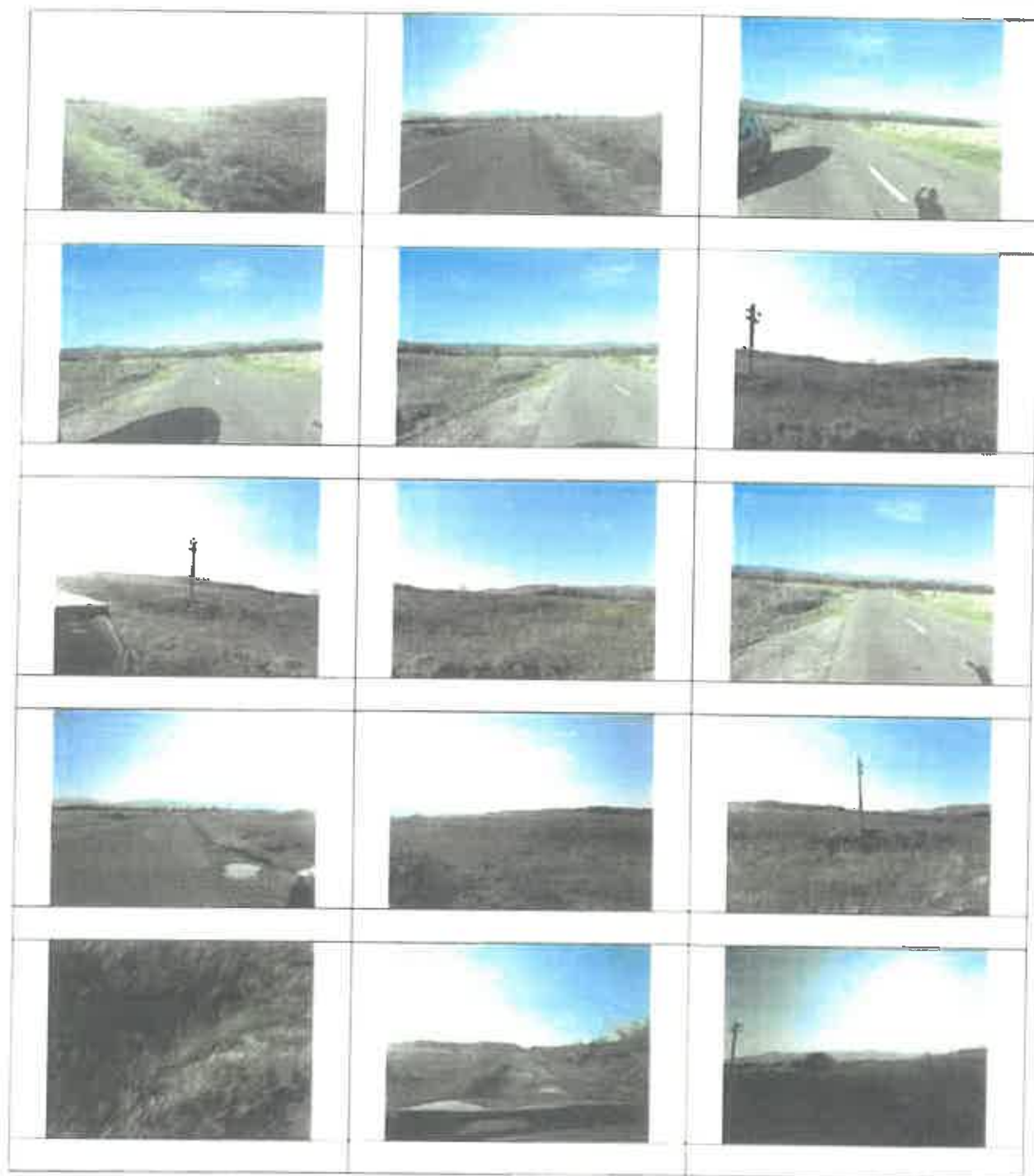
Ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C.

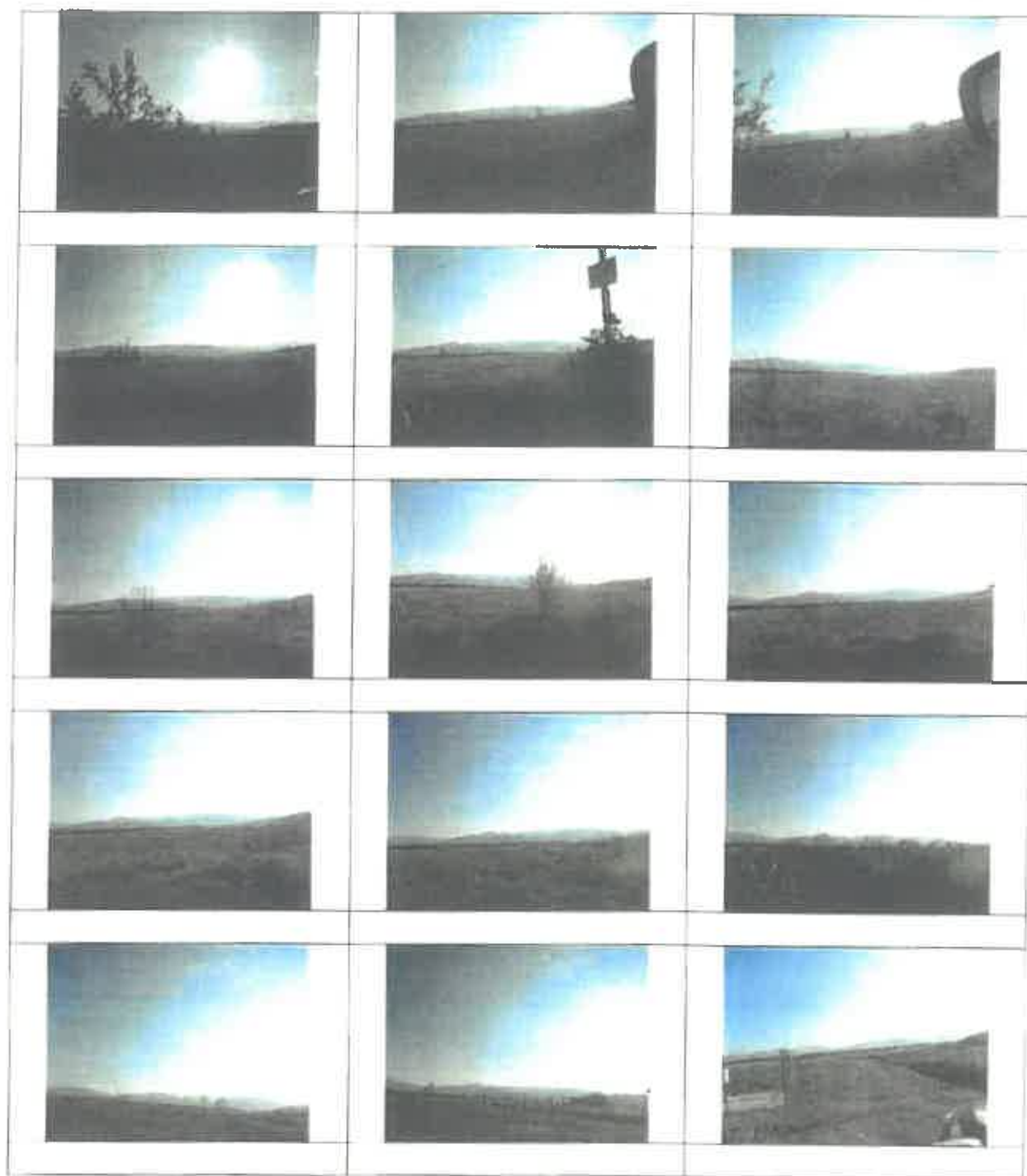
ANEXA Nr. 3: Fotografii



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

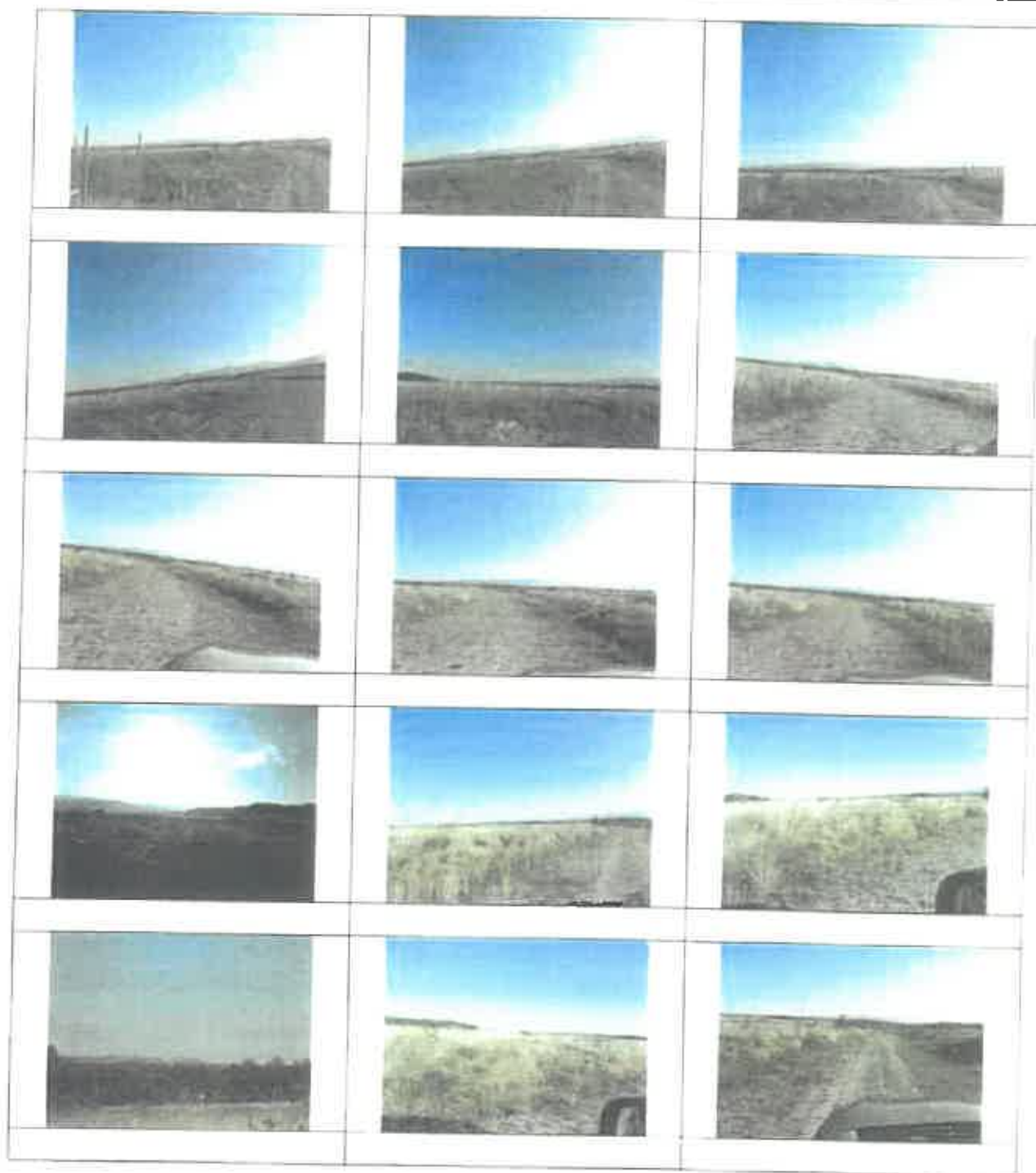
Utilizator document
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

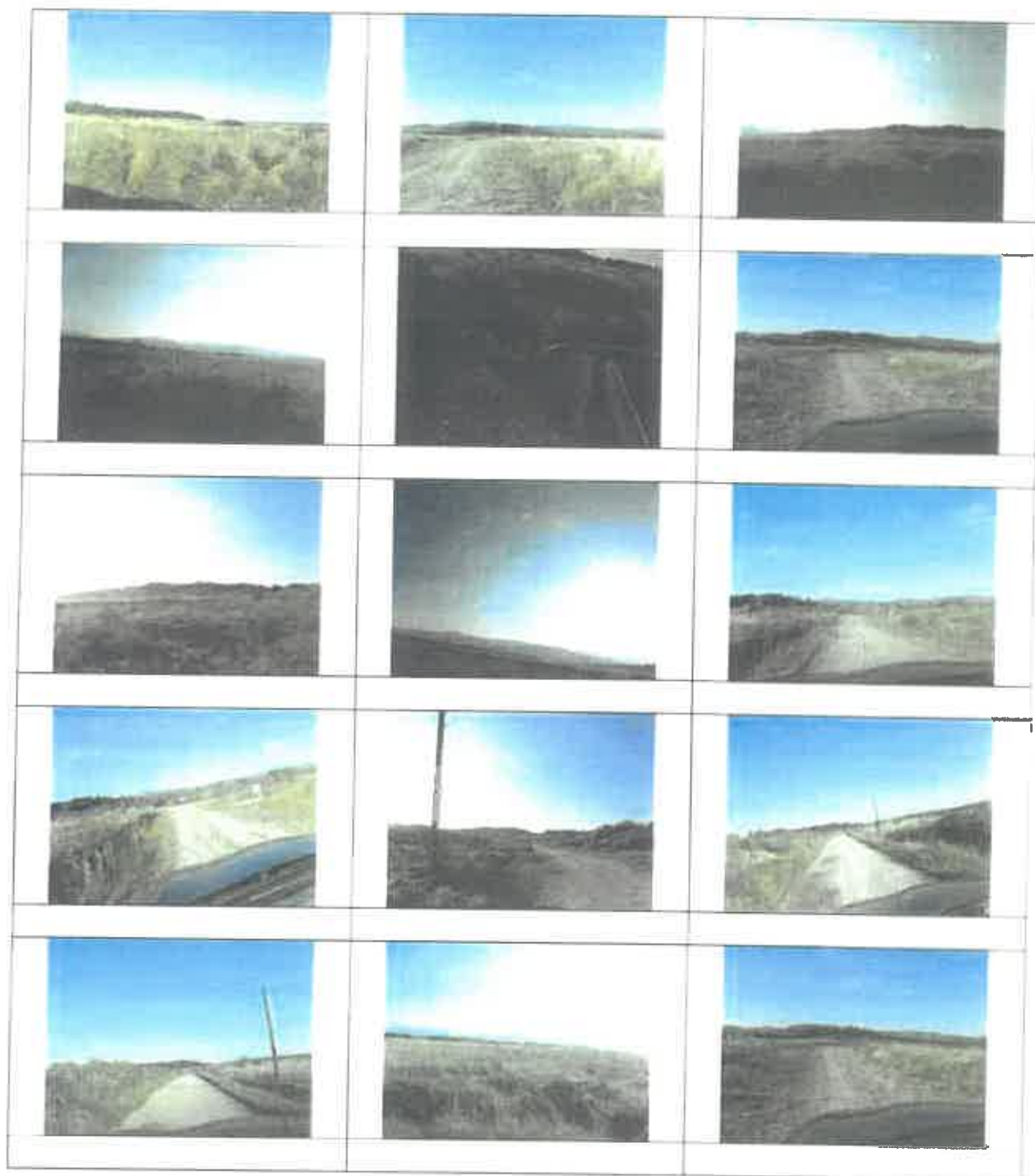




Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator document
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

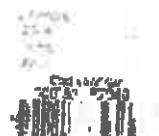




ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



EXTRAS DE CARTE HUNCARĂ
PENTRU INFORMAR



A.1

/ Referența

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

Nr. Cn.	Cet. per. (cognom)	Intr. (data)
-	anul	Dr.

Nr.

nr.

nr.

în nr. 1/2011

2

22
 23
 28

1 809
 8.825
 9.634

°D

Consiliul de
Administrație

Art. 61
Legea

AS

Reprezentant

A.

B.

1998

2000

2002

2004

2006

AGENT

Notă

ref

1:

Date de la teren		
Categorie	Suprafata	Suprafata
folosinta	(ha)	(ha)
total	0,1	3,675

Evaluator autorizat ANEVAR - Pope Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

nr. 0000
de zile

la 10 aprilie

NC

15.11.14

c. Bl.

rapa (mp)

5

07/10/2014

Ca.

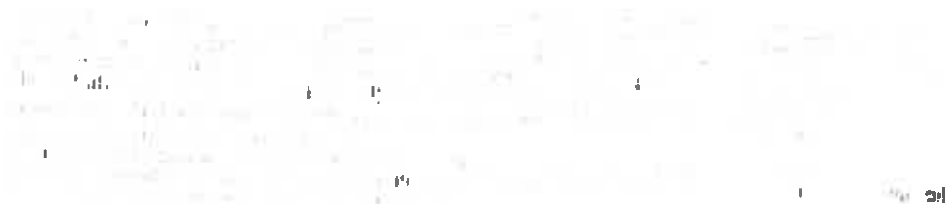
Teren

ANEXA



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



Data și ora generării,
16:51

45

for each entry

References

t. 67

701 102

1

12.131
0.659.

