ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr.54
din 30 aprilie 2026
privind aprobarea procedurii de concesionare, 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. 61 din 29.04.2026 privind aprobarea procedurii de concesionare, 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. 7821 din 29.04.2026 și de Raportul de specialitate nr. 7823 din 29.04.2026 al Compartimentului Patrimoniu;

Ținând seama de: Raportul de avizare nr. 7851 din 30.04.2026 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 7909 din 30.04.2026 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 7888 din 30.04.2026 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; Raportul de avizare nr. 7881 din 30.04.2026 al Comisiei pentru cultură, culte, învățământ, tineret și sport, 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 concesionare, 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 concesionare, prin licitație publică a parcelelor de teren,

în cadrul proiectului de investiţii pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Parcului de specializare inteligentă Ştei, finanţat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301621;

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

- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 116 din 30.06.2025 privind aprobarea procedurii de concesionare, prin licitaţie publică a parcelelor de teren, în cadrul proiectului de investiţii pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Parcului de specializare inteligentă Ştei, finanţat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), Cod SMIS 301621, modificată prin Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 219 din 27.11.2025;
- Adresa înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 7704/28.04.2026, prin care Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A ne înaintează Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unui număr de 25 parcele de teren din cadrul PSI Ştei, respectiv documentaţia de atribuire pentru concesionarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – teren;
- Raportul de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR dl. Popa Liviu George, înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 6264/2 din 03.04.2026;

În scopul creşterii atractivităţii Parcului de Specializare Inteligentă Ştei pentru IMM – uri, atragerea acestora în Parc şi îndeplinirea de către autoritatea judeţeană a obiectivelor stabilite prin Planul de Dezvoltare al Parcului de Specializare Inteligentă Ştei, respectiv prin Contractul de finanţare nr. 26 din 26.04.2024 încheiat între Judeţul Bihor şi Agenţia de Dezvoltare Regională Nord – Vest,

În temeiul art. 135 alin. (8), art. 173 alin. (1) lit. a) şi 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 JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unor parcele de teren, proprietate privată a Judeţului Bihor, *conform **Anexei nr. 1** la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia, în vederea dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă Ştei, în condiţiile O.U.G. nr. 112/2022.

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

(2) Nivelul minim al redevenţei de la care va porni licitaţia este **de 1,25 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitaţiei,** urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

(3) Nivelul minim al redevenţei este determinat în conformitate cu Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 6264/2 din 03.04.2026 întocmit de către dl. Popa Liviu George, evaluator autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R., *conform **Anexei nr. 2** la prezenta hotărâre*, parte integrantă a acesteia.

(4) Pentru administrarea Parcului de Specializare Inteligentă Ştei, Agenţia 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 – terenuri 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 Roxana Jurca, 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. Oniță Cristian, reprezentant ANAF – membru supleant;
- dl. Bogdan Pantea, administrator public Primăria Orașului Ștei – membru titular/ dna Onaca Roxana, inspector UIP 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. 117 din 30.06.2025 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 Relaţii cu Consilierii, cu: Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor, Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Compartimentul Juridic, Direcţia Tehnică, Direcţia Economică şi Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

PREŞEDINTE
Mircea Mălan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 54 din 30.04.2026
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

ANEXA NR. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 53 din 30.04.2026

VIZAT,

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

Preambul

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

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

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

Reglementarea parcurilor de specializare inteligentă este asigurată de OUG nr. 112/2022, care pe lângă condiţiile de înfiinţare şi funcţionare a acestora, stabileşte condiţiile în care autorităţile publice locale şi societăţile comerciale (IMM-uri) pot beneficia de finanţări nerambursabile. Conform Ghidului solicitantului "Sprjinirea dezvoltării parcurilor de specializare inteligentă, în Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest" din cadrul apelului de proiecte nr. PR N-V/1/132.A1/2023 valoarea ajutorului financiar pentru societăţile comerciale (IMM-urile) trebuie să reprezinte minim 150% din valoarea finanţării nerambursabile propusă prin cererea de finanţare depusă de judeţul Bihor pentru crearea şi dezvoltarea parcului de specializare inteligentă.
În acest sens, judeţul Bihor poate obţine o finanţare nerambursabilă între 2.000.000 euro şi 8.000.000 euro pentru crearea şi dezvoltarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă iar societăţile comerciale (IMM-uri) pot obţine un ajutor financiar nerambursabil stabilit prin anunţ, reprezentând o cotă maximă de finanţare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro şi mică, respectiv o cotă de finanţare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanaţare este de 200.001 EURO, disponibil prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 pentru desfăşurarea de activităţi economice.

Pentru a beneficia de finanţarea nerambursabilă respectivă, societăţile comerciale (IMM-urile) trebuie să îndeplinească 2 condiţii principale:

1. Să dobândească, în condiţiile legii, calitatea de concesionar a unei parcele în cadrul parcului de specializare inteligentă.
2. Să desfăşoare în parcul de specializare inteligentă o activitate de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional, exclusiv pe baza codurilor CAEN, cuprinse în anexa prezentului studiu.

Luând în considerare aceste condiţionalităţi, procedura de concesionare a parcelelor de teren de pe amplasamentul viitorului parc de specializare inteligentă trebuie să respecte atât reglementările stabilite de OUG nr. 57/2019 şi OUG nr. 112/2022, cât şi cerinţele din ghidurile de finanţare aplicabile judeţului Bihor şi societăţilor comerciale (IMM-uri) care vor popula parcul de specializare inteligentă.