THE FUNCTIONAL FORMS

WATER 155

၂၀၁၆-၁၇

13.

Sept 3rd**Eh**

51 79x1

20

2. 17

• 臨城

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

1. Căsuță de
5 375

2. 4 de pe

de

3. 4 de pe

4. 4 de pe

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



The table contains several rows and columns of data, but the text is too faint to be transcribed accurately. It appears to be a structured document, possibly a ledger or a financial statement.

Data

RAS

re mobil.

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

1.553	24	2.286
2.331	28	4.872

107

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

2008

10

10

10

10

10

10

10

10

הנהלת

$$\begin{array}{r} 9.673 \\ - 9.774 \\ \hline \end{array}$$

11

උතුරු මුහුදේ සිට
මාලදිවයින දක්වා

150-6
150-7

and

८११५
 ८११५

74

For: **lc**

51

३६५

11

ak

NR

ICIAR

Furios

TBI

AL

secur primare la dreptul stat. pe de plus

NR. 2

scutit

an' d'vot

un Cî

PL INT

Oficiu
Bihor

- aplicanta Imobiliare BIHOR
buc. ale. Mobiliare BUC

49

Inscrier: privitoare la dreptul

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

nr ca

si

10

ANEXA

nr ca

nr

si

2007

data
la data 3.08.2012

UN

L

18

Su rafele imp

Templ

napri.

is

care in dreptul de

alte dreptu

cu

si

si p at

ci 7200

le
N

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

1.

50863

IMBARSIMORIL

5096

Nr. topa

nat

Lungime Segmente

2. Valorile lungimii segmentelor sunt cunoscute din proiectia în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m
1	2	77.5
2	3	49.988
3	4	1.304
4	5	3.125
5	6	3.128
6	7	3.108

12-09-04

op.

Care Functia

Refuzat

Refuzat

nr contractul

Observatii / Referinta

NUMAR

Suprafata
(mc)

Inch

~

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

2908/31/01/20
Act Notaril nr. ACT DE DE
So inregistrare cartea
SI 50967/5tel. rezulati
cadastre: 50906
24050/25/07/202
Act Authtstrub nr. 185, d 4 31/05/2023
37 in inat. drept de PROPR'ETATE, r
1/2
11
9853/1

Lege mla selva a

Ver f
V. Cadastro:
096

[illegible]

11

segment i for i

ingress segment
 (m)
 98
 4.381

11

si ora generala
anului

si ora

si ora
si ora
si ora
si ora

si ora

si ora

si ora

si ora

[illegible]

20100729

Insc. ~~viscote~~ a-jap

ii

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532

၁၆၂၇

47.

५१

126

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate

propriet

face

08.0
a: Liv.

08.08.2018

18.08.2018

21.08.2018

21.08.2018

18.08.2018

EXT

62.26 10.3.11 5.21

Partea

U. Partea

acta

orientu privat

orientu privat

42

3

Case 23

□

312

19

Fig. 2

5

FUNC
3 Feb, 91

Lythgoe, 4

肉

12

০৬ প্রফেল্প
 ৬ চিহ্ন

1. **Introduction**

42005

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

11.01.2014
14

TEAR

B. Pa

Insc. ... la care se cheama
2908 / 31/01/2019
... Nr. ACT DA DAZA
... la care se cheama
50972/Steia,
...
2485B / 25/07/20
Act Administrativ
... (tabulare)

Referinta



10:56

Grup
Bread

EREN

30, (mno) I

in vizi vizitarea la reg

inscrieri provind men.

Clasa
B1000

CA 1000

B
a B10

47

EREN

Sub

(mp)

Per

In ... (seu) ... la ...

to

de ...

... (seu) ...

...

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

1. **Identificarea proiectului**
2. **Descrierea proiectului**
3. **Obiectivele proiectului**
4. **Beneficiarii proiectului**
5. **Resursele proiectului**
6. **Riscurile proiectului**
7. **Monitorizarea proiectului**
8. **Evaluarea proiectului**
9. **Concluzii**
10. **Recomandari**

	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

1. Nr. inregistrare: _____

2. Data: _____

3. Locul de emitere: _____

4. PE: _____ A: _____

5. Nr. inregistrare: _____

6. Data: _____

7. Locul de emitere: _____

8. PE: _____ A: _____

9. Nr. inregistrare: _____

10. Data: _____

11. Locul de emitere: _____

12. PE: _____ A: _____

13. Nr. inregistrare: _____

14. Data: _____

15. Locul de emitere: _____

16. PE: _____ A: _____

17. Nr. inregistrare: _____

18. Data: _____

19. Locul de emitere: _____

20. PE: _____ A: _____

21. Nr. inregistrare: _____

22. Data: _____

23. Locul de emitere: _____

24. PE: _____ A: _____

25. Nr. inregistrare: _____

26. Data: _____

27. Locul de emitere: _____

28. PE: _____ A: _____

29. Nr. inregistrare: _____

30. Data: _____

31. Locul de emitere: _____

32. PE: _____ A: _____

33. Nr. inregistrare: _____

34. Data: _____

35. Locul de emitere: _____

36. PE: _____ A: _____

37. Nr. inregistrare: _____

38. Data: _____

39. Locul de emitere: _____

40. PE: _____ A: _____

41. Nr. inregistrare: _____

42. Data: _____

43. Locul de emitere: _____

44. PE: _____ A: _____

45. Nr. inregistrare: _____

46. Data: _____

47. Locul de emitere: _____

48. PE: _____ A: _____

49. Nr. inregistrare: _____

50. Data: _____

51. Locul de emitere: _____

52. PE: _____ A: _____

53. Nr. inregistrare: _____

54. Data: _____

55. Locul de emitere: _____

56. PE: _____ A: _____

57. Nr. inregistrare: _____

58. Data: _____

59. Locul de emitere: _____

60. PE: _____ A: _____

61. Nr. inregistrare: _____

62. Data: _____

63. Locul de emitere: _____

64. PE: _____ A: _____

65. Nr. inregistrare: _____

66. Data: _____

67. Locul de emitere: _____

68. PE: _____ A: _____

69. Nr. inregistrare: _____

70. Data: _____

71. Locul de emitere: _____

72. PE: _____ A: _____

73. Nr. inregistrare: _____

74. Data: _____

75. Locul de emitere: _____

76. PE: _____ A: _____

77. Nr. inregistrare: _____

78. Data: _____

79. Locul de emitere: _____

80. PE: _____ A: _____

81. Nr. inregistrare: _____

82. Data: _____

83. Locul de emitere: _____

84. PE: _____ A: _____

85. Nr. inregistrare: _____

86. Data: _____

87. Locul de emitere: _____

88. PE: _____ A: _____

89. Nr. inregistrare: _____

90. Data: _____

91. Locul de emitere: _____

92. PE: _____ A: _____

93. Nr. inregistrare: _____

94. Data: _____

95. Locul de emitere: _____

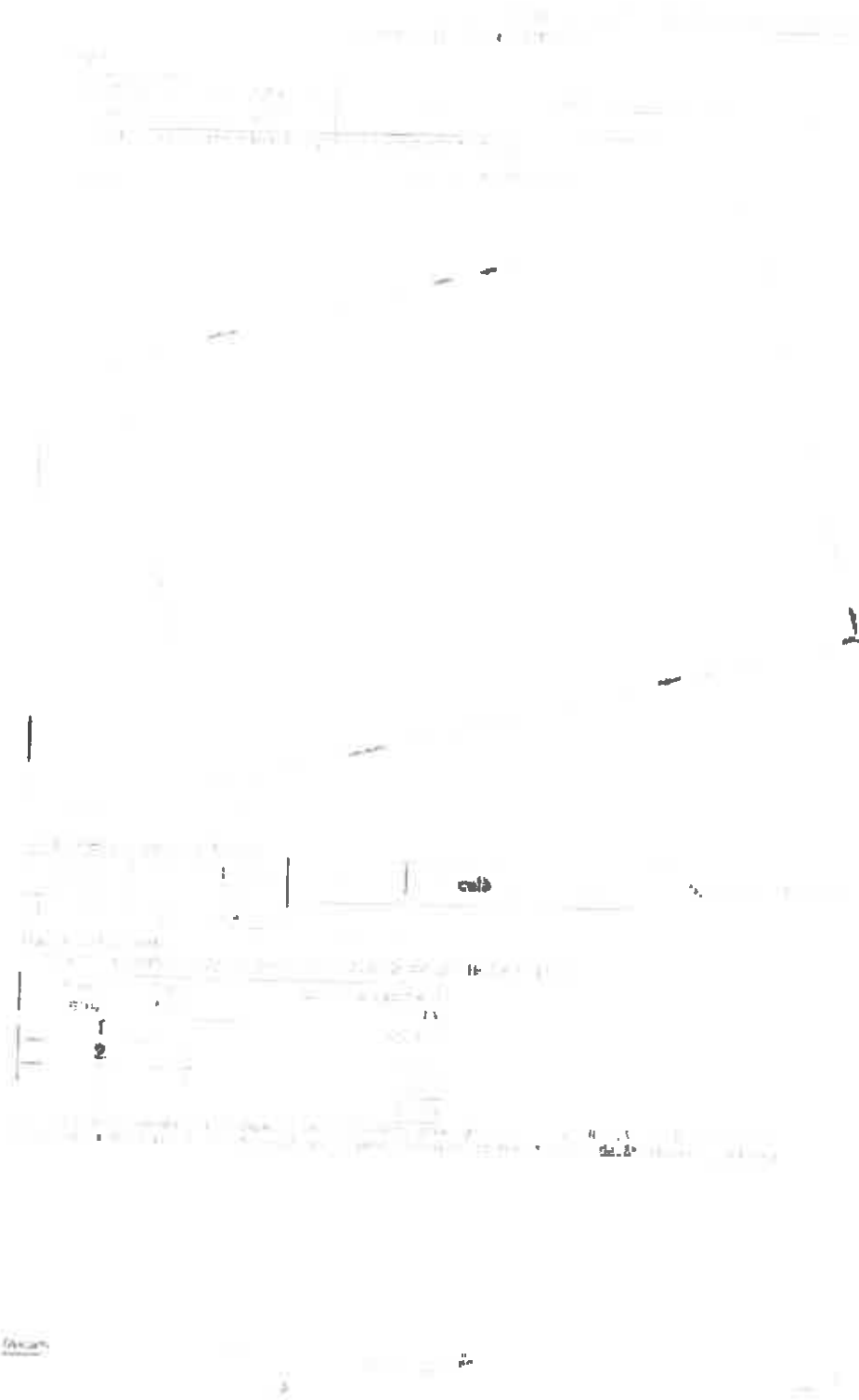
96. PE: _____ A: _____

97. Nr. inregistrare: _____

98. Data: _____

99. Locul de emitere: _____

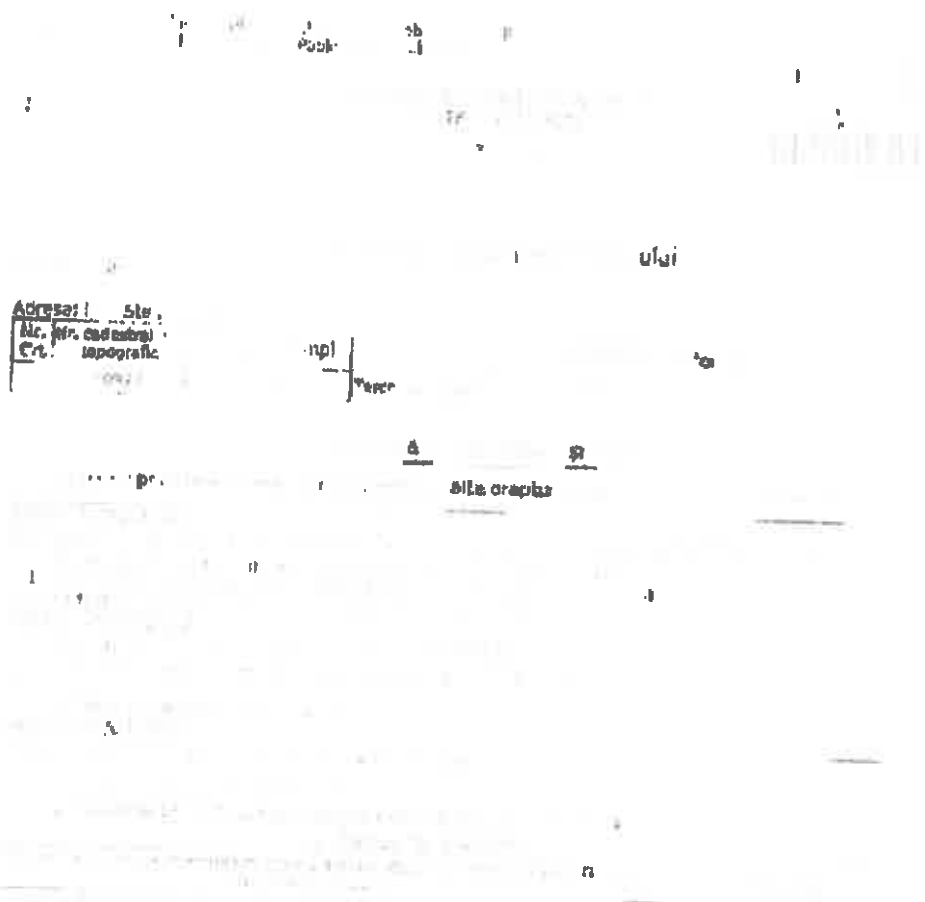
100. PE: _____ A: _____



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

1. 0.00
1. 0.00



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

0 0 0
tes

al

1. 00000 0 3300

00000

000

0



4. Partea I

(imp)

2908 / 31/01/2019

Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR. 31, din 28/01/2019 emis de Notar Public ALIN HENR
Se întărește cartea funciară 30978 a imobilului cu numărul cadastral
BI 50078/201, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul
cadastral 50046 înscris în cartea funciară 50940:

24674 / 25/07/2023

Act Administrativ nr. 238, din 30/05/2023 emis de CJ BIHOR;
BY întărește, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, totu
BY 1/1
1) JUDEȚUL BIHOR, domiciliu privat

28990 / 12/08/2023

Act Administrativ nr. 288, din 16/08/2023 emis de Jent Cristinel Voichita.

88 Intabulare, drept de ADMINISTRARE

1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., C124794055

C. Partea III. SARCINI

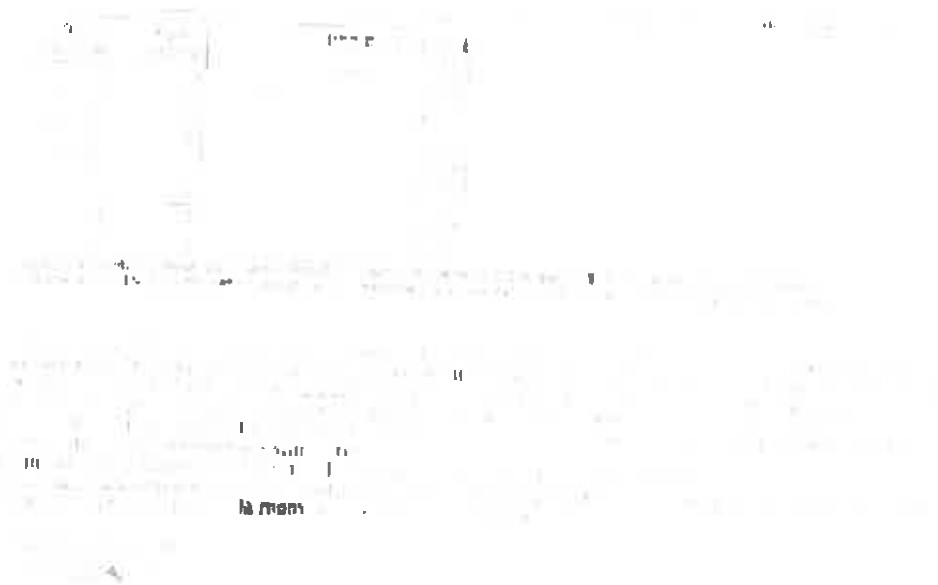
Inscrisul privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale
de garanție și sarcini

Referințe

teren

vechi / Rădăuți, c

nr obiective din protecția plan



4:
14

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Proiect de Cadastru și Publicitate Imobiliară Biha

EXTRAT

1/1

Altravian

A Pa

B.