Autoritatea contractantă*: *JUDEŢUL BIHOR.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Se supun licitaţiei publice deschise în vederea concesionării un număr parcelele de teren libere de construcţii stabilit prin anunţ din UAT JUDEŢUL 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

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

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

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

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

a) presupun în mod obligatoriu o activitate de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare

inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel 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 introducere utilități 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 2026. În paralel, companiile concesionare ale parcelelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, vor pregăti și depune, spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă, în cadrul Programului 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 cofinanaţare este de 200.001 EURO.

3. Etapa a treia va consta în derularea investiţiilor iniţiale (investiţii în active corporale şi necorporale legate de demararea/crearea unei unităţi noi, extinderea capacităţii unei unităţi existente, diversificarea producţiei unei unităţi prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producţie al unei unităţi existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite. Implementarea proiectelor de investiţii de către rezidenţii selectaţi din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2025-2027.

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

2.1. Principalele aspecte ce impun realizarea studiului sunt:

- necesitatea prevăzută de lege;
- atragerea de investiţii publice şi private în zona urbană funcţională a UAT ŞTEI;
- crearea unei concentrări economice de companii în domenii cu potenţial de creştere a competitivităţii la nivelul acestei zone urbane funcţionale;
- crearea de noi locuri de muncă şi cu un grad mai ridicat de specializare;
- creşterea nivelului salarial pentru angajaţii din zona respectivă;
- creşterea bugetului local şi a cifrei de afaceri la nivel local;

2.2. Motivele de ordin legislativ:

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

2.3. Motive de ordin economico - financiar:

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

2.4. Motive legate de protecţia mediului:

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

2.5. Motive de ordin social:

- creşterea densităţii urbane, ca urmare a creşterii atractivităţii economice şi a nivelului salarial în zona urbană respective;
- îmbunătăţirea calităţii de viaţă la nivel local şi regional;
- creşterea veniturilor forţei de muncă, care lucrează în cadrul companiilor rezidente, ca urmare a creşterii gradului de specializare;
- dezvoltarea serviciilor publice, inclusiv a sistemului de învăţământ local/regional pentru a răspunde nevoii de asigurare a unei forţe de muncă calificate.

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este **licitaţia publică.** Această procedură de licitaţie este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenţionează să acceseze finanţări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenţilor IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027. IMM-urile vor avea încheiat un contract de concesiune, cu condiţie suspensivă (pentru o parcelă de teren din interiorul unui parc) pe baza căruia vor aplica pentru dezvoltarea unor investiţii iniţiale în cadrul structurii parcului.

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

a) IMM-ul care va beneficia de ajutor financiar, trebuie să fi încheiat, în condițiile legii, un contract de concesiune pentru o parcelă de teren, în parcul de specializare inteligentă;

b) IMM-ul care va beneficia de ajutor în baza prezentei scheme, este obligat să deschidă un nou punct de lucru (având și posibilitatea mutării sediului social), la locația noii investiții, în parcul de specializare inteligentă;

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

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

e) perioada de realizare a activităților proiectului, după semnarea contractului de finanțare, este de maximum 24 de luni, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2029;

f) fiecare IMM beneficiar de ajutor de stat regional, de minimis și/sau ajutor pentru inovare destinat IMM-urilor, acordat în baza contractului de finanțare, trebuie să creeze cel puțin 5 locuri de muncă până la sfârșitul perioadei de implementare a proiectului, care va fi menținut minim 5 ani;

g) activitățile proiectului să nu fi fost sau să nu fie finanțate din alte surse publice;

h) domeniul de activitate al IMM-ului/sau domeniul propus prin proiect, pentru IMM-urile care primesc ajutor în baza prezentei scheme, se încadrează în unul din domeniile și subdomeniile de specializare inteligentă din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest;

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

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

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

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

Nivelul minim al 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 concesionare este de: 1,25 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 concesionare se face venit la bugetul local.

4.4. Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin contractul de concesiune.

4.5.Redevenţa se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizaţiei de construire.

4.6.Pentru neplata la termen a redevenţei şi a regularizării se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanţele fiscale.

4.7.Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100 lei, *sumă care nu se restituie*, respectiv plătesc o garanţie de participare, în valoare de 10.000 lei.

4.8.Concesionarul are obligaţia ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanţie, o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru primul an contractual. Suma depusa drept garanţie va fi indexata, începând cu al doilea an contractual, cu rata inflaţiei anual comunicată de Institutul National de Statistica. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, redevenţa restanta şi penalităţile, majorările de întârziere, daunele interese precum şi oricare alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, in baza contractului de concesiune si a dispoziţiilor legale in vigoare.

4.9.În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligaţiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptăţit să încaseze şi să-şi însuşească sumele relevante din garanţia în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptăţit să execute garanţia cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligaţiei de plată a redevenţei precum şi a celorlalte obligaţii financiare asumate prin Contract.

4.10.După ce Concedentul îşi va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanţia depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanţia până la nivelul iniţial, în caz de executare parţială, iar în caz de executare a întregii garanţii, Concesionarul va depune o nouă garanţie în cuantumul stabilit iniţial, în acelaşi termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligaţiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptăţit să rezilieze contractul în condiţiile prevăzute de contractul de concesiune, care urmează a fi încheiat de către părţi.

4.11.Garanţia depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligaţiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanţia, cu excepţia situaţiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptăţit să reţină parte sau totalitatea garanţiei.