1999

Inscripții p.

Alte
C
I
J
Mare

Orile lun
net
recept
segment
(m)
50,0

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel. 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Evaluator autorizat ANEVAR - Pope Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Act
Enu
Cura
Act

Librăria

A. Portea

Ca. 1000

Act

Act

2006 / 31/01/2019

Act Notarial nr. ACT OE DEZMEMBRARE AUT NR. 114, din 30/01/2019 emis de Petrică Aurel Florin
la încheierea contractului de vânzare cumpărare a imobilului cu numărul cadastral
B1 50860/5081, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul
cadastral 50846, înscris în cartea funciara 50846

24651 / 25/07/2023

Act Administrativ nr. 136, din 30/05/2023 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR
87 încheiere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, este achiziționat
de JUDEȚUL BIHOR domeniul privat

29655 / 12/08/2023

Act Administrativ nr. 253 din 15/08/2023 emis de Consiliul Județean Bihor
88 încheiere, drept de ADMINISTRARE

1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., CIF 24784053

C. Portea III, SARCINI

Inscrisul privind desemnarea dreptului de proprietate directă reală
de garanție, sarcini

Referințe

Document care este dat

an

Numar de inregistrare

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Numar de inregistrare
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

A. Partea I.

Formular de evaluare a stării de conservare a monumentelor culturale.

1. Identificarea monumentului cultural:

1.1. Denumirea monumentului cultural: _____

1.2. Adresa monumentului cultural: _____

1.3. Data de înregistrare în patrimoniul cultural: _____

1.4. Tipul monumentului cultural: _____

2. Descrierea monumentului cultural:

2.1. Caracteristici generale: _____

2.2. Caracteristici specifice: _____

3. Starea de conservare a monumentului cultural:

3.1. Starea de conservare a monumentului cultural: _____

3.2. Cauzele stării de conservare a monumentului cultural: _____

3.3. Măsurile de conservare a monumentului cultural: _____

4. Concluzii:

4.1. Concluzii generale: _____

4.2. Concluzii specifice: _____

5. Recomandări:

5.1. Recomandări generale: _____

5.2. Recomandări specifice: _____

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.601

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

AN P

val

1.
10.

1

1

20 2016-11

2016-11

scututa din princip pia

10

2016

2016-11

2016-11

2016-11

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

TER:

C.H.T

P

B

len

76

09/05/20

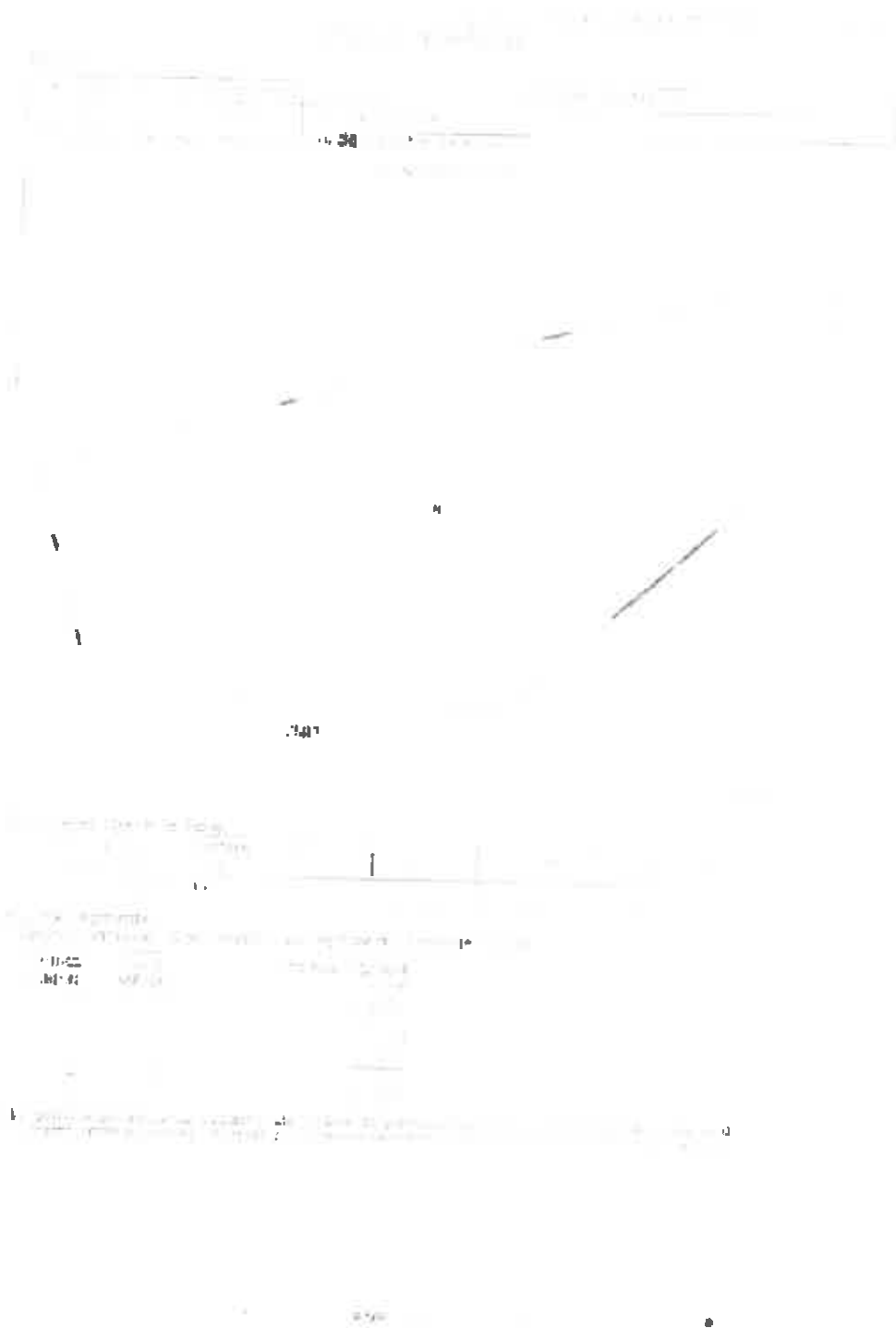
nu 3

nu 11

UCATEA

vin

T



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



Data și ora generării,

31

31

31

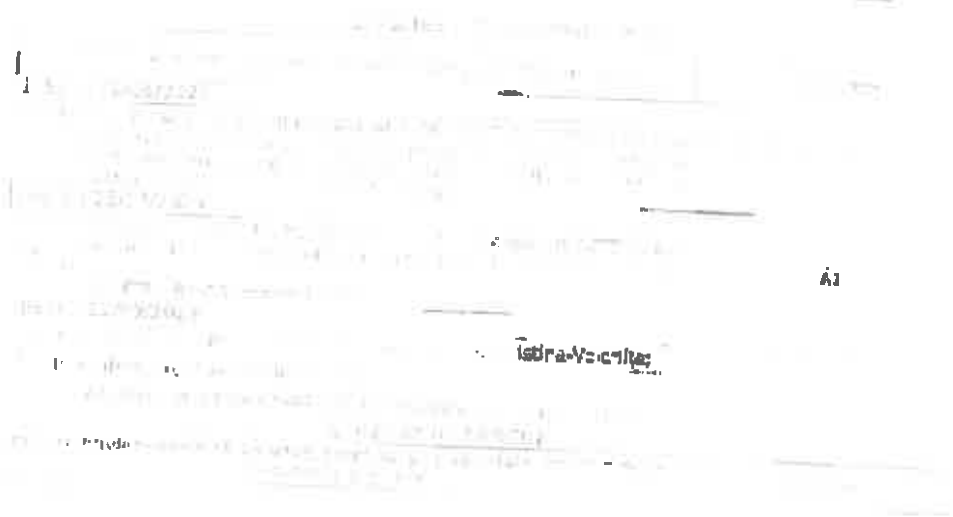
31

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Adresa: Loc. 5007
Nr. in cartea Nr. Suprafata (mp)
Crt. topografic

Dest. - Imobil



Documentul este controlat de caracter

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR



A. Partea **obiectului**

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

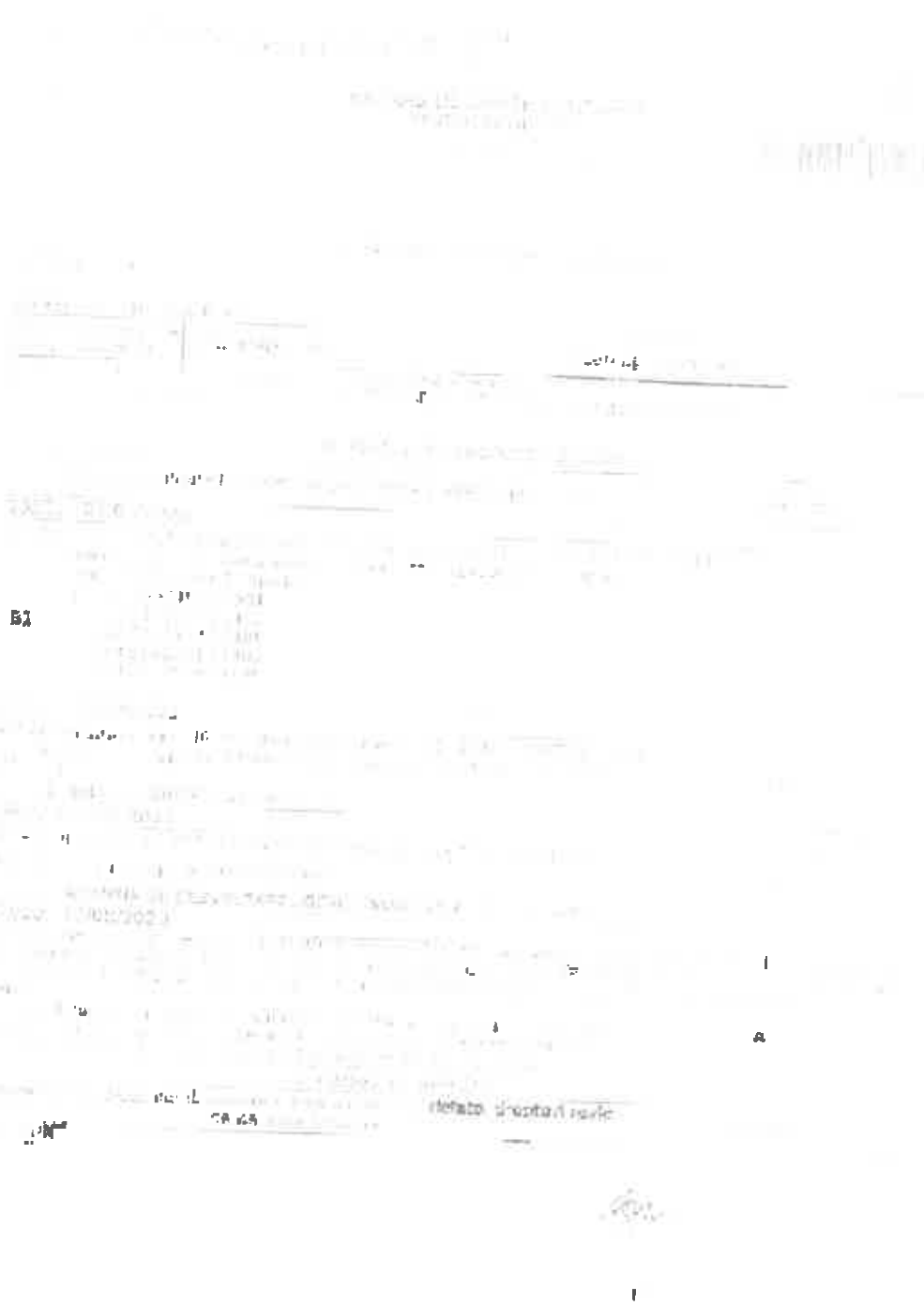
Date referitoare la teren

| nr | Categorie
(m) | Suprafata
(m ²) | T |
|----|------------------|--------------------------------|---|
| 1 | arabil | 4.253 | " |

membru al comisiunii de evaluare

37.039
nr 41
planu de st
valoare cum

70 el
ma



എന്ന

4245

refe

1980.

4

758-1

Lungint
 segment
 9.794
 1
 2 573
 2 791

| | |
|----------------|------------------|
| Punct
reput | Punct
afarsit |
| | 4 |

Utilizator desemnat
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

1981

4

25.

262

75.50¢

4.7.

Stores 70
as 1 mile

五

for
the

EXT

20 4

Fu . d

Devlin

Refer

16.

24-34

Anexa Nr. 2 Pa

nr. 52

10
11

1
1

EL ANCI CC

20

Localizare:



ANEXA NR. 3 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 116 din 30.06.20253

PREȘEDINTE,
Mircea MĂLAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILELOR TEREN
SITUATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘTEI
Și care aparțin proprietății private a Județului Bihor

| Nr crt | Denumirea bunului | Date de identificare | Valoare de inventar |
|---------------|--------------------------|--|----------------------------|
| 1. | Teren intravilan | înscris în CF 50945 Ștei, nr. cad. 50945, în suprafață de 4.528 mp | 518.421,00 lei |
| 2. | Teren intravilan | înscris în CF 50960 Ștei, nr. cad. 50960, în suprafață de 3.675 mp | 420.755,00 lei |
| 3. | Teren intravilan | înscris în CF 50961 Ștei, nr. cad. 50961, în suprafață de 3.675 mp | 420.755,00 lei |
| 4. | Teren intravilan | înscris în CF 50966 Ștei, nr. cad. 50966, în suprafață de 7.495 mp | 858.115,00 lei |
| 5. | Teren intravilan | înscris în CF 50975 Ștei, nr. cad. 50975, în suprafață de 3.674 mp | 420.643,00 lei |
| 6. | Teren intravilan | înscris în CF 51410 Ștei, nr. cad. 51410, în suprafață de 8.890 mp | 1.017.829,74 lei |
| 7. | Teren intravilan | înscris în CF 50958 Ștei, nr. cad. 50958, în suprafață de 6.105 mp | 698.973,00 lei |
| 8. | Teren intravilan | înscris în CF 50959 Ștei, nr. cad. 50959, în suprafață de 2.875 mp | 329.162,00 lei |

| | | | |
|-----|------------------|---|----------------|
| 9. | Teren intravilan | înscris în CF 50962
Ștei, nr. cad. 50962,
în suprafață de 2.506
mp | 286.915,00 lei |
| 10. | Teren intravilan | înscris în CF 50963
Ștei, nr. cad. 50963,
în suprafață de 4.015
mp | 459.686,00 lei |
| 11. | Teren intravilan | înscris în CF 50964
Ștei, nr. cad. 50964,
în suprafață de 3.875
mp | 443.656,00 lei |
| 12. | Teren intravilan | înscris în CF 50967
Ștei, nr. cad. 50967,
în suprafață de 4.204
mp | 481.326,00 lei |
| 13. | Teren intravilan | înscris în CF 50968
Ștei, nr. cad. 50968,
în suprafață de 8.097
mp | 927.041,00 lei |
| 14. | Teren intravilan | înscris în CF 50969
Ștei, nr. cad. 50969,
în suprafață de 5.532
mp | 633.368,00 lei |
| 15. | Teren intravilan | înscris în CF 50970
Ștei, nr. cad. 50970,
în suprafață de 3.710
mp | 424.763,00 lei |
| 16. | Teren intravilan | înscris în CF 50972
Ștei, nr. cad. 50972,
în suprafață de 3.875
mp | 443.656,00 lei |
| 17. | Teren intravilan | înscris în CF 50973
Ștei, nr. cad. 50973,
în suprafață de 3.583
mp | 410.223,00 lei |
| 18. | Teren intravilan | înscris în CF 50974
Ștei, nr. cad. 50974,
în suprafață de 2.239
mp | 256.345,00 lei |
| 19. | Teren intravilan | înscris în CF 50976
Ștei, nr. cad. 50976,
în suprafață de 3.674
mp | 420.643,00 lei |
| 20. | Teren intravilan | înscris în CF 50977
Ștei, nr. cad. 50977,
în suprafață de 3.398
mp | 389.041,00 lei |
| 21. | Teren intravilan | înscris în CF 50979
Ștei, nr. cad. 50979, | 370.493,00 lei |

| | | | |
|-----|------------------|--|----------------|
| | | în suprafață de 3.236 mp | |
| 22. | Teren intravilan | înscris în CF 50980 Ștei, nr. cad. 50980, în suprafață de 3.730 mp | 427.056,00 lei |
| 23. | Teren intravilan | înscris în CF 51414 Ștei, nr. cad. 51414, în suprafață de 2.047 mp | 234.363,91 lei |
| 24. | Teren intravilan | înscris în CF 51419 Ștei, nr. cad. 51419, în suprafață de 4.263 mp | 488.077,36 lei |