4.12.Garanţia va fi restituită la terminarea Contractului şi a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanţie Concedentul va reţine, dacă este cazul, penalităţile şi/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

Cap. V. DURATA CONCESIUNII

5.1. Terenurile identificate la Cap. I., se concesionează pe o durată de **10 de ani**, cu posibilitate de prelungire prin acordul părţilor.

5.2. Durata contractului va putea fi prelungită, fără a depăşi limita maximă prevăzută (49 ani), printr-un act adiţional, în baza unei cereri fundamentate a concesionarului, transmise Concedentului cu minimum 12 luni înainte de expirarea contractului.

5.3. Concesionarii care şi-au respectat obligaţiile asumate prin contractele de concesiune beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent constructiilor, conform prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022. Preţul de vânzare se va stabili pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Judeţean Bihor. Agenţii care au realizat în integralitate investiţiile asumate în Parcul de Specializare Inteligentă Ştei pot beneficia de reducerea cu 50% a redevenţei datorate. Facilitatea fiscală se va acorda agentului economic care, la împlinirea a 10 ani de concesiune, optează pentru achiziţionarea terenului, prin deducerea din preţul de vânzare a

terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul vânzării - cumpărării cu titlu de redevenţă, conform contractului de concesiune. Prin excepţie. în situaţia în care preţul de Vânzare al Terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării este mai mic ca valoare decât 50 % din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă, conform contractului de concesiune, UAT JUDEŢUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferenţă până la concurenţa preţului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului urmând a se face la preţul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă.

5.4. Procedura de vânzare a terenului se iniţiază cu cel puţin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.

5.5. Luând în considerare aspectele punctate în preambul şi la capitolul II referitoare la finanţarea dezvoltării parcului de specializare inteligentă, **contractele de concesiune vor fi afectate de o condiţie suspensivă** în sensul că acestea vor începe să producă efecte juridice numai de la data semnării contractelor de finanţare nerambursabilă de către concesionari (IMM-uri) cu Autoritatea de Management a Programului Operaţional Regional Nord-Vest 2021-2027.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIŢIEI

6.1. Investiţiile care vor fi realizate de concesionari pe parcelele prevăzute la capitolul I,, vor avea caracteristicile stabilite prin HCL Ştei nr.3/07.01.2019, prin care a afost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

6.2. Concesionarul va întocmi toate studiile şi proiectele necesare, respectiv va obţine toate avizele şi acordurile şi autorizaţia de construire.

6.3. Taxele şi toate cheltuielile angajate pentru branşarea la utilităţi consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în preţul concesiunii.

Cap. VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

7.1. **Publicare anunţ licitaţie:** minim 20 zile calendaristice de la adoptarea hotărârii Consiliului JUDEŢEAN BIHOR privind aprobarea documentaţiei de concesiune.

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

7.3. **Data desfăşurare licitaţie:** minim 30 zile caledaristice de la publicarea anunţului de licitaţie;

7.4. **Publicare anunţ 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 puţin 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 Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi probleme Speciale nr. 455-483/13.02.2024

Avizul Agenţiei Naţionale 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		Direcţii de specializare în producţie opţiuni generale	Direcţii de specializare în producţie opţiuni strategice
1011	Prelucrarea şi conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea şi conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor şi grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncaruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producţia de ţesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare		X
1392	Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare şi mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi plase		X
1395	Fabricarea de textile neţesute şi articole din acestea, cu excepţia confecţiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice şi 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 şi accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a ciorapilor şi articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea şi finisarea pieilor; prepararea şi vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie şi a articolelor de harnaşament	X	
1520	Fabricarea încălţămintei	X	
1610	Tăierea şi rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire şi a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie şi tâmplărie, pentru construcţii	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie şi din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei şi cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X

2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere		X
2042	Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esenţiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea şi fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor şi dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor şi pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului şi ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcţii	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcţii	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	

2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment şi ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea şi finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producţia metalelor preţioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producţia plumbului, zincului şi cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producţia altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase uşoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcţii metalice şi părţi componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uşi şi ferestre din metal	X	
2521	Producţia de radiatoare şi cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producţia de rezervoare, cisterne şi containere metalice	X	
2530	Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea şi acoperirea metalelor	X	
2562	Operaţiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor uşoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri	X	
2594	Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicaţii		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie		X

2652	Producţia de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii		X
2712	Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii		X
2720	Fabricarea de acumulatori şi baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe şi compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulat		X
2823	Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X

2849	Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele şi somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase	X	
3213	Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor şi jucăriilor	X	
3250	Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor şi periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea şi distribuţia apei	X	
3700	Colectarea şi epurarea apelor uzate	X	

3811	Colectarea 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 nr. 2 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 54 din 30.04.2026

Preşedinte
Mircea MĂLAN

Vizat,

Secretar general al judeţului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr 6264/2 din 03. APR. 2026
Anexe _____ file 2

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

SITUAT IN LOC. STEI, JUDETUL BIHOR

PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTA STEI

PROPRIETAR:

JUDETUL BIHOR

UTILIZATOR DESEMNAT:
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

Ianuarie 2026

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare situate în Loc. Stei, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 104.673 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 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 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 situate in loc. Stei, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan. vă comunic următoarele:

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP acceptate.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra proprietăţii imobiliare situate în loc. Stei, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 104.673 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 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 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 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 104.673 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata acestuia.

- Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat;

- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.

- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George, in calitate de reprezentant al CABINET DE EXPERTIZA, EVALUARE, CONSULTANTA FISCALA SI CONTABILITATE POPA LIVIU GEORGE – Legitimatia ANEVAR 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 104.673 mp, la:

6.667.801 LEI echivalent a 1.308.413 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	288.439	56.600
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	234.102	45.938
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	234.102	45.938
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	477.441	93.688
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	234.038	45.925
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410	8.890	566.304	111.125

	Stei nr.cad. 51410			
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	388.896	76.313
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	183.141	35.938
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	159.635	31.325
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	255.761	50.188
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	246.842	48.438
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	267.800	52.550
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	515.789	101.213
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	352.395	69.150
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	236.332	46.375
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	246.842	48.438
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	228.242	44.788
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	142.627	27.988
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	234.038	45.925
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	216.457	42.475
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	112.879	22.150
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	206.137	40.450
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	237.606	46.625
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	130.396	25.588
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	271.558	53.288
TOTAL		**104.673**	**6.667.801**	**1.308.413**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

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 104.673 mp, la:

666.780 LEI echivalent a 130.841 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 de redeventa /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	6,3701	1,25	28.844	5.660
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	6,3701	1,25	23.410	4.594
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	6,3701	1,25	23.410	4.594
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	6,3701	1,25	47.744	9.369
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	6,3701	1,25	23.404	4.593
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	6,3701	1,25	56.630	11.113
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	6,3701	1,25	38.890	7.631
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	6,3701	1,25	18.314	3.594
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	6,3701	1,25	15.964	3.133
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	6,3701	1,25	25.576	5.019
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	6,3701	1,25	24.684	4.844
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	6,3701	1,25	26.780	5.255
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	6,3701	1,25	51.579	10.121
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	6,3701	1,25	35.240	6.915
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	6,3701	1,25	23.633	4.638
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	6,3701	1,25	24.684	4.844
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	6,3701	1,25	22.824	4.479
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	6,3701	1,25	14.263	2.799
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976	3.674	6,3701	1,25	23.404	4.593

	Stei nr.cad. 50976					
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	6,3701	1,25	21.646	4.248
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	6,3701	1,25	11.288	2.215
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	6,3701	1,25	20.614	4.045
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	6,3701	1,25	23.761	4.663
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	6.3701	1,25	13.040	2.559
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	6,3701	1,25	27.156	5.329
TOTAL		**104.673**			**666.780**	**130.841**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.						

Cursul BNR este: **1 EURO – 5,0961 LEI**, din data de **30.01.2026**

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2026

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Oraşul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16
Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluaripopaliviu@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 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de utilizatorul desemnat al evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziţia evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din anul 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2026
Specialitățile: EI, EPI
ANEVAR

I.2 Identificarea clientului si utilizatorul desemnat al raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează – **CONSILIULUI JUDETEAN BIHOR** în calitate de **client si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

I.3 Utilizarea desemnata
Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata totala de 104.673 mp, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 104.673 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 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 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 situate in loc. Stei, jud. Bihor, in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Stei.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata si chiria de piata.

„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".

Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

Avand in vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimata tinde spre un tip de valoare speciala.

„**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 deţinerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă. Valoarea specială

poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piaţă cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, şi nu un anumit cumpărător hotărât."
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii - Chiria de piata.
„Chiria de piaţa'' este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat , la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".

* Sursa definiţiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediţia 2025, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" si a "chiriei de piaţă" au ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare a bunurilor relevante.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „ În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil
„Art. 871. Continutul dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica.
(3) Procedura de concesionare, precum si incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.
Art. 872. Exercitarea dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum si, in limitele prevazute de lege si in actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune."

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **30.01.2026.**
Data inspecţiei: 30.01.2026.
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **5,0961 Lei/Euro.**
Data redactarii raportului: 06.03.2026.

I.7 Moneda raportului
Opinia finala a evaluării este prezentata in moneda nationala - LEI si EURO (folosita foarte frecvent in tranzactiile de imobile).

I.8 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale proprietatilor imobiliare evaluate, Extrasul de Carte Funciara, plan de amplasament.

I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- 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. 51414 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei
- Regulament Parc de Specializare Inteligenta Stei

Alte informaţii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referinţa al monedei naţionale;

- Publicaţii privind piaţa imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenţii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport:
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu

au fost observate. la data inspecţiei. sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite. necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
  Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificate de urbanism pentru parcelele de teren supuse evaluarii si acestea se evalueaza in ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Parcul de Specializare Inteligenta Stei ;
- Suprafeţele utilizate in prezentul raport se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziţia 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 suprafata totala de 104.673 mp (nedivizat), ulterior alocandu-se valori individuale pentru fiecare parcela proportional cu suprafata acestora.
- Chiria de piata definita de standardele de evaluare in prezentul raport se asimileaza cu valoarea de concesiune (redeventa).
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport (valoarea de piata si valoarea de concesiune - redeventa) au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului de Specialitate Inteligenta Stei, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

Administratorul urmăreşte ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfăşoare activităţi de inovare. cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activit ţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional.

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

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

1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase
1083 Prelucrarea ceaiului si cafelei
1084 Fabricarea condimentelor si ingredientelor
1085 Fabricarea de mâncaruri preparate
1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
1320 Producţia de ţesături
1330 Finisarea materialelor textile
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare
1392 Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)
1393 Fabricarea de covoare şi mochete
1394 Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi plase
1395 Fabricarea de textile neţesute şi articole din acestea, cu excepţia confecţiilor de îmbrăcăminte
1396 Fabricarea de articole tehnice şi 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 şi accesorii n.c.a.
1420 Fabricarea articolelor din blană
1431 Fabricarea prin tricotare sau croşetare a ciorapilor şi articolelor de galanterie
1439 Fabricarea prin tricotare sau croşetare a altor articole de îmbrăcăminte
1511 Tăbăcirea şi finisarea pieilor; prepararea şi vopsirea blănurilor
1512 Fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie şi a articolelor de harnaşament
1520 Fabricarea încălţămintei
1610 Tăierea şi rindeluirea lemnului
1621 Fabricarea de furnire şi a panourilor de lemn
1622 Fabricarea parchetului asamblat în panouri
1623 Fabricarea altor elemente de dulgherie şi tâmplărie, pentru construcţii
1624 Fabricarea ambalajelor din lemn
1629 Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie şi din alte materiale vegetale împletite
1711 Fabricarea celulozei
1712 Fabricarea hârtiei şi cartonului
1721 Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton
1722 Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton
1723 Fabricarea articolelor de papetărie
1724 Fabricarea tapetului
1729 Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.
2011 Fabricarea gazelor industriale
2012 Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor
2013 Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază
2014 Fabricarea altor produse chimice organice, de bază
2015 Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase

2016 Fabricarea materialelor plastice în forme primare
2017 Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare
2020 Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice
2030 Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor
2041 Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere
2042 Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)
2052 Fabricarea cleiurilor
2053 Fabricarea uleiurilor esenţiale
2059 Fabricarea altor produse chimice n.c.a.
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
2211 Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii
2229 Fabricarea altor produse din material plastic
2311 Fabricarea sticlei plate
2312 Prelucrarea şi 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 şi dalelor din ceramică
2332 Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă
2341 Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental
2342 Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică
2343 Fabricarea izolatorilor şi 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 şi ipsosului
2361 Fabricarea produselor din beton pentru construcţii
2362 Fabricarea produselor din ipsos pentru construcţii
2363 Fabricarea betonului
2364 Fabricarea mortarului
2365 Fabricarea produselor din azbociment
2369 Fabricarea altor articole din beton, ciment şi ipsos
2370 Tăierea, fasonarea şi finisarea pietrei
2391 Fabricarea de produse abrazive
2399 Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.
2441 Producţia metalelor preţioase
2442 Metalurgia aluminiului
2443 Producţia plumbului, zincului şi cositorului
2444 Metalurgia cuprului
2445 Producţia altor metale neferoase
2453 Turnarea metalelor neferoase uşoare
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 recipienți, 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 șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe
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 motociclete)
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 maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)
2824 Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric
2825 Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic
2829 Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.
2830 Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere
2841 Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
2849 Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.
2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
2892 Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii
2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului
2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei
2895 Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului
2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului
2899 Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.
2910 Fabricarea autovehiculelor de transport rutier
2920 Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci
2931 Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule
2932 Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule
3020 Fabricarea materialului rulant
3030 Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale
3091 Fabricarea de motociclete
3092 Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi
3099 Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
3103 Fabricarea de saltele şi somiere
3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
3212 Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase
3213 Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similare
3220 Fabricarea instrumentelor muzicale
3230 Fabricarea articolelor pentru sport
3240 Fabricarea jocurilor şi jucăriilor
3250 Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator
3291 Fabricarea măturilor şi periilor
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
3320 Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale
3600 Captarea, tratarea şi distribuţia apei
3700 Colectarea şi epurarea apelor uzate
3811 Colectarea deşeurilor nepericuloase
3812 Colectarea deşeurilor periculoase
3821 Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase
3822 Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase
3831 Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi 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 Bâlciuri 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 stricteţe 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.

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, inclusiv conectarea la infrastructura de transport;
d) Să implementeaze pe terenurile puse la dispoziție proiectele de infrastructură și toate investițiile propuse prin documentațiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea rețelelor de utilități publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziție pentru realizarea parcului și producția de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, rețele de distribuție a alimentării cu energie electrică, în condițiile legii.
e) Să îndeplinească orice alte atribuții și responsabilități necesare pentru organizarea și funcționarea parcului de specializare inteligentă.
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 concesionarea 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 şi să controleze felul în care persoanele fizice şi juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât şi hotărârile referitoare la parcul de specializare inteligentă.
c) Să stabilească potrivit legii condiţiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.
d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activităţii productive şi de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile şi să contribuie la dezvoltarea durabilă a unităţii administrativ-teritoriale, cu respectarea activităţii specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
e) Să întocmească şi să aprobe conţinutul documentaţiei de atribuire /caietului de sarcini în vederea organizării şi desfăşurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă
f) Să asigure selectarea şi soluţionarea solicitărilor de admitere de noi rezidenţi în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop .
g) Să asigure rezidenţilor concesionari dreptul de folosinţă asupra infrastructurii şi utilităţilor comune existente în pacul de specializare inteligentă.
h) Să asigure rezidenţilor exercitarea în condiţiile şi termenele stabilite în contractele de concesiune şi/sau contractele de administrare şi prestări servicii conexe, încheiate cu aceştia, dreptul de folosinţă al unităţilor (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă şi a dreptului de a construi pe acestea.
i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune şi de administrare şi prestări servicii conexe încheiate cu rezidenţii şi să urmărească respectarea de către aceştia a obligaţiilor asumate prin contracte şi a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
j) Să administreze şi să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiţii optime.
k) Să întocmească la sfârşitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă şi să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare şi dezvoltare a infrastructurii şi utilităţilor din parcul de specializare inteligentă.
l) Să nu cesioneze drepturile şi obligaţiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilităţi şi să respecte obligaţiile asumate prin aceste contracte.
n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obţinere a avizului provizoriu de funcţionare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
o) Administratorul are orice alte obligaţii 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 funcţionării şi dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentaţiei de carte funciară pentru obţinerea certificatului de atestare a edificării construcţiilor, cu înştiinţarea prealabilă a proprietarului.
c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune şi a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionăriişi dezvoltării parcului de specializare inteligentă.