ANEXA NR. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 116 din 30.06.2025

PREȘEDINTE,
Mircea MĂLAN



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

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

| Nr. crt. | Denumire proprietate | Suprafata (mp) |
|-----------------|---|-----------------------|
| 1 | Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945 | 4.528 |
| 2 | Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960 | 3.675 |
| 3 | Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961 | 3.675 |
| 4 | Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966 | 7.495 |
| 5 | Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975 | 3.674 |
| 6 | Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958 | 6.105 |
| 7 | Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959 | 2.875 |
| 8 | Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962 | 2.506 |
| 9 | Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963 | 4.015 |
| 10 | Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964 | 3.875 |
| 11 | Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967 | 4.204 |
| 12 | Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968 | 8.097 |
| 13 | Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969 | 5.532 |
| 14 | Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970 | 3.710 |
| 15 | Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972 | 3.875 |

| | | |
|----|--|-------|
| 16 | Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei
nr.cad. 50973 | 3.583 |
| 17 | Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei
nr.cad. 50974 | 2.239 |
| 18 | Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei
nr.cad. 50976 | 3.674 |
| 19 | Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei
nr.cad. 50977 | 3.398 |
| 20 | Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei
nr.cad. 50978 | 1.772 |
| 21 | Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei
nr.cad. 51414 | 2.047 |
| 22 | Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei
nr.cad. 50979 | 3.236 |
| 23 | Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei
nr.cad. 50980 | 3.730 |
| 24 | Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei
nr.cad. 51419 | 4.263 |
| 25 | Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei
nr.cad. 51410 | 8.890 |

2025

CUPRINS

I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

IV. CAIET DE SARCINI

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

VI. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

IX. ANEXE

I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

În conformitate cu legislația în vigoare, Parcul de Specializare Inteligentă reprezintă un amplasament delimitat în cadrul căruia se vor desfășura activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produse/servicii/procese inovatoare obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

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

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

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

| | | | |
|------|---|---|---|
| 1039 | Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a. | X | |
| 1041 | Fabricarea uleiurilor și grăsimilor | X | |
| 1042 | Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare | X | |
| 1051 | Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor | X | |
| 1061 | Fabricarea produselor de morărit | X | |
| 1062 | Fabricarea amidonului si a produselor din amidon | X | |
| 1071 | Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie | X | |
| 1073 | Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare | X | |
| 1081 | Fabricarea zahărului | X | |
| 1082 | Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase | X | |
| 1083 | Prelucrarea ceaiului si cafelei | X | |
| 1084 | Fabricarea condimentelor si ingredientelor | X | |
| 1085 | Fabricarea de mâncăruri preparate | X | |
| 1086 | Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice | X | |
| 1089 | Fabricarea altor produse alimentare n.c.a. | X | |
| 1320 | Producția de țesături | | X |
| 1330 | Finisarea materialelor textile | | X |
| 1391 | Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare | | X |
| 1392 | Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp) | | X |
| 1393 | Fabricarea de covoare și mochete | | X |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 1394 | Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase | | X |
| 1395 | Fabricarea de textile neșesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte | | X |
| 1396 | Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile | | X |
| 1399 | Fabricarea altor articole textile n.c.a. | | X |
| 1411 | Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele | X | |
| 1412 | Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru | X | |
| 1413 | Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp) | X | |
| 1414 | Fabricarea de articole de lenjerie de corp | X | |
| 1419 | Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a. | X | |
| 1420 | Fabricarea articolelor din blană | X | |
| 1431 | Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie | X | |
| 1439 | Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte | X | |
| 1511 | Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor | X | |
| 1512 | Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament | X | |
| 1520 | Fabricarea încălțămintei | X | |
| 1610 | Tăierea și rindeluirea lemnului | X | |
| 1621 | Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn | X | |
| 1622 | Fabricarea parchetului asamblat în panouri | X | |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 1623 | Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții | X | |
| 1624 | Fabricarea ambalajelor din lemn | X | |
| 1629 | Fabricarea altor produse din lemn;
fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite | X | |
| 1711 | Fabricarea celulozei | X | |
| 1712 | Fabricarea hârtiei și cartonului | X | |
| 1721 | Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton | X | |
| 1722 | Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton | X | |
| 1723 | Fabricarea articolelor de papetărie | X | |
| 1724 | Fabricarea tapetului | X | |
| 1729 | Fabricarea altor articole din hârtie și carton
n.c.a. | X | |
| 2011 | Fabricarea gazelor industriale | | X |
| 2012 | Fabricarea coloranților și a pigmentilor | | X |
| 2013 | Fabricarea altor produse chimice
anorganice, de bază | | X |
| 2014 | Fabricarea altor produse chimice organice,
de bază | | X |
| 2015 | Fabricarea îngrășămintelor și produselor
azotoase | | X |
| 2016 | Fabricarea materialelor plastice în forme
primare | | X |
| 2017 | Fabricarea cauciucului sintetic în forme
primare | | X |
| 2020 | Fabricarea pesticidelor și a altor produse
agrochimice | X | |
| 2030 | Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii
tipografice și masticurilor | X | |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 2041 | Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere | | X |
| 2042 | Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă) | | X |
| 2052 | Fabricarea cleiurilor | | X |
| 2053 | Fabricarea uleiurilor esențiale | | X |
| 2059 | Fabricarea altor produse chimice n.c.a. | | X |
| 2120 | Fabricarea preparatelor farmaceutice | | X |
| 2211 | Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor | X | |
| 2219 | Fabricarea altor produse din cauciuc | X | |
| 2221 | Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic | X | |
| 2222 | Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic | X | |
| 2223 | Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții | X | |
| 2229 | Fabricarea altor produse din material plastic | X | |
| 2311 | Fabricarea sticlei plate | X | |
| 2312 | Prelucrarea și fasonarea sticlei plate | X | |
| 2313 | Fabricarea articolelor din sticlă | X | |
| 2314 | Fabricarea fibrelor din sticlă | X | |
| 2319 | Fabricarea de sticlărie tehnică | X | |
| 2320 | Fabricarea de produse refractare | X | |
| 2331 | Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică | X | |
| 2332 | Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă | X | |
| 2341 | Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental | X | |
| 2342 | Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică | X | |
| 2343 | Fabricarea izolatoarelor și pieselor izolante din ceramică | X | |

| | | | |
|------|--|---|--|
| 2344 | Fabricarea altor produse tehnice din ceramică | X | |
| 2349 | Fabricarea altor produse ceramice n.c.a. | X | |
| 2351 | Fabricarea cimentului | X | |
| 2352 | Fabricarea varului și ipsosului | X | |
| 2361 | Fabricarea produselor din beton pentru construcții | X | |
| 2362 | Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții | X | |
| 2363 | Fabricarea betonului | X | |
| 2364 | Fabricarea mortarului | X | |
| 2365 | Fabricarea produselor din azbociment | X | |
| 2369 | Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos | X | |
| 2370 | Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei | X | |
| 2391 | Fabricarea de produse abrazive | X | |
| 2399 | Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a. | X | |
| 2441 | Producția metalelor prețioase | X | |
| 2442 | Metalurgia aluminiului | X | |
| 2443 | Producția plumbului, zincului și cositorului | X | |
| 2444 | Metalurgia cuprului | X | |
| 2445 | Producția altor metale neferoase | X | |
| 2453 | Turnarea metalelor neferoase ușoare | X | |
| 2454 | Turnarea altor metale neferoase | X | |
| 2511 | Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice | X | |
| 2512 | Fabricarea de uși și ferestre din metal | X | |
| 2521 | Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală | X | |
| 2529 | Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 2530 | Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală) | X | |
| 2550 | Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor | X | |
| 2561 | Tratarea și acoperirea metalelor | X | |
| 2562 | Operațiuni de mecanică generală | X | |
| 2571 | Fabricarea produselor de tăiat | X | |
| 2572 | Fabricarea articolelor de feronerie | X | |
| 2573 | Fabricarea uneltelor | X | |
| 2591 | Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel | X | |
| 2592 | Fabricarea ambalajelor ușoare din metal | X | |
| 2593 | Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri | X | |
| 2594 | Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe | X | |
| 2599 | Fabricarea altor articole din metal n.c.a. | X | |
| 2611 | Fabricarea subansamblurilor electronice (module) | | X |
| 2612 | Fabricarea altor componente electronice | | X |
| 2620 | Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice | | X |
| 2630 | Fabricarea echipamentelor de comunicații | | X |
| 2640 | Fabricarea produselor electronice de larg consum | | X |
| 2651 | Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație | | X |
| 2652 | Producția de ceasuri | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2660 | Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie | | X |
| 2670 | Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice | | X |
| 2680 | Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor | | X |
| 2711 | Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității | | X |
| 2712 | Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității | | X |
| 2720 | Fabricarea de acumulatori și baterii | | X |
| 2731 | Fabricarea de cabluri cu fibră optică | | X |
| 2732 | Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice | | X |
| 2733 | Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice | | X |
| 2740 | Fabricarea de echipamente electrice de iluminat | | X |
| 2751 | Fabricarea de aparate electrocasnice | | X |
| 2752 | Fabricarea de echipamente casnice neelectrice | | X |
| 2790 | Fabricarea altor echipamente electrice | | X |
| 2811 | Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motocicletă) | | X |
| 2812 | Fabricarea de motoare hidraulice | | X |
| 2813 | Fabricarea de pompe și compresoare | | X |
| 2814 | Fabricarea de articole de robinetărie | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2815 | Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie | | X |
| 2821 | Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor | | X |
| 2822 | Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat | | X |
| 2823 | Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice) | | X |
| 2824 | Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric | | X |
| 2825 | Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic | | X |
| 2829 | Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a. | | X |
| 2830 | Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatare forestiere | | X |
| 2841 | Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului | | X |
| 2849 | Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a. | | X |
| 2891 | Fabricarea utilajelor pentru metalurgie | | X |
| 2892 | Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții | | X |
| 2893 | Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului | | X |
| 2894 | Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei | | X |
| 2895 | Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului | | X |

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

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

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

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

1. **Prima etapă** presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investițiilor inițiale, care urmează a fi realizate de rezidenții (IMM) atrași în cadrul parcului respectiv. În acest sens, UAT JUDEȚUL BIHOR va derula un proiect în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcționarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces și introducerea utilităților. Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024.

2. **Etapa a doua** se referă la organizarea procedurilor de licitație pentru concesionarea parcelelor de teren disponibile către companiile active în domeniile de specializare inteligentă stabilite (direcții de specializare în producție opțiuni generale și opțiuni strategice, în particular

domeniile: 1. Sănătate; 2. Agroalimentar; 3. Cosmetice și suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producție avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informației și a Telecomunicațiilor).

Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2025. În paralel, companiile concesionare ale parcelelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, vor pregăti și depune, spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă, în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, prezenta licitație pentru concesionarea parcelelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar IMM-urilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare respectiv. Valoarea maximă a cotei de cofinanțare pe care o poate accesa o Societate/parcelă va fi stabilită prin anunț, reprezentând o cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanțare este de 200.001 EURO.

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

3. Etapa a treia va consta în derularea investițiilor inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite, pe baza finanțărilor obținute de acestea prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 și în conformitate cu Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă. Implementarea proiectelor de investiții de către rezidenții selectați din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2025-2027.

4. Cea de-a patra etapă se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de

inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiții de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv, care să permită creșterea capacității de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea și implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor rețele parteneriale similare din România și alte țări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel național și internațional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 JUDEȚUL BIHOR

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

2.3 Cod fiscal : 4244997

2.4 Cont garanții RO02TREZ0765006XXX000161

2.5 Telefon: 0359889389

2.6 E-mail: contact@adlo.ro

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

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Inițierea licitației

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

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

3.2 Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

B. Condiții de participare.

3.4. La licitație se poate înscrie orice persoană juridică română care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) are prevăzut în statutul societății activități conform Codurilor CAEN menționate la capitolul I din prezenta Documentație de Atribuire; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior, se va angaja prin Declarația pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerință până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;
- f) are o structură organizatorică de personal și dotare tehnică corespunzătoare;
- g) are o situație economică și financiară bună conform bilanțului;
- h) nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;
- i) investițiile propuse pentru conservarea și valorificarea potențialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare și de finanțare sunt realizabile;
- j) nu și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat;
- k) împotriva solicitantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i revineau dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.;

l) se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiții finanțate în condițiile finanțării nerambursabile alocate în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

m) a desfășurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puțin unui an fiscal integral și a înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei și nu a avut activitatea suspendată oricând în anul depunerii ofertei. O întreprindere care depune cererea de finanțare în cursul anului N, trebuie să fi fost înființată cel mai târziu la 3 ianuarie N-1 (prima zi lucrătoare din anul N-1).

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

n) se încadrează în categoria IMM-urilor, conform legii nr. 346/2004.

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

p) solicitantul și/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere și dispozițiile Regulamentului 2018/1046 , inclusiv nu este întreprindere în dificultate.

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

s) Solicitantul propune realizarea unui proiect cu un caracter inovator. Solicitantul va desfășura activități de inovare iar rezultatul acestora va fi un produs/serviciu nou sau semnificativ îmbunătățit, conform prevederilor Ghidului solicitantului “Sprijinirea

dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027;

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

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

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

3.5. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare și garanția de participare (conform instrucțiunilor din Caietului de sarcini parte integrantă a prezentei documentații).

3.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

3.7. Concedentul va asigura accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, la adresa: www.oradea.ro, www.adlo.ro.

3.8. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

3.9. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.10. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3.11. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (3.9), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.12. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3.11), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

3.13. Persoanele interesate vor depune ofertele – întocmite conform cap. IV din prezenta documentație – până la data limita de depunere a ofertelor, stabilită de concedent.

3.14. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

3.15. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin **două oferte valabile** pentru fiecare parcelă scoasă la licitație.

3.16. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru una sau mai multe parcele, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație numai pentru parcela/parcelele pentru care nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

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

C. Derularea licitației:

Etapa I. –Deschiderea ofertelor.

3.18. Ședința de deschidere a ofertelor este publică. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor trimite două foldere arhivate cu parolă, care vor conține documentele de participare la licitație, aferente Plicului interior respectiv Plicului Exterior, în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Fiscal, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: <https://wettransfer.com/>), respectând calendarul Licităției. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licităție, administrator/persoană împuternicită. Netrimiteria parolei în termenul menționat sau lipsa reprezentantului Societății participante la procedura de licitație care să furnizeze parola de acces la momentul deschiderii ofertelor va duce la eliminarea ofertei.

3.19. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA, arhivele digitale parolate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

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

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul de licitație ;
- Deschiderea arhivelor digitale parolate care conțin ofertele care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul de licitație ;
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în arhiva digitală care conține documentele aferente plicului exterior ;
- Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta documentație de licitație;

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

Etapa II. –Analizarea ofertelor.

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

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

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

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

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

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

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

Etapa III. –Stabilirea ofertei câștigătoare.

3.28. După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr. 2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform

Capitol VI din prezenta documentatie și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.

3.29. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

3.30 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

3.31. În baza Procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

D. Închelarea Contractului de concesiune

3.32. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

3.33. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune.

3.34. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.35. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune , în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

3.36. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.35) concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

3.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.35) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

3.38. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3.35.)

3.39. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

IV. CAIET DE SARCINI

4.1 Informații generale privind obiectul concesiunii

4.1.1. Obiectul concesiunii: îl constituie bunurile imobile menționate în anunț, ce aparțin domeniului privat al unități administrativ-teritoriale UAT JUDEȚUL BIHOR, identificate în tabelul complet al parcelelor de mai jos:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ȘTEI

| Nr. crt. | Denumire proprietate | Suprafata (mp) |
|-----------------|---|-----------------------|
| 1 | Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945 | 4.528 |
| 2 | Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960 | 3.675 |
| 3 | Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961 | 3.675 |
| 4 | Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966 | 7.495 |
| 5 | Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975 | 3.674 |
| 6 | Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958 | 6.105 |
| 7 | Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959 | 2.875 |

| | | |
|----|---|-------|
| 8 | Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962 | 2.506 |
| 9 | Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963 | 4.015 |
| 10 | Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964 | 3.875 |
| 11 | Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967 | 4.204 |
| 12 | Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968 | 8.097 |
| 13 | Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969 | 5.532 |
| 14 | Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970 | 3.710 |
| 15 | Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972 | 3.875 |
| 16 | Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973 | 3.583 |
| 17 | Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974 | 2.239 |
| 18 | Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976 | 3.674 |
| 19 | Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977 | 3.398 |
| 20 | Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978 | 1.772 |
| 21 | Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414 | 2.047 |
| 22 | Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979 | 3.236 |
| 23 | Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980 | 3.730 |
| 24 | Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419 | 4.263 |
| 25 | Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410 | 8.890 |

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

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

4.1.4. Obiectivele de ordin economic

- Atragerea de investitori în cadrul parcului de specializare inteligentă pentru dezvoltarea de activități productive și servicii în domeniile de specializare inteligentă asumate la nivelul județului Bihor, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 (direcții generale și strategice);
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii, respectiv între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice;
- Creșterea competitivității economice locale prin dezvoltarea și corelarea punctelor forte ale cercetării și inovării cu nevoile mediului de afaceri;
- Realizarea unor proiecte comune de cercetare-inovare asociate specializărilor inteligente active în cadrul parcului, cu finanțare proprie sau nerambursabilă;
- Creșterea numărului de activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.
- Crearea de locuri de muncă care necesită un grad mai ridicat de specializare a forței de muncă ;
- Creșterea veniturilor la bugetul local;

4.1.5 Obiectivele de ordin financiar

- Concesionarea terenurilor sus menționate, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul local.
- Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului concesionat.
- Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investițiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.

- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

4.1.6 Obiectivele de ordin social

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

4.1.7 Obiectivele de ordin de mediu

- Din punct de vedere al mediului, concesionarea reduce fenomenul de ocupare haotică a terenurilor din zona respectivă prin oferirea unui cadru organizat de derulare a activităților economice în domenii de specializare inteligentă.
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.
- Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Se interzice derularea altor activități, care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentații de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.

- Ofertanții, prin prezentarea programului de investiții, în cadrul procedurii de licitație, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiții asumat.

4.2 Condiții generale ale concesiunii

- 4.2.1 Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:** - Concesionarul va putea utiliza pe perioada concesiunii, bunul concesionat precum și orice bun mobil proprietatea concesionarului necesar realizării investiției asumate precum și altor activități specifice folosinței bunului concesionat.
- 4.2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:** - Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.
- 4.2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:** - Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului concesionat conform destinației lui. În acest sens, pe terenul care face obiectul concesiunii, va desfășura activități economice în domenii de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentație de Atribuire (direcții de specializare inteligentă) pe toată perioada de concesiune prevăzută.
- 4.2.4 Interdicția subconcesiunii bunului concesionat** - Subconcesiunea în totalitate sau în parte a bunului concesionat, este strict interzisă;
- 4.2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:** închirierea precum și constituirea de garanții asupra bunului concesionat, este strict interzisă.
- 4.2.6 Durata concesiunii** - Terenul se concesionează pe o durată de 10 de ani .
- 4.2.7 Redevența minimă și modul de calcul**

4.2.7.1 Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul și obligația de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevențe. Concesionarul acționează pe riscul și răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinației lor.

4.2.7.2 **Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesionare este de: 1,10 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitației.**

4.2.7.3 Modul de calcul al redevenței se regăsește în raportul de evaluare, întocmit de expert autorizat ANEVAR – anexă la Hotărârea Consiliului JUDEȚEAN BIHOR nr. _____ din _____.

4.2.7.4 Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevența se actualizează în funcție de rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

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

4.2.7.6 Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului JUDEȚEAN BIHOR, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de statistică. Baza de indexare este luna decembrie 2025 (pentru toate contractele încheiate în anul 2025).

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

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

4.2.8 Taxe și Garanții

4.2.8.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100 lei, sumă care nu se restituie.

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

4.2.8.3 Garanția de participare la licitație, care se achită anticipat , dar nu mai tarziu de ora 10:00 din data deschiderii plicurilor. Garanția de participare se poate constitui prin virament bancar în contul RO72TREZ0765006XXX000161.

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

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

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

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

4.2.8.8 Concesionarul are obligația ca în termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă, cu titlul de garanție de bună execuție, reprezentând 100% din valoarea redevenței pentru un an contractual.

4.2.8.9 Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul Național de Statistică.

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

4.2.8.11 Taxa și garanțiile se pot plăti prin ordin de plată în contul concedentului, RO72TREZ0765006XXX000161 deschis la Trezoreria Oradea, titular Județul Bihor, cod fiscal 4244997.

4.2.9 Condițiile speciale impuse:

4.2.9.1 Această procedură de licitație este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenționează să acceseze finanțări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului “ Sprijinirea dezvoltării

unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”,
afaceri aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

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

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

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

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

4.2.9.5 Concesionarul va realiza, după caz, investiții care măresc potențialul productiv al terenurilor.

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

titlu de preț de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din prețul de Vânzare al terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune. La momentul respectiv, se va semna un Contract de vânzare-cumpărare între: UAT JUDEȚUL BIHOR (în calitate de proprietar al terenului) și Societatea CONCESIONARĂ. În situația în care prețul de Vânzare al Terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, este mai mic ca valoare decât 50 % din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune, UAT JUDEȚUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferență până la concurența prețului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului se va face la prețul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevență. Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Județean Bihor local privind aprobarea vânzării terenului. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului UAT JUDEȚUL BIHOR conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 3 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului județean, și va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunțat de Banca Națională a României la data efectuării plății. Pentru a păstra continuitatea activităților economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcțiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiția ca aceasta din urmă să deruleze activități economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menționate la capitolul I din prezenta documentație de atribuire. În cazul în care concesionarul înțelege să-și exercite dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Bihor.

- 4.2.9.7 La încetarea contractului de concesiune terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert) din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR. Pentru a păstra continuitatea activităților economice în domeniile de specializare

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

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

4.2.9.9 Concesionarul este obligat să demareze investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la semnarea contractului de finanțare, încheiat în condițiile art. 37 din OUG nr. 112/2022 și ale Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.

4.2.9.10 Nerealizarea obligației de la punctul 4.2.9.4 duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

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

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

4.3 Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

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

4.3.2 Ofertele se redactează în limba română.

4.3.3 Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

- 4.3.4 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora cad în sarcina ofertantului.
- 4.3.5 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă pentru o singură parcelă din Parcul de Specializare Inteligentă ȘTEI.
- 4.3.6 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 4.3.7 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 4.3.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.
- 4.3.9 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

4.4 Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune:

- 4.4.1 Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.
- 4.4.2 Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
- 4.4.3 Contractul de concesiune va conține:
 - a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;
 - b) drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
 - c) clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
 - d) categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii
 - e) alte clauze contractuale stabilite de către părți prin acordul lor.
- 4.4.4 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:
 - a) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia;
 - b) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;

- c) acordul părților;
 - d) prin denunțare unilaterală;
 - e) în cazul în care interesul național sau local o impune, situație în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;
 - f) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;
 - g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
 - h) declararea în faliment a Concesionarului;
 - i) alte situații expres prevăzute de lege
- 4.4.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.
- 4.4.6 Contractul **se reziliază de plin drept, de către concedent**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:
- a) a schimbat destinația bunului concesionat;
 - b) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
 - c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;
 - d) nu a respectat Autorizația de construire;
 - e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
 - f) nu a constituit/ actualizat garanția de bună execuție;
 - g) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activități economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opțiuni generale și strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă).
 - h) În cazul în care Concesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al parcului de specializare inteligentă.
 - i) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanțare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-

2027, în vederea asigurării finanțării necesare dezvoltării investiției pe terenul concesionat.

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

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

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

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

4.4.8. (2) Contractul de concesiune se reziliază de drept în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea stabilită în anunțul de lansare a procedurii de licitație, sau sub minimul cotei de cofinanțare în cuantum de 201.000 EURO.

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

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

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

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

- 4.4.13 Concesionarul datorează redevența până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunțare unilaterală.
- 4.4.14 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
- 4.4.15 În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
- 4.4.16 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la 4.4.4 litera g).
- 4.4.17 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situațiile prevăzute la 4.4.6 și 4.4.8 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunțării unilaterale în cazul prevăzut la 4.4.10 .
- 4.4.18 La încetarea contractului din cauzele menționate la 4.4.6 și 4.4.10 terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la 4.4.7.
- 4.4.19 La încetarea contractului din cauza menționată la 4.4.4 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piață, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.
- 4.5 Dispoziții finale**
- 4.5.1 Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
- 4.5.2 Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de concesiune, încheiat conform legislației în vigoare.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

5.1 Ofertele se redactează în limba română.

- 5.2 Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor trimite două foldere arhivate cu parolă, care vor conține documentele de participare la licitație, aferente Plicului interior respectiv Plicului Exterior, în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Fiscal, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: <https://wettransfer.com/>), respectând calendarul Licităției. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitatie, administrator/persoană împuternicită. Netrimiteria parolei în termenul menționat sau lipsa reprezentantului Societății participante la procedura de licitație care să furnizeze parola de acces la momentul deschiderii ofertelor va duce la eliminarea ofertei. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.
- 5.3 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă pentru o singură parcelă din Parcul de Specializare Inteligentă.
- 5.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- 5.5 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.
- 5.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).
- 5.7 Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 5.8 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.
- 5.9 E-mailul prin care se trimite oferta cu cele două arhive care conțin documentele aferente Plicului exterior și cele aferente Plicului interior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta:

”LICITAȚIA PUBLICĂ pentru concesiunea bunului imobil situat pe amplasamentul viitorului parc de specializare inteligentă - teren-ce aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale JUDEȚEAN BIHOR în suprafață de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr. _____, având numărul cadastral _____, identificat prin parcela _____.”

5.9.10. Arhiva digitală cu parolă aferentă Plicului exterior va trebui să conțină:

a) Fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr.1), Declarație pe proprie răspundere (Anexa nr. 2), Informații privind activitățile viitoare (Anexa nr. 3), Angajamente de investiții asumate de ofertant (Anexa nr. 4), Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant referitoare la personalul angajat (Anexa nr. 5), Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (Anexa nr. 6), Formular de ofertă (Anexa nr. 7), Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind suma maximă pe care își asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (Anexa Nr.7.1.), semnate de către ofertant distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită, Planul de afaceri întocmit de ofertant, **realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanțare nerambursabilă, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029.**

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului, va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită dacă este eliberat în format cu semnătură olografă sau va fi semnat de Oficiul Registrului Comerțului, dacă este eliberat în format electronic, din care să rezulte următoarele:
 - Obiectul de activitate conform codurilor CAEN (opțiuni generale și strategice) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 ; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior , se va angaja prin Declarația pe proprie răspundere (Anexa 2) să

îndeplinească această cerință până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;

- ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului.
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
 - declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare, potrivit formularului - Anexa nr. 2, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate, documente semnate distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății;
 - împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul), semnate distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății;
 - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
 - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că societatea nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
 - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură

electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;

- un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- dovada bonității financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, etc);
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani, semnat cu semnătură electronică calificată;
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4, semnat cu semnătură electronică;
- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie) și a garanție de participare la licitație în valoare de 10.000 lei.

Notă : Toate documentele se vor semna, cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic.

5.9.11. Arhiva digitală cu parolă aferentă plicului interior va trebui să conțină, oferta propriu – zisă, se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant și va cuprinde :

a) Condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă explicate detaliat, precis și fără ștersături sau adăugiri;

b) Date tehnice și financiare referitoare la:

- Valoarea redevenței oferită;
- Volumul investițiilor pe care le va realiza conform Proiectului (Angajamentului) depus;
- Cifra de afaceri;

- Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă (minim 5), pe care se obligă să le creeze;
- Dacă se angajează/nu se angajează să achiziționeze instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie și/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

VI. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

6.1 Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte, aplicând criteriile de atribuire și algoritmul de calcul de mai jos :

6.1.1 REDEVENȚA _____ 25 puncte

- P1 reprezintă nivelul redevenței exprimat în lei/mp/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevența_{max}) primește punctajul maxim de 25 de puncte.
- Fiecare dintre celelalte oferte de redevență (Redevența1, Redevența2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Redevența1} / \text{Redevența max}) \times 25.$$

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

• Subcriteriu 2.1:

• Nivelul Investițiilor _____ 40 puncte

- P2.1 reprezintă valoarea investițiilor propuse. Punctajul maxim ce se va acorda este de 40 puncte (Investiții max).
- Fiecare din celelalte oferte (Investiții 1, Investiții 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Investiții1} / \text{Investiții max}) \times 40.$$

• Subcriteriu 2.2: Locurile de muncă la care se angajează ofertantul _____ 20 puncte

- P2.2 reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul (minim 5). Punctajul maxim ce se va acorda este de 20 puncte (numărul maxim de locuri de muncă).

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

(Număr de locuri de muncă la care se angajează 5/ Număr maxim de locuri de muncă oferit în cadrul procedurii de licitație) x 20.

Punctaj total P2 (CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT) =

Punctaj obținut P 2.1+ Punctaj obținut P 2.2= max. 60 puncte

6.1.3 CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI _____

10 puncte

- **P 3 reprezintă Cifra de afaceri**

.....10 puncte

- Cifra de afaceri totală (CA) reprezintă volumul total al afacerilor unei societăți, evaluate la prețurile pieței, respectiv încasările totale. Ea cuprinde totalitatea veniturilor din vânzarea mărfurilor și produselor, executarea lucrărilor și prestarea serviciilor în ultimul an (2024). Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de 10 puncte.

- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează cifra de afaceri (Cifra de afaceri 1, Cifra de afaceri 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

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

6.1.4 PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR _____ 5 puncte

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

- Se vor acorda 0 puncte dacă ofertanții NU propun achiziția de instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie , și/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care se va solicita finanțare.

6.2 Punctajul total acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:

$$P_{total} = P1 + P2 + P3 + P4$$

6.3 Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus menționate.

6.4 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

7.1 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

7.2 Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE

OBLIGATORII -

8.1 Conform Anexei nr.8 – model orientativ – Contract de concesiune

IX. ANEXE

9.1 Constituie Anexe:

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

- Anexa 1: Fișa ofertantului;
- Anexa 2: Declarație pe proprie răspundere;
- Anexa 3: Informații privind activitățile viitoare;

- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant ;
- Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat ;
- Anexa 6: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa 7: Formular de ofertă;
- Anexa 7.1 : Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind suma maximă pe care își asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027(maximul sumei ce poate fi accesată de o Societate/parcela este stabilită prin anunț).
- Anexa 7.2: Declarație pe proprie răspundere a Administratorului Societății privind alimentarea cu energie electrică a investiției;

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

B. ANEXE LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;
 - Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini, *reprezintă documentația de atribuire aprobată de Consiliul Județean Bihor;*
 - Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului, *reprezintă Anexa 7 de la punctul A completată de concesionar;*
 - Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
 - Anexa nr. 4 - Programul de investiții angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar ;*
 - Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentația de atribuire.*
- Anexa nr. 9 : Regulamentul de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă;
 - Anexa 1- Model contract de administrare și prestări servicii conexe, *reprezintă Anexa 10 de la punctul B.*
- Anexa nr. 10: Contractul de Administrare și prestări servicii conexe;
 - Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
 - Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;
 - Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă Anexa 9 de la punctul B;*
 - Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții) *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar;*
 - Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal este HCL Ștei nr. 3/07.01.2019;
 - Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;
 - Anexa 7 – Caietul de sarcini, *reprezintă caietul de sarcini cuprins în documentația de atribuire.*

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

FIȘA OFERTANTULUI

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____

Data _____

Ofertant

(semnătură electronică calificată)

Operator economic

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

(se inserează numele persoanei juridice),

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

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

a) societatea nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, afacerile societății nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) societatea și-a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

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

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

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

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

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

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

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

k) declar că:

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

- ☐ societatea va introduce în obiectul de activitate al societății unul din codurile CAEN aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secțiunea 5.1.1. Cerințe privind eligibilitatea solicitanților și partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiția ;

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

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

Data

Operator economic

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

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

Activitatea 1*Descriere:*

Activitatea 2*Descriere:*

Activitatea ...*Descriere:*

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

Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

(semnătură electronică calificată),

Data

Operator economic

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Domeniul de activitate al societății, precum și o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a potențialilor clienți;

.....

2. Condițiile actuale (în cazul unei societăți deja existente pe piață);

.....

3. Descrierea segmentului de piață;

.....

4. Strategiile de diversificare și perspective de dezvoltare ale societății;

.....

5. Societatea pe care o reprezintă se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiție:

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

.....