d) Dreptul de a încheia cu rezidenţii contracte de administrare şi prestări servicii conexe.
e) Dreptul de a încasa de la rezidenţi taxa de administrare .
f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele reţele de utilităţi.
g) Dreptul de a denunţa unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariţia unor circumstanţe care nu au putut fi prevăzute la data închierii contractului şi care conduc la modificarea caluzelor contractuale în aşa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislaţia aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

OBLIGAŢIILE ŞI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENŢII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAŢII:**
a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum şi respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul le poate încheia în mod legal;
d) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe, încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii
e) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă folosinţa normală a unităţilor, infrastructurii exclusive şi a infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, *exceptând* situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;

j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă ;
m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege şi în regulamentele proprii.

2.5.2. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **DREPTURI**:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare şi 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 dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
d) să acorde dreptul de folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau în regulamentele proprii;
f) să beneficieze de un drept de preempţiune cu privire la construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcului de Specializare Inteligentă.
g) să noteze în cărţile funciare dreptul de preemţiune recunoscut administratorului cu privire la teren şi construcţii, obligaţia rezidenţilor de a presta numai anumite activităţi permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcţionarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare şi servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare şi Funcţionare.

OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

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

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare în condiţiile art. 37 alin.(2) şi art. 57 alin.(1) litera b din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul.
b) Să finalizeze investiţia într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanţare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi

prelungit prin încheierea unui act 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 cesioneze 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 acesteia;

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/ceilalţi rezidenţi;
ş) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator şi Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligaţiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenţilor le mai revin următoarele obligaţii:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinaţiei acesteia şi într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor şi intereselor Administratorului şi/sau ale celorlalţi rezidenţi;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfăşurarea activităţilor specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unităţii a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosinţa sa ori clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip şi care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafeţelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres şi garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea şi echipamentele/instalaţiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informaţii privind activitatea desfăşurată, numărul de locuri de muncă nou create şi orice alte informaţii prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
i) de a aduce la cunoştinţa tuturor angajaţilor, co-contractanţilor, agenţilor şi vizitatorilor şi a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conţinutul prezentului Regulament.

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

2.6.4. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, rezidenţilor le revin, în principal, următoarele **DREPTURI**:
a) să folosească şi să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare şi servicii conexe încheiat cu Administratorul;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, *după caz*, aferente unităţii, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
c) dreptul de preempţiune în cazul vânzării unităţii aflate în folosinţa rezidenţilor;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare şi servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator şi Administrator, prezentul Regulament precum şi din dispoziţiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deţine în proprietate reţelele interioare de drumuri, de apă şi apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele şi spaţiile verzi adiacente şi orice alte clădiri, construcţii, instalaţii etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă şi 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 şi asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreţionar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparţinând atât Fondatorului cât şi rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă.
3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă şi pe care, legal, a edificat o construcţie sau pe care a introdus elemente de reţele de utilităţi este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreţionar în ceea ce priveşte proprietatea sa, sub condiţia respectării prezentului regulament.
3.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligaţiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/contractului de concesiune şi/sau prin regulamente, dar şi pentru a asigura funcţionarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deţine 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 şi în situaţia în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiţia ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.
3.4. În cazul în care intervenţia Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparaţii urgente, remedierii unor probleme tehnice, a înlăturării unor avarii şi/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligaţia de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.
3.5. Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului şi elementele de reţele de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa rezidenţilor, fiecărui rezident îi revine obligaţia de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenţionează să o aducă reţelelor de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.
3.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligaţia de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct şi nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului şi/sau rezidenţilor.
3.7. Rezidenţii au obligaţia de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligenţa unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenţii au obligaţia de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecţiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcţionării optime şi neîntrerupte a Parcului de Specializare Inteligentă. 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 spaţiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spaţiile comune, împrejmuirea spaţiilor comune, abandonarea de bunuri pe spaţiile comune, limitarea accesului altor rezidenţi la infrastructura comună etc. Administratorul are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

3.8. Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare şi normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulaţia auto şi pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.
3.9. Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.
3.10. Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligaţiilor legale referitoare la activitatea desfăşurată în Parcul de Specializare Inteligentă conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.
3.11. Parcul de Specializare Inteligentă dispune de următoarele utilităţi şi dotări:
a) reţea de energie electrică;
b) reţea de apă;
c) reţea de canalizare menajeră;
d) reţea de canalizare pluvială;
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral;
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă.
3.12. Fiecare parcelă are acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.
3.13. Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal şi nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenţilor.