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

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii. *Termenul de execuție:*

6. Detaliați necesarul estimat de activități din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităților în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă :

- transfer de abilități/competențe/cunoștințe de cercetare-dezvoltare: asistență tehnologică pentru inovare, consiliere și expertiză pentru validarea ideii/soluției (diagnostic pentru o afacere pentru a se accesa și implementa soluțiile tehnice inovative potrivite);consiliere pentru obținerea, protejarea și comercializarea drepturilor de proprietate industrială, activități de omologare, certificare și standardizare a produselor/serviciilor/proceselor;
 - Valoare _____ în euro fără TVA.
- activități privind achiziția de active necorporale din surse externe în condiții de concurență deplină pentru activități de inovare: cunoștințe tehnice, brevete, drepturi de utilizare, activități privind achiziția de servicii de consultanță și de asistență în domeniul inovării cuprind costurile cu servicii privind servicii de consultanță, asistență sau formare profesională în ceea ce privește transferul de cunoștințe, achiziția, protecția sau valorificarea activelor necorporale, utilizarea standardelor și a reglementărilor care le conțin, precum și servicii de consultanță, asistență sau formare profesională în ceea ce privește introducerea sau utilizarea de tehnologii și soluții inovatoare (inclusiv tehnologii și soluții digitale).
 - Valoare _____ în euro fără TVA.

7. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă (Anexa nr. 9 la prezenta Documentație de atribuire), respectiv prin documentele urbanistice aferente.

Ofertant
(semnătură electronică calificată)

.....

Data

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

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

Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Locuri de muncă nou create:astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de : angajați din care : cu studii medii sau altele.

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin contractul de concesiune.

Pe durata derulării contractului de concesiune și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în **Parcul de Specializare Inteligentă**, ne angajăm ca numărul de angajați să NU scadă sub cifra de 5, minimă asumată ca personal nou angajat în **Parcul de Specializare Inteligentă**.

Ofertant

Data

(semnătură electronică

calificată)

Operator economic

DECLARAȚIE

**privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și
sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul _____, reprezentant al societății

_____ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

(semnătură electronică calificată)

FORMULAR DE OFERTĂ

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

Cu privire la bunul imobil aparține domeniului privat al unități administrativ-teritoriale Județul Bihor, în suprafață de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr. _____, având numărul cadastral _____, identificat prin parcela cu nr. _____ din Planul de situație, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, orele _____, la sediul concedentului din Oradea, str. _____.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menționat este:

1. Redevența _____ lei/mp/an .
2. Investițiile pe care intenționez să le efectuez sunt în sumă de _____ lei, conform Proiectului (Angajamentului) de investiții depus în acest sens.
3. Capacitatea economico-financiară este probată prin cifră de afaceri de _____ în ultimul an (2024).
4. Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă, pe care mă angajez să le creez este de _____.
5. Protecția mediului :
 - ☐ mă voi angaja
 - ☐ nu mă voi angaja

să achiziționez instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie și/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

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

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

electronică calificată)

(semnătură

ANEXA NR.7.1.

Operator economic

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

(se inserează numele persoanei juridice),

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

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

- Societatea pentru parcela identificată cu Nr.CAD....., suprafață de,
va accesa o sumă care să nu depășească valoarea maximă stabilită prin anunț, reprezentând o
cotă maximă de finanțare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro
și mică, respectiv o cotă de finanțare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în
categoria medie, minimul cotei de cofinanțare asumat pentru a fi accesat este în cuantum de
200.001 EURO.

Înțeleg că în cazul în care voi încălca prevederile asumate prin această declarație, sunt
pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR.7.2.

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ A INVESTIȚIEI**

(se inserează numele persoanei juridice),

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

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

În vederea alimentării cu energie electrică a investiției în Parcul de Specializare
Inteligenta vă pun la dispoziție următoarele date energetice estimative:

Puterea instala (kW) -

Puterea maxim simultan absorbită (kW) -

Coeficientul de simultaneitate -

Tensiunea de utilizare (kV) -

Înțeleg că în cazul în care voi încălca prevederile asumate prin această declarație, sunt
pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

Data

Data

ANEXA NR. 8

CONTRACT DE CONCESIUNE

(model orientativ)

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat în data de _____ între:

1. **Unitatea Administrativ Teritorială – JUDEȚUL BIHOR**, cu sediul în _____ reprezentat legal de _____, în calitate de _____, ca și concedent, denumit în cele ce urmează,

2. _____

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

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

Definiții.

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

1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de concenent care prezintă informații generale referitoare la obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.
2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către concedent a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și Caietul de sarcini.
3. **Contract de finanțare** – contract încheiat de concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV) în vederea obținerii de către concesionar a fondurilor necesare pentru desfășurarea în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă a activităților prevăzute la punctele 8-10, cu respectarea codurilor CAEN cuprinse în anexa 5 a prezentului contract de concesiune.
4. **Demararea lucrărilor sau începerea proiectului** înseamnă fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, pentru ambele tipuri de proiecte, fie primul angajament cu

caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri și lucrările pregătitoare, cum ar fi obținerea permiselor și realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor. În cazul preluărilor de întreprinderi, „demararea lucrărilor” corespunde datei dobândirii activelor direct legate de unitatea preluată.

5. Bunuri de retur – Cu excepția bunurilor prevăzute de prevederile art. 42 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, bunurile de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii.

6. Bunuri proprii - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii precum și investițiile realizate de concesionari în vederea îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor art. 42 alin.(5) din OUG nr. 112/2022.

7. Zile - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi” fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinește termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;

8. Inovarea – reprezintă o activitate din care rezultă un produs, bun sau serviciu, nou sau semnificativ îmbunătățit sau un proces nou sau semnificativ îmbunătățit, o metodă nouă de marketing sau o metodă nouă organizațională în practicile de afaceri, în organizarea locului de muncă sau în relațiile externe. Inovarea este bazată pe rezultatele unor tehnologii noi, pe noi combinații ale tehnologiei existente sau pe utilizarea altor cunoștințe obținute de întreprindere;

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

10. Inovarea de proces – înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producție sau de livrare noi ori îmbunătățite semnificativ, inclusiv modificări semnificative de tehnici, echipamente sau software, la nivelul întreprinderii (la nivel de grup în sectorul industrial dat din SEE), inclusiv, de exemplu prin utilizarea unor tehnologii digitale noi sau inovatoare. Sunt

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

11. Forța majoră – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (războaie, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerate cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar și în situația unui abuz, blocajul financiar.

12. Cazul fortuit – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.

13. Încălcarea Contractului - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

14. Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV) - structura organizatorică din cadrul ADR Nord-Vest, responsabilă de gestionarea și implementarea PR NV 2021-2027 și de utilizarea eficientă, efectivă și transparentă a fondurilor, îndeplinind funcțiile și rolurile prevăzute în acest sens de Regulamentul (UE) 2021/1060.

ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- 1.2 Terenul va fi folosit de către concesionar în vederea realizării Proiectului propus respectiv construirea unei construcții care va fi utilizată la desfășurarea activităților prevăzute la art. 5.1.4.
- 1.3 Concesionarul va desfășura în parcul de specializare inteligentă activități de producție/servicii, conform obiectului de activitate autorizat și în concordanță cu obiectivele parcului de specializare inteligentă permise de lege (conform anexei 5 la prezentul contract).
- 1.4 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.
- 1.5 Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr. _____. Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.
- 1.6 Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:
- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. **Este bun de retur imobilul teren, identificat cu nr. Cadastral _____ înscris în CF _____, cu o suprafață de _____ mp.**
 - Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. **Este bun propriu construcția (investiția) realizată de concesionar pe terenul identificat cu nr. Cadastral _____, înscris în CF _____, cu o suprafață de _____ mp.**

ART. 2 – TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

ART. 3 – REDEVENȚA

- 3.1** Redevența este în cuantum de _____ lei/an și se achită în contul RO85TREZ076502205X020669, cod fiscal RO31854135.
- 3.2** Redevența se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.
- 3.3** Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Bihor, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de statistică.
- 3.4** Baza de indexare este luna decembrie 2024.
- 3.5** Diferența de indexare, dintre indicele de inflație prognozat și cel real stabilit de către Institutul Național de statistică, rezultată în plus sau minus, se va achita sau compensa în primul trimestru al anului pentru anul expirat având scadența la 15 martie a anului în curs.
- 3.6** Redevența anuală datorată se achită în 4 rate egale până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, pentru trimestrul în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a redevenței la termenul arătat mai sus se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul de 1% pe lună sau fracție de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plății inclusiv.
- 3.7** Pentru construcție, în caz de reziliere a contractului, se va acorda o despăgubire calculată prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert), din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.
- 3.8** Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului concesionării, suprafeței concesionate, etc. atrag după sine și modificarea cuantumului redevenței percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către concedent.
- 3.9** Decontarea plății se face prin conturile bancare specificate în factura emisă trimestrial de către concedent.
- 3.10** În caz de neprimire a facturii, concesionarul îl va sesiza de urgență pe concedent.

- 3.11** Neprimirea facturii nu îl exonerează pe concesionar la plata redevenței.
- 3.12** Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de 2 trimestre consecutiv, poate duce la rezilierea contractului de către concedent și preluarea de către concedent a construcției în stadiul fizic existent, în condițiile art. 3.7.
- 3.13** Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.
- 3.14** Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

ART. 4 – DREPTURILE PĂRȚILOR

4.1 Drepturile Concesionarului

- 4.1.1** Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 4.1.2** Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract.
- 4.1.3** Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- 4.1.4** În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 4.1.5** Concesionarul, cu respectarea prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, a obligațiilor asumate prin prezentul contract precum și a obligațiilor asumate prin oferta depusă, are dreptul de preemțiune la achiziționarea terenului concesionat.
- 4.1.6** În cazul în care concesionarul înțelege să-și exercite dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Bihor.

4.2 Drepturile Concedentului

- 4.2.1** Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.
- 4.2.2** Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.
- 4.2.3** Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.
- 4.2.4** Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.
- 4.2.5** Concedentul are dreptul de a rezilia unilateral contractul în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar cu consecințele ce decurg din prevederile art. 6, respectiv pierderea garanției de bună execuție și preluarea construcției în stadiul fizic existent, în condițiile de la art. 3.7.

ART. 5 – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 Obligațiile Concesionarului

- 5.1.1** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
- 5.1.2** Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 5.1.3** Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.
- 5.1.4** Concesionarul are obligația ca în cadrul activităților economice pe care le desfășoară pe terenul concesionat să deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare

experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional, pe baza codurilor CAEN prevăzute în Anexa nr. 5 la prezentul contract.

- 5.1.5** Concesionarul are obligația de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile de la depunerea cererii de finanțare.
- 5.1.6** Concesionarul are obligația de a transmite Administratorului în termen de maximum 3 zile de la depunerea cererii de finanțare, macheta financiară a proiectului.
- 5.1.7** Concesionarul are obligația de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile semnarea contractului de finanțare.
- 5.1.8** Concesionarul are obligația de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile în cazul în care Concesionarul este notificat că nu poate obține finanțarea.
- 5.1.9** Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.1.10** Concesionarul este obligat să nu închirieze bunul ce face obiectul Concesiunii. În cazul în care Concesionarul intenționează să constituie garanții reale asupra construcțiilor prezente și/sau viitoare situate pe amplasamentul care face obiectul contractului de concesiune, acesta va fi obligat să ceară acordul administratorului Parcului de Specializare Inteligentă și al concedentului.
- 5.1.11** Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul Contract.
- 5.1.12** Concesionarul va plăti administratorului Parcului de Specializare Inteligentă taxa de administrare pe terenul concesionat prin prezentul contract.
- 5.1.13** La încetarea Contractului prin atingere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.1.14** În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, concesionarul este obligat să constituie o garanție în condițiile prevăzute la Art.7.
- 5.1.15** Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

- 5.1.16** Concesionarul poate constitui drept garanție doar sume de bani virate în contul indicat de concedent.
- 5.1.17** Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.2.3 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.
- 5.1.18** În cazul încheierii unui contract de asigurare, având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.
- 5.1.19** Concesionarul va realiza întocmai investițiile inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) la care s-a angajat, într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.
- 5.1.20** Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile necesare realizării investițiilor și desfășurării activităților.
- 5.1.21** În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 5.1.22** Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obținerea eventualelor aprobări de construcție, amenajare, mediu, etc.
- 5.1.23** Concesionarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane (dacă va fi cazul) aferente Concesiunii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- 5.1.24** Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, care contravine obiectului concesiunii, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a Concedentului.
- 5.1.25** Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.

- 5.1.26** În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- 5.1.27** Concesionarul este obligat să respecte prevederile Regulamentului de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și a contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu administratorul Parcului de Specializare Inteligentă.
- 5.1.28** Concesionarul este obligat să respecte documentele urbanistice atât la realizarea investițiilor asumate cât și la exploatarea acestora.
- 5.1.29** Concesionarul este obligat să depună toate diligențele necesare pentru a depune cererea finanțare în cadrul apelurilor de proiecte de specializare inteligentă, în vederea selectării rezidenților în calitate de beneficiari eligibili, conform prevederilor art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. În cazul în care neîndeplinirea acestei obligații a produs prejudicii Concedentului, acesta are dreptul la despăgubiri din partea Concesionarului.
- 5.1.30** Concesionarul este obligat să demareze investiția în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri și lucrările pregătitoare, cum ar fi obținerea permiselor și realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor.
- 5.1.31** Concesionarul este obligat să recunoască Concedentului dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la teren (în cazul în care l-a achiziționat), precum și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Concesionarul va respecta dreptul de preempțiune al Concedentului, conform reglementărilor prevăzute în capitolul XI din Regulamentul de organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă (EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ).
- 5.1.32** Să depună la registratura sediului concedentului (Consiliul Județean Bihor) – în atenția Direcției Patrimoniu, **Autorizația de construire și Autorizația de luare în folosință a construcției (A.L.F.)**, în maxim 5 zile lucrătoare de la obținerea acestora.

- 5.1.33** La încetarea Contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, terenul și construcția se vor preda concedentului, libere de sarcini. Pentru construcție se va acorda despăgubirea prevăzută la art. 3.7 din contract;
- 5.1.34** Să înregistreze contractul de concesiune în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea acestuia;
- 5.1.35** Să achite taxa și impozitul datorate pentru teren și construcție conform legislației în vigoare.

5.2 Obligațiile Concedentului

- 5.2.1** Concedentul se obligă să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, așa cum se prevede în Caietul de sarcini.
- 5.2.2** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.
- 5.2.3** Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.
- 5.2.4** Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- 5.2.5** Concedentul este obligat să respecte Regulamentul de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și legislația în vigoare aplicabilă sau incidentă.

ART. 6 – ÎNCETAREA , MODIFICAREA ȘI SUSPENDAREA CONTRACTULUI CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

6.1 Prezentul Contract încetează în următoarele situații:

- j) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de art. 2;
- k) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;

- l) acordul părților;
- m) prin denunțare unilaterală;
- n) în cazul în care interesul național sau local o impune, situație în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;
- o) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;
- p) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- q) declararea în faliment a Concesionarului;
- r) alte situații expres prevăzute de lege

6.2. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

6.3. Contractul se reziliază de plin drept, de către concedent, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- j) a schimbat destinația bunului concesionat;
- k) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
- l) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;
- m) nu a respectat Autorizația de construire;
- n) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
- o) nu a constituit/ actualizat garanția de bună execuție;
- p) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activități economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opțiuni generale și strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă) și prezentate în Anexa 5 la prezentul contract.
- q) În cazul în care Concesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al parcului de specializare inteligentă.
- r) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanțare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-

2027, în vederea asigurării finanțării necesare dezvoltării investiției pe terenul concesionat.

6.4 În toate cazurile de încetare ale contractului de concesiune prevăzute la art. 6.3 și art. 6.5 litera a) terenul revine liber de sarcini Concedentului, iar construcția, în stadiul fizic existent, se preia de către Concedent în schimbul despăgubirii menționate la art. 3.7.

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

- a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condițiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.
- b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022.
- ~~e) În cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 112/2022, și Concesionarul redepune dosarul de finanțare la Autoritatea de Management în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.~~

6.5.2. Contractul de concesiune se reziliază de drept în cazul în care Concesionarul solicită o sumă de cofinanțare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea stabilită prin anunț, sau sub minimul cotei de cofinanțare în cuantum de 200.001 EURO.

6.6. Situațiile de încetare ale contractului prevăzute la art. 6.3 și art. 6.5 litera a) conduc la pierderea garanției de bună execuție .

6.7 Contractul se poate denunța unilateral de către concesionar, cu prealabilă notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunțare, în situația în care concesionarul renunță la contract și predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenței anuale indexate la zi, precum și la aplicarea prevederilor art. 6.15 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcție.