I.11 Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizarii desemnate şi utilizatorului desemnat precizaţi la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si utilizatorul desemnat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

I.12 Declararea conformităţii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR - 2025, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS100)
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informatii si date de intrare (IEV 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare si conformare (IVS 106)

Standarde pentru active – Bunuri imobile

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

Nu a fost necesara apelarea la un specialist sau furnizor extern de servicii deoarece evaluatorul detine competentele care intrunesc cerintele utilizarii desemnate precum si toate informatiile necesare pentru efectuarea evaluarii in toate aspectele acesteia :

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatli imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinţă.

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata totala de 104.673 mp, compus din teren intravilan in suprafata totala de 104.673 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 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 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 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 folosință etc.

- 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. 51414 Stei
- Extras de Carte Funciara Nr. 51419 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 :

C. Partea II. SARCINI	
[illegible] nu dezmembrăm ntele dreptului de proprietate, constituirea c de garanție și sarcini	[illegible]

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

C. Partea II. SARCINI

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

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

C. Partea II. SARCINI

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

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

C. Partea II. SARCINI .

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

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

C. Partea II. SARCINI .

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

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

C. Partea II. SARCINI

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

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

C. Partea II. SARCINI

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

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

C. Partea II. SARCINI .

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

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

C. Partea II. SARCINI

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

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

C. Partea II. SARCINI

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

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea II. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe reale de garanție și sarcini	Referințe
NU EXISTĂ	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțe rezultate din garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Ştei (în maghiară Stej; cunoscut ca Dr. Petru Groza între 1958 şi 1996) este un oraş în judeţul Bihor, Crişana, România.

Pe malul drept al Crişului Negru este situat oraşul Ştei care este străbătut de DN-76 ce leagă municipiile Oradea şi Deva. şi de E79. Coordonatele geografice ale localităţii sunt: 46°32' latitudine nordică, 22°29' longitudine estică. Altitudinea medie faţă de nivelul mării este de 285 m. Şteiul este legat de capitala judeţului Bihor, Oradea şi de linia ferată numărul 316, la distanţă de 80 km de acest municipiu Oraşul se află la circa 10 km de oraşul Vaşcău şi Nucet şi la 20 km de municipiul Beiuş în sud-estul judeţului. Se întinde pe o suprafaţă de 657 de hectare.

Oraşul Ştei a luat naştere în perioada anilor 1950. A fost ridicat în proximitatea satului cu acelaşi nume, între anii 1952-1956. În întregul său, oraşul Ştei a fost proiectat chiar la Moscova, de un arhitect rus. De aceea, străzile au o formă unică în România, sunt paralele şi deosebit de lungi.

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

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

Din anul 2019, oraşul Ştei face parte din ruta culturală europeană a oraşelor europene cu arhitectură de tip totalitarist, ATRIUM.

În anul 2020, printr-o Hotărâre de Guvern, oraşul Ştei a fost declarat Staţiune turistică de interes local.

Conform recensământului efectuat în 2021, populaţia oraşului Ştei se ridică la 5.398 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistraţi 6.529 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,87%), cu o minoritate de maghiari (1,43%), iar pentru 10,49% nu se cunoaşte apartenenţa etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (76,75%), cu minorităţi de penticostali (6,74%), baptişti (1,28%), romano-catolici (1,17%) şi greco-catolici (1%), iar pentru 11,06% nu se cunoaşte apartenenţa confesională.

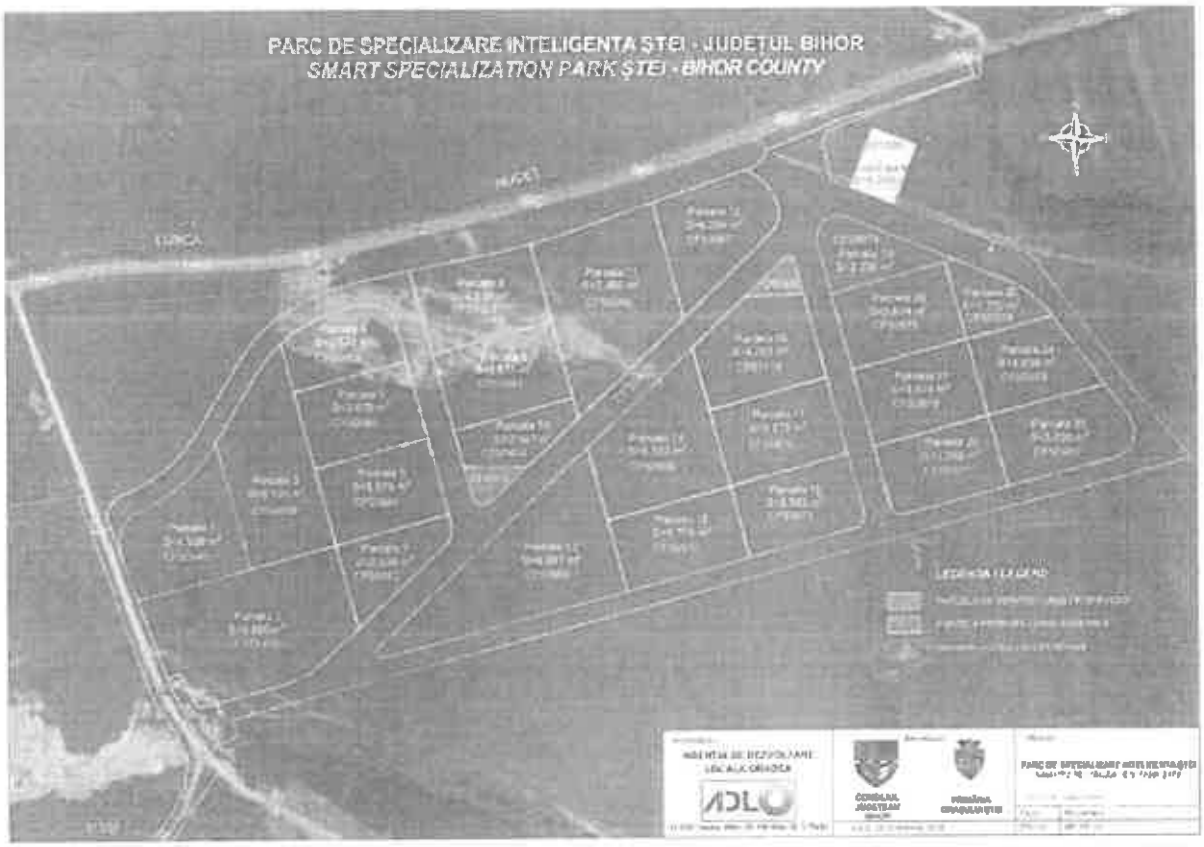
Descrierea amplasamentului – Parc de Specialitate Inteligenta Stei