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

- 6.9 În cazul vânzării investiției realizate pe terenul concesionat, încetarea raporturilor contractuale operează de la data de întâi a lunii următoare depunerii la concedent a actelor legale pentru transferul dreptului de concesiune către noul proprietar al construcției.
- 6.10 Concesionarul datorează redevența până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunțare unilaterală.
- 6.11 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
- 6.12 În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
- 6.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. 6.1 litera g).
- 6.14 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situațiile prevăzute art. 6.3 și art. 6.5 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunțării unilaterale în cazul prevăzut la art. 6.7 .
- 6.15 La încetarea contractului din cauzele menționate la art. 6.3 și art. 6.7 terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la art. 3.7.
- 6.16 La încetarea contractului din cauza menționată la art. 6.1 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit și liber de sarcini iar construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piață, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.
- 6.17 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art.10.6 la cererea expresă a concesionarului, formulată în condițiile legii.
- 6.18 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, concesionarul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

ART. 7 - GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

- 7.1 Concesionarul are obligația ca în termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanțare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 100% din valoarea redevenței pentru primul an contractual. Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al

doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul National de Statistică. Din aceasta suma sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă și penalitățile de întârziere precum și alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

7.2 În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să-și însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptățit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligației de plată a redevenței precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.

7.3 După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul în condițiile prevăzute de articolul 6.3 litera g).

7.4 Garanția depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligațiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.

7.5 Garanția va fi restituită la terminarea Contractului și a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

ARTI. 8 - RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

8.1 Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

ART. 9 – DECLARAȚII ȘI GARANȚII

9.1 Concesionarul declară și garantează Concedentului următoarele:

- a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
- b) Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul Contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în Contract;
- c) Concesionarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
- d) Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării Contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta;
- e) Prezentul Contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;
- f) Semnarea și derularea Contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
- g) Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extra-judiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

9.2 Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract;

9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

ART. 10 – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. DESPĂGUBIRI

10.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;**
- b) penalități;**

c) daune interese.

10.2 Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței sau indexării precum și a despăgubirilor calculate în baza art. 6.3 și 6.7 din prezentul contract. Majorările de întârziere se determină conform creanțelor fiscale. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

10.3 Penalitățile se datorează pentru nefinalizarea investiției în termen de 24 de luni de la data semnării contractului de finanțare încheiat de Concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 și se calculează după expirarea acestui termen, pentru o perioadă de maxim 6 luni. După această perioadă intervine rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și preluarea construcției în stadiul fizic existent. Penalitățile sunt în cuantum de 1.000 Lei/zi de întârziere.

10.4 Daunele – interese reprezintă:

- a) paguba efectivă;**
- b) câștigul nerealizat;**

Constituie pagubă efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizate cu rata inflației;**
- b) contravaloarea redevenței sau indexării neachitate la termen, actualizate cu rata inflației.**

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul redevenței, pentru fiecare lună, calculată conform Hotărârii Consiliului Județean , incidente pentru acea perioadă;**
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la acel cuantum al echivalentului redevenței.**

10.5 În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a concesionarului, acesta va datora concedentului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de concesiune și până la părăsirea efectivă a terenului, daune – interese. Daunele – interese se datorează la solicitarea părții interesate.

10.6. Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii, următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate.

10.7 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere lipsa capacității de plată;

10.8. În cazul rezilierii, din culpa concesionarului sau denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concesionar, construcția se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri, calculată prin înmulțirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert) din valoarea investiției realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

10.9 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:

- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
- b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
- c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terț;
- d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;
- e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 3.1 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
- f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;
- g) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin Contract.

10.10 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.

10.11 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata de majorări de întârziere, conform prevederilor art. 3.6. Majorările de întârziere calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.

10.12 Sancțiunile financiare mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incumbă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

10.13 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția de bună execuție constituită de Concesionar.

10.14 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunului concesionat, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul concesionat.

ART. 11 - LITIGII

11.1 Părțile vor încerca să soluționeze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.

11.2 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

11.3 În cazul neachitării la termen a obligațiilor contractuale, pentru recuperarea sumelor datorate se aplică prevederile Codului de Procedură Fiscală.

11.4 Sumele datorate cu titlu de despăgubire au termen de plată 30 de zile calendaristice calculate de la data înștiințării concesionarului.

11.5 Părțile de comun acord stabilesc ca prezentului contract să-i fie aplicabile prevederile art. 1798 din Cod Civil, prezentul contract constituind titlu executoriu.

ART. 12 – MODIFICAREA CONTRACTULUI

12.1 Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

12.2 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

12.3 Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

ART. 13 – FORȚA MAJORĂ

13.1 Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.

13.2 Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

- a. Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau – dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;
- b. Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
- c. Partea care invocă Forța majoră nu înregistra obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
- d. Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;
- e. Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

13.3 Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.

ART. 14 - NOTIFICĂRI

14.1 Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la următoarele coordonate:

CONCEDENT _____

Adresa _____

În atenția: _____

Telefon: _____

Fax: _____

CONCESIONAR

Str. _____

În atenția: _____

Telefon: _____

Fax: _____

14.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

14.3 În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) așa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondența respectivă.

14.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

ART. 15 – ALTE CLAUCZE

15.1 Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante. Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.

15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

15.3 În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.

15.4 Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către părți.

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

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

15.7 Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

15.8 Prezentul Contract produce efecte juridice numai de la data la care concesionarul a semnat contractul de finanțare în condițiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

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

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini;
- Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
- Anexa nr. 4 - Programul de investiții angajat de concesionar;
- Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcțiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.

CONCEDENT

legal reprezentat prin

CONCESIONAR

legal reprezentat prin

Anexa nr. 1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini,
reprezintă documentația de atribuire aprobată de Consiliul Județean Bihor;

Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului, *reprezintă Anexa 7 completată de concesionar;*

Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ
ȘTEI**

Încheiat astăzi,

Între:

Consiliul Județean Bihor cu sediul în Oradea, str.Parcul Traian, nr. 5,parter,de către prin
....., având funcția de, în calitate de
Concedent

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr.
....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I
reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *concesionar*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul de Specializare
Inteligentă ȘTEI ,

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și
Unitatea..... la

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști
sau vegetație care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice
sarcini, conform Extras C.F. nr. - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului
de concesiune, nr. ____/____, contractului de administrare și de prestări servicii conexe
nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă , pe
toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă ȘTEI .

Concedent,

.....

Rezident,

.....

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

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

ANEXA NR. 9

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘTEI

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Organizare și de Funcționare (denumit în continuare **“Regulamentul”**) reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării **Parcului de Specializare Inteligentă ȘTEI** (denumit în continuare **“Parcul de Specializare Inteligentă”**), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare **“Administratorul”**), le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin fondatorului, **administratorului** și rezidenților.

Prezentul Regulament reprezintă actul juridic unilateral cu forță obligatorie pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă și prin care se urmărește să se atingă următoarele scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul de Specializare Inteligentă funcționează sub directă gestionare și administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare nr...../.....

Parcul de Specializare Inteligentă este amplasat parțial pe raza teritorial- administrativă a uat Oraș Ștei, se află în proprietatea privată a UAT JUDEȚUL BIHOR și în administrarea Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafață totală de 136.387 mp, din care 104.708 mp sunt destinați desfășurării de activități economice, pe un număr de 16 parcele după cum urmează:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ȘTEI

| Nr. crt. | Denumire proprietate | Suprafata (mp) |
|-----------------|---|-----------------------|
| 1 | Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945 | 4.528 |
| 2 | Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960 | 3.675 |
| 3 | Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961 | 3.675 |
| 4 | Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966 | 7.495 |
| 5 | Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975 | 3.674 |
| 6 | Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958 | 6.105 |
| 7 | Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959 | 2.875 |
| 8 | Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962 | 2.506 |
| 9 | Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963 | 4.015 |
| 10 | Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964 | 3.875 |
| 11 | Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967 | 4.204 |
| 12 | Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968 | 8.097 |

| | | |
|----|---|-------|
| 13 | Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969 | 5.532 |
| 14 | Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970 | 3.710 |
| 15 | Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972 | 3.875 |
| 16 | Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973 | 3.583 |
| 17 | Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974 | 2.239 |
| 18 | Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976 | 3.674 |
| 19 | Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977 | 3.398 |
| 20 | Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978 | 1.772 |
| 21 | Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414 | 2.047 |
| 22 | Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979 | 3.236 |
| 23 | Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980 | 3.730 |
| 24 | Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419 | 4.263 |
| 25 | Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410 | 8.890 |

Exploatarea unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiat de Fondator și rezidenți, respectiv în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care **Administratorul** le încheie cu rezidenții care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului JUDEȚEAN BIHOR nr...../.....

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

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții;
- neimplicarea în practici abuzive împotriva rezidenților;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă (Fondator)** – UAT JUDEȚUL BIHOR;
- **Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă (Administrator)** – **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, persoană juridică română de drept privat și întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

- **Parcul de specializare Inteligentă** – un amplasament delimitat în care se desfășoară activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional;
- **Infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă și care se află în proprietatea UAT JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea UAT JUDEȚUL BIHOR și/ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Infrastructura exclusivă a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructura Parcului de specializare Inteligentă constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află în proprietatea UAT JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.
- **Contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă și **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă** prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile dintre părți și prin care sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente cu privire la asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă.
- **Regulamente** – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, cu forță obligatorie față de toți rezidenții, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcționare și de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în baza unui contract contract de administrare și prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;
- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă**- actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care

conferă terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

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

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

Prezentului Regulament îi sunt aplicabile următoarele acte normative și de constituire:

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

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

1.1. Administratorul urmărește ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfășoare activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

1.2. La data încheierii/intrării în vigoare a contractului de concesiune și a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:

| CLASĂ
COD
CAEN | Nume | Domeniu de
specializare în
producție optimă
generală | Domeniu de
specializare în
producție optimă
avanzată |
|----------------------|--|---|---|
| 1011 | Prelucrarea și conservarea cărnii | X | |
| 1012 | Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre | X | |
| 1013 | Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre) | X | |
| 1032 | Fabricarea sucurilor de fructe și legume | X | |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 1039 | Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a. | X | |
| 1041 | Fabricarea uleiurilor și grăsimilor | X | |
| 1042 | Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare | X | |
| 1051 | Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor | X | |
| 1061 | Fabricarea produselor de morărit | X | |
| 1062 | Fabricarea amidonului si a produselor din amidon | X | |
| 1071 | Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie | X | |
| 1073 | Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare | X | |
| 1081 | Fabricarea zahărului | X | |
| 1082 | Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase | X | |
| 1083 | Prelucrarea ceaiului si cafelei | X | |
| 1084 | Fabricarea condimentelor si ingredientelor | X | |
| 1085 | Fabricarea de mâncăruri preparate | X | |
| 1086 | Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice | X | |
| 1089 | Fabricarea altor produse alimentare n.c.a. | X | |
| 1320 | Producția de țesături | | X |
| 1330 | Finisarea materialelor textile | | X |
| 1391 | Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare | | X |
| 1392 | Fabricarea de articole confecționate din textile (cu | | X |

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

| | | | |
|------|--|---|---|
| 1621 | Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn | X | |
| 1622 | Fabricarea parchetului asamblat în panouri | X | |
| 1623 | Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții | X | |
| 1624 | Fabricarea ambalajelor din lemn | X | |
| 1629 | Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite | X | |
| 1711 | Fabricarea celulozei | X | |
| 1712 | Fabricarea hârtiei și cartonului | X | |
| 1721 | Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton | X | |
| 1722 | Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton | X | |
| 1723 | Fabricarea articolelor de papetărie | X | |
| 1724 | Fabricarea tapetului | X | |
| 1729 | Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a. | X | |
| 2011 | Fabricarea gazelor industriale | | X |
| 2012 | Fabricarea coloranților și a pigmentilor | | X |
| 2013 | Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază | | X |
| 2014 | Fabricarea altor produse chimice organice, de bază | | X |
| 2015 | Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase | | X |
| 2016 | Fabricarea materialelor plastice în forme primare | | X |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 2017 | Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare | | X |
| 2020 | Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice | X | |
| 2030 | Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor | X | |
| 2041 | Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere | | X |
| 2042 | Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă) | | X |
| 2052 | Fabricarea cleiurilor | | X |
| 2053 | Fabricarea uleiurilor esențiale | | X |
| 2059 | Fabricarea altor produse chimice n.c.a. | | X |
| 2120 | Fabricarea preparatelor farmaceutice | | X |
| 2211 | Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor | X | |
| 2219 | Fabricarea altor produse din cauciuc | X | |
| 2221 | Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic | X | |
| 2222 | Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic | X | |
| 2223 | Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții | X | |
| 2229 | Fabricarea altor produse din material plastic | X | |
| 2311 | Fabricarea sticlei plate | X | |
| 2312 | Prelucrarea și fasonarea sticlei plate | X | |
| 2313 | Fabricarea articolelor din sticlă | X | |
| 2314 | Fabricarea fibrelor din sticlă | X | |

| | | | |
|------|---|---|--|
| 2319 | Fabricarea de sticlărie tehnică | X | |
| 2320 | Fabricarea de produse refractare | X | |
| 2331 | Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică | X | |
| 2332 | Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă | X | |
| 2341 | Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental | X | |
| 2342 | Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică | X | |
| 2343 | Fabricarea izolatoarelor și pieselor izolante din ceramică | X | |
| 2344 | Fabricarea altor produse tehnice din ceramică | X | |
| 2349 | Fabricarea altor produse ceramice n.c.a. | X | |
| 2351 | Fabricarea cimentului | X | |
| 2352 | Fabricarea varului și ipsosului | X | |
| 2361 | Fabricarea produselor din beton pentru construcții | X | |
| 2362 | Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții | X | |
| 2363 | Fabricarea betonului | X | |
| 2364 | Fabricarea mortarului | X | |
| 2365 | Fabricarea produselor din azbociment | X | |
| 2369 | Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos | X | |
| 2370 | Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei | X | |
| 2391 | Fabricarea de produse abrazive | X | |
| 2399 | Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a. | X | |

| | | | |
|------|--|---|--|
| 2441 | Producția metalelor prețioase | X | |
| 2442 | Metalurgia aluminiului | X | |
| 2443 | Producția plumbului, zincului și cositorului | X | |
| 2444 | Metalurgia cuprului | X | |
| 2445 | Producția altor metale neferoase | X | |
| 2453 | Turnarea metalelor neferoase ușoare | X | |
| 2454 | Turnarea altor metale neferoase | X | |
| 2511 | Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice | X | |
| 2512 | Fabricarea de uși și ferestre din metal | X | |
| 2521 | Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală | X | |
| 2529 | Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice | X | |
| 2530 | Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală) | X | |
| 2550 | Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor | X | |
| 2561 | Tratarea și acoperirea metalelor | X | |
| 2562 | Operațiuni de mecanică generală | X | |
| 2571 | Fabricarea produselor de tăiat | X | |
| 2572 | Fabricarea articolelor de feronerie | X | |
| 2573 | Fabricarea uneltelor | X | |
| 2591 | Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel | X | |
| 2592 | Fabricarea ambalajelor ușoare din metal | X | |

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

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2731 | Fabricarea de cabluri cu fibră optică | | X |
| 2732 | Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice | | X |
| 2733 | Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice | | X |
| 2740 | Fabricarea de echipamente electrice de iluminat | | X |
| 2751 | Fabricarea de aparate electrocasnice | | X |
| 2752 | Fabricarea de echipamente casnice neelectrice | | X |
| 2790 | Fabricarea altor echipamente electrice | | X |
| 2811 | Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete) | | X |
| 2812 | Fabricarea de motoare hidraulice | | X |
| 2813 | Fabricarea de pompe și compresoare | | X |
| 2814 | Fabricarea de articole de robinetărie | | X |
| 2815 | Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie | | X |
| 2821 | Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor | | X |
| 2822 | Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat | | X |
| 2823 | Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice) | | X |
| 2824 | Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2825 | Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic | | X |
| 2829 | Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a. | | X |
| 2830 | Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatare forestiere | | X |
| 2841 | Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului | | X |
| 2849 | Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a. | | X |
| 2891 | Fabricarea utilajelor pentru metalurgie | | X |
| 2892 | Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții | | X |
| 2893 | Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului | | X |
| 2894 | Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei | | X |
| 2895 | Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului | | X |
| 2896 | Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului | | X |
| 2899 | Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a. | | X |
| 2910 | Fabricarea autovehiculelor de transport rutier | | X |
| 2920 | Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci | | X |
| 2931 | Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule | | X |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 2932 | Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule | | X |
| 3020 | Fabricarea materialului rulant | X | |
| 3030 | Fabricarea de aeronave și nave spațiale | X | |
| 3091 | Fabricarea de motociclete | X | |
| 3092 | Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi | X | |
| 3099 | Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a. | X | |
| 3101 | Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine | X | |
| 3102 | Fabricarea de mobilă pentru bucătării | X | |
| 3103 | Fabricarea de saltele și somiere | X | |
| 3109 | Fabricarea de mobilă n.c.a. | X | |
| 3212 | Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase | X | |
| 3213 | Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare | X | |
| 3220 | Fabricarea instrumentelor muzicale | X | |
| 3230 | Fabricarea articolelor pentru sport | X | |
| 3240 | Fabricarea jocurilor și jucăriilor | X | |
| 3250 | Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator | | X |
| 3291 | Fabricarea măturilor și periilor | X | |
| 3299 | Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a. | X | |
| 3320 | Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale | X | |
| 3600 | Captarea, tratarea și distribuția apei | X | |

| | | | |
|------|--|---|--|
| 3700 | Colectarea și epurarea apelor uzate | X | |
| 3811 | Colectarea deșeurilor nepericuloase | X | |
| 3812 | Colectarea deșeurilor periculoase | X | |
| 3821 | Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase | X | |
| 3822 | Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase | X | |
| 3831 | Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor | X | |
| 3832 | Recuperarea materialelor reciclabile sortate | X | |
| 3900 | Activități și servicii de decontaminare | X | |
| 5221 | Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre | X | |
| 5222 | Activități de servicii anexe transportului pe apă | X | |
| 5223 | Activități de servicii anexe transporturilor aeriene | X | |
| 5229 | Alte activități anexe transporturilor | X | |
| 5530 | Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere | X | |
| 5590 | Alte servicii de cazare | X | |
| 6201 | Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client) | x | |
| 7111 | Activități de arhitectură | X | |
| 7112 | Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea | X | |
| 7120 | Activități de testare și analize tehnice | X | |
| 7410 | Activități de design specializat | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 7721 | Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreative și echipament sportiv | X | |
| 8510 | Învățământ preșcolar | X | |
| 8621 | Activități de asistență medicală generală | | X |
| 8622 | Activități de asistență medicală specializată | | X |
| 8690 | Alte activități referitoare la sănătatea umană | | X |
| 8710 | Activități ale centrelor de îngrijire medicală | | X |
| 9311 | Activități ale bazelor sportive | X | |
| 9312 | Activități ale cluburilor sportive | X | |
| 9313 | Activități ale centrelor de fitness | X | |
| 9319 | Alte activități sportive | X | |
| 9321 | Bâlciuri și parcuri de distracții | | X |
| 9329 | Alte activități recreative și distractive n.c.a. | | X |

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

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

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

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

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

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

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

II. DREPTURILOR SI OBLIGATIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI SI REZIDENTILOR

2.1. OBLIGATIILE FONDATORULUI

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

2.2. DREPTURILE FONDATORULUI

- a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum și a rezidenților care își desfășoară activitatea în cadrul parcurilor și să dispună măsuri, în limita competențelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă, precum și obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;
- b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă precepute de către administrator.
- c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor și taxelor locale, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;

- d) Să dea rețelele de utilități publice în administrarea operatorilor de servicii publice în condițiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalități prevăzute de lege.
- e) Să încaseze de la rezidenți redevențele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceștia.
- f) Să stabilească, în condițiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piață a terenurilor concesionate.
- g) Să decidă, în condițiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune, condiționat de îndeplinirea obligațiilor asumate de concesionari (rezidenți).
- h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune și contractul de administrare.

2.3. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

- a) Să posede, să folosească și să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului și uzului pentru care a fost construit și pus în funcțiune.
- b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate și să controleze felul în care persoanele fizice și juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât și hotărârile Consiliului JUDEȚEAN BIHOR, referitoare la parcul de specializare inteligentă.
- c) Să stabilească potrivit legii condițiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.
- d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activității productive și de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a unității administrativ-teritoriale, cu respectarea activității specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
- e) Să întocmească și să aprobe conținutul documentației de atribuire /caietului de sarcini, pe care să le supună aprobării fondatorului, în vederea organizării și desfășurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă, pe baza mandatului primit din partea fondatorului.
- f) Să asigure selectarea și soluționarea solicitărilor de admitere de noi rezidenți în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop și aprobat de Consiliul JUDEȚEAN BIHOR.
- g) Să asigure rezidenților concesionari dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în parcul de specializare inteligentă.
- h) Să asigure rezidenților exercitarea în condițiile și termenele stabilite în contractele de concesiune și/sau contractele de administrare și prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, dreptul de folosință al unităților (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă și a dreptului de a construi pe acestea.
- i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu rezidenții și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor asumate prin contracte și a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
- j) Să administreze și să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiții optime.
- k) Să întocmească la sfârșitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă și să-l predea fondatorului în

vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă.

- l) Să nu ceseze drepturile și obligațiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
- m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin aceste contracte.
- n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obținere a avizului provizoriu de funcționare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
- o) Administratorul are orice alte obligații stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

2.4. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

- a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcționării și dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
- b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, cu înștiințarea prealabilă a proprietarului.
- c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune și a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionării și dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
- d) Dreptul de a încheia cu rezidenții contracte de administrare și prestări servicii conexe.
- e) Dreptul de a încasa de la rezidenți taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Județean Bihor.
- f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele rețele de utilități.
- g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea caluzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
- h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

2.5. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENȚII

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

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile, pe baza mandatului primit din partea fondatorului;

- c) să încheie cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă selecții potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul îl poate încheia în mod legal;
- d) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă folosința normală a unităților, infrastructurii exclusive și a infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, *exceptând* situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- f) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
- k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă;
- l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă ;
- m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege și în regulamentele proprii.

2.5.2. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, în principal, următoarele DREPTURI:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă , a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
- e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii;
- f) să beneficieze de un drept de preempțiune cu privire la construcții și teren, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcului de Specializare Inteligentă.

g) să noteze în cărțile funciare dreptul de preemțiune recunoscut administratorului cu privire la teren și construcții, obligația rezidenților de a presta numai anumite activități permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcționarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare și servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare și Funcționare.

2.6.OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

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

- a) Să demareze investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.
- b) Să finalizeze investiția într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.
- c) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- d) 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 rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- e) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- g) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
- k) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu 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 folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;

- l)** să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, pe toată durata acestuia;
- m)** să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- n)** în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- o)** să respecte regulile de circulație în Parcul de Specializare Inteligentă;
- p)** să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- q)** pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- r)** în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse deremedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul de Specializare Inteligentă.
- s)** în situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;
- ș)** să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator și Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligațiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenților le mai revin următoarele obligații:

- a)** de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
- b)** de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- c)** de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d)** de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
- e)** în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- f)** rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de re compartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- g)** prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă;

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

2.6.3. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, rezidenților le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:

- a) să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, *după caz*, aferente unității, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preempțiune la achiziționarea terenului;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare și servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator și Administrator, prezentul Regulament precum și din dispozițiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Fondatorului cât și rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă.

3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă și pe care, legal, a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa, sub condiția respectării prezentului regulament.

3.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

3.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, a înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

3.5. Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului și elementele

de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.

3.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.

3.7. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului de Specializare Inteligentă. Niciun rezident al Parcului de Specializare Inteligentă nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

3.8. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.

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

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

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

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de apă;
- c) rețea de canalizare menajeră;
- d) rețea de canalizare pluvială;
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral;
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

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

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

3.14. Modalitățile și condițiile de exploatare ale unităților ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism, anexat prezentului regulament și aprobat prin HCL Ștei nr. 3/07.01.2019 care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

IV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

- 4.1. În interiorul Parcului de Specializare Inteligentă, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 30 km/h.
- 4.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile/Conducerii Administratorului.
- 4.3. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate prin prezentul Regulament.
- 4.4. Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepția* spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.
- 4.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepția* locurilor special amenajate în acest sens.
- 4.6. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.
- 4.7. Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.
- 4.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.
- 4.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă este gratuit.
- 4.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehiculele rezidenților sau ale prepușilor ori colaboratorilor acestora etc Administratorul nu poate fi responsabil civil sau penal.

V. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

- 5.1. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.
- 5.2. Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.
- 5.3. Rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.
- 5.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.
- 5.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul de Specializare Inteligentă, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă.
- 5.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.
- 5.7. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

5.8. Este interzisă pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

VI. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

6.1. Administrarea Parcului de Specializare Inteligentă se realizează în baza contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe pe care Fondatorul și Administratorul le încheie cu rezidenții selectați prin procedura de *licitație deschisă*.

6.2. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezentul Regulament și care are caracter obligatoriu.

VII. PREȚUL FOLOSINTEI UNITĂȚIL. REDEVENȚA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

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

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

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

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, *exceptând* accesul propriu în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

7.3. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.

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

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

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

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

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

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENTI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

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

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

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

IX. ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

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

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

X. SITUAȚII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCȚIILOR EDIFICATE

10.1. În cazul în care rezidentul, proprietar al construcției edificate pe unitatea atribuită prin contractul de concesiune, o înstrăinează unui terț sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor, noul dobânditor :

a) În cazul în care contractul de concesiune este în vigoare la data dobândirii în proprietate a construcției, preia contractul de concesiune cu toate drepturile și obligațiile stabilite pentru rezidentul inițial. Terenul se va cumpăra în condițiile prevăzute la capitolul XI din prezentul regulament.

b) în cazul în care contractul de concesiune a încetat și rezidentul inițial a achiziționat terenul, este obligat să presteze o activitate /servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

c) în cazul prevăzut la litera b) dacă proprietatea a fost dobândită, în condițiile legii, în lipsa acordului de voință al rezidentului inițial, noul proprietar, indiferent de activitatea pe care o desfășoară este obligat, ca în termen de 6 luni, să dispună de bunul său astfel încât să acesta

să fie utilizat exclusiv pentru realizarea de activități / prestarea de servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

Dacă noul proprietar al construcției nu-și execută obligația în termenul stabilit la litera c) Administratorul va dispune debransarea unității de la serviciile de utilități.

10.2. Înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al fondatorului, care beneficiază de un drept de preempțiune raportat la construcția edificată și la teren.

10.3 Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

10.4 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

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

10.6. Fondatorul beneficiază de un drept de preempțiune cu privire la Construcții și Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul de Specializare Inteligentă.

10.7. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă.

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

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

11.1 Rezidentul, în condițiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preempțiune la achiziționarea terenului. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul JUDEȚEAN BIHOR.

11.1.1 Procedura de vânzare a terenului se inițiază cu cel puțin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.

11.1.2 Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat nu înlătură obligația rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament și a legislației aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

11.1.3. Dreptul de preempțiune este recunoscut numai rezidentului care și-a respectat obligațiile stabilite prin contractul de concesiune și oferta depusă în cadrul procedurii de licitație.

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

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

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

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

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

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

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

XII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

12.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul sau cu Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă;
 - d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
 - e) Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
 - f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
 - g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc de specializare inteligentă;
 - h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legislația în vigoare.
- 12.2.** Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează prin atingerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.
- 12.3.** În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.
- 12.4.** În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

- 13.1.** Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul JUDEȚEAN BIHOR.
- 13.2.** Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului JUDEȚEAN BIHOR.
- 13.3.** Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv la contractul de concesiune.
- 13.4.** Anexa 1 face parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă **modelul Contractului de Administrare și prestare de servicii conexe** .

**CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII
CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului de specializare Inteligentă având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr. 3 parter cod poștal 410209, Județul Bihor, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/2008, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

și

1.2. Societatea S.R.L. 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, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului de Specializare Inteligentă pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice,
- Unitatea administrativ-teritorială JUDEȚUL BIHOR este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafață de conform hărții atașate și care reprezintă **Anexa 2 („Proprietatea”)**.
- Parcul de Specializare Inteligentă funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitație deschisă** desfășurate în perioada conform Secțiunii 3 – Concesionarea bunurilor din OUG nr. 57/2019
- La data încheierii prezentului Contract, unitatea dministrativ-teritorială județul Bihor și Rezidentul, au încheiat Contractul de concesiune nr. _____ încheiat în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ;**

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexa (denumit în continuare "Contractul")

îl reprezintă cedarea temporară de către Administrator a dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul de Specializare Inteligentă, precum și prestarea de către Administrator a Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- iluminatul public în spațiile comune;
- salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- supravegherea accesului în Parcul de Specializare Inteligentă și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;
- alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul de Specializare Inteligentă.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă:, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr.- în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexa nr.2**. Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul de Specializare Inteligentă respectiv din **Proprietate**.

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea desfășurării/prestării de activități/servicii care se încadrează în codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din Regulament.

2.5. Prin **“Unitate”** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor de specializare inteligentă permise de lege.

2.7. Prin **“Infrastructură”** părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă, care se află/se vor afla în proprietatea JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin **“Infrastructură Comună”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea Județului Bihor, ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializae Inteligentă, inclusiv de către Rezident.

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

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Durata Contractului este de 10 (Zece) ani, termen care începe să curgă în condițiile prevăzute la art. 3.2
- 3.2. Prezentul contract este încheiat sub clauză suspensivă, în sensul că, va produce efecte juridice numai de la data la care rezidentul a semnat contractul de finanțare în condițiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Rezidentul are obligația de a notifica de îndată Administratorul cu privire la semnarea contractului de finanțare.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

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

4.1.4. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

4.1.5. 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.

4.1.6. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.

4.1.7. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Rezidentul** să realizeze investițiile propuse, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin HCL Ștei (Anexa nr. 5).

4.1.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

4.1.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.1.11. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și

orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.12. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă 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 acesta.

4.1.13. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.14. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.15. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară pe propria răspundere și garantează următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

4.2.3. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.

4.2.5. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau nu vor contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.6. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, 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 Rezidentului.

4.2.7. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi

ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.9. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul Contract.

4.2.10. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul Contract sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență a prezentului Contract.

4.2.11. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de **0,4 (zero-virgulă-patruzeci) Euro/mp/an, la care se adaugă TVA.** Taxa de administrare se va achita trimestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizației de construire.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare se emit la începutul fiecărui trimestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin e-factura sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de concesiune**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investițiilor propuse, al utilizării și accesului la Teren.

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de concesiune, după caz.

6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, OUG nr. 112/2022 și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

6.1.6. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.

6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă.

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a investițiilor propuse și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivetele inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Articol 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, 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 încheierii prezentului Contract, precum și cu

respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Excluzive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul de Specializare Inteligentă exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform punctului 1.2 din regulament și a prevederilor OUG nr. 112/2022.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.

7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa 6), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.

7.1.13. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați și/sau cu Administratorul, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

7.1.15. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

7.1.16. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.17. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din Contractul de concesiune, va încheia cu Administratorul concomitent cu data transmiterii

dreptului de proprietate asupra Unității, un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.18. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului de Specializare Inteligentă în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.17. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar către Administrator a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

7.1.19. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de concesiune.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri publice, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului de Specializare Inteligentă).

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unității.

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Fondator.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită, respectiv să se asigure că nu este prejudiciat dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de

Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.

7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de concesiune, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Administratorul, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului de Specializare Inteligentă, care se află prin orice modalitate în administrarea Administratorului și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și de prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract, se va semna după semnarea de către rezident a contractului de concesiune, și intră în vigoare la data stabilită de prevederile art. 3.1 și 3.2.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situația în care:

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;

b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Concesiune și Concedentul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă (anexat) și/sau în OUG nr. 112/2022 și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

9.2.2. Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident, în situația în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

b) Concedentul a încălcat Contractul de Concesiune, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc de specializare inteligentă încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul de Specializare Inteligentă, ca urmare a încetării Contractului de concesiune sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la art.7.1.17.

9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, forța majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.

Pot constitui cazuri de forță majoră: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situațiile epidemiologice și/sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.

Nu este considerat forța majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligațiilor uneia dintre părțile contractante.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. 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.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate 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 născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. 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 scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către: AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Către: SRL

În atenția:

În atenția:

Adresa.....

**Adresa - Sediul social: Str.Primăriei nr.3, parter,
Oradea,Bihor**

Fax:

E-mail: contact@adlo.ro

Fax:.....

Email:

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge

terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

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

Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;

Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;

Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă;

Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții);

Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal;

Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu;

Anexa 7 – Caietul de sarcini .

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

[urmează semnăturile]

ADMINISTRATOR

Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Director General,

REZIDENT,

Soc. SRL

.....

Anexa 1 la contractul de administrare și servicii conexe

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ
ȘTEI**

Încheiat astăzi,

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator* și

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

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă , identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea..... la

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și al contractului de concesiune, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă.

Administrator,

Rezident,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

.....

Anexa 2 la contractul de administrare și servicii conexe – Cartea Funciară nr..... și planul de amplasament;

Anexa 3 la contractul de administrare și servicii conexe – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, reprezintă Anexa 9 a documentației;

Anexa 4 la contractul de administrare și servicii conexe – Proiectul (Angajamentul de Investiții) reprezintă Anexa 4 completată de concesionar;

Anexa 5 la contractul de administrare și servicii conexe – Planul Urbanistic Zonal este HCL Ștei nr. 3/07.01.20219.

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

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ofertant,

Data

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