In cadrul parcului industrial, se regesesc urmatoarele activităţi:

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

Servicii şi utilităţi ce urmeaza a fi instalate în parc:
a) reţea de energie electrică;
b) reţea de apă;
c) reţea de canalizare menajeră;
d) reţea de canalizare pluvială;
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral;
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă.

Accesul in Parcul de Specialitate Inteligenta Stei se face din strada publica, asfaltata.



Parcul are o suprafață totală de 138.887 mp, suprafața concesionată reprezentând 104.673 mp. Din totalul de 28 de parcele, 25 vor fi concesionate, iar trei parcele vor fi folosite pentru construirea unor utilități publice. Parcul va fi administrat de Agenția de Dezvoltare Locală Oradea (ADLO). Proiectul presupune semnarea unor contracte de cesiune și finanțare cu cel puțin cinci IMM-uri. Acestea vor avea posibilitatea de a atrage finanțări nerambursabile în valoare de peste 4 milioane de EURO pentru susținerea investițiilor în activități economice cu valoare adăugată mare, bazate pe inovare și tehnologii avansate.Amplasamentul dispune de teren relativ plan si orizontal avand stabilitatea generala asigurata, și este situat in partea de Nord-Vest a orasului Stei, in intravilanul extins accesibil din drumul drumul ce duce spre depozitul de munitie cu acces din Arieseni DN75: Acesta este situat la 425 m fata de casa aflata dealungul DN75, 123 m fata de depozitul de munitie si aproximativ 750m fata de locuintele aflate dealungul E79;

Terenul este delimitat astfel:

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: Drumul National DN76 (E79)*

- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*
- *Zona industriala.*
- *În zonă se află*
  - *Unități comerciale în apropiere: da*
  - *Unități de învățământ: nu*
  - *Unități medicale: nu*
  - *Institutii de cult:nu*
  - *Sedii de bănci nu*
  - *Parcuri: nu*

Concluzie:

Proprietatatea evaluata este situata in zona periferica a localitatii Stei. Zona este industriala. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Zona este racordata la retele de electricitate, incalzire, internet, apa si canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala, zona periferica a localitatii Stei la iesirea spre Arieseni (DN75).
Accesul la amplasament se va realiza din strada publica, asfaltata ;

- *Utilități:*
  - *Rețea urbană de energie electrică –da*
  - *Rețea urbană de gaze – exista in localitate*
  - *Rețea urbană de apă – da*
  - *Rețea urbană de canalizare - da*
  - *Rețea urbană de incalzire – nu*
  - *Fosa septica - nu*
  - *Rezervor gaz - nu*
  - *Put forat apa - nu*
  - *Generator energie electrica - nu*
  - *Centrala termica proprie - nu*
  - *Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – in zona*

II.4 Descrierea terenului:
Proprietatea evaluată se compune din parcele de teren intravilan situat in Loc. Stei, zona periferica, in incinta Parcului de Specialitate Inteligenta Stei, jud. Bihor, astfel:

- ✓ 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 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 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;

Utilităţi 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 cotatiile curente
Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.

In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.

Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare, din zona periferica din incinta si sub regulamentul Parcul de Specializare Inteligenta Stei si vecinatati.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale pretabile Parcurilor Industriale.***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei

In general, mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in parcul industrial.

Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice mixte. In urma analizei de piata au fost identificate terenuri comparabile situate in aria de piata, acestea fiind urmatoarele:

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	18	2.000	Loc. Stei, zona lac Stei, jud. Bihor
2	Oferta	30	1.800	Loc. Stei, zona periferica jud. Bihor
3	Oferta	25	5.000	Loc. Stei la iesire spre Lunca, jud. Bihor
4	Oferta	25	2.800	Loc. Stei, cu acces direct din DN76, jud. Bihor
5	Oferta	23	2.057	Loc. Lunca, langa Valea Serbestilor cu acces din DN76, jud. Bihor
6	Oferta	16	13.500	Loc. Beius, str. Plopilor, jud. Bihor
7	Oferta	15	5.427	Loc. Beius, la intrare dinspre Oradea (extravilan)
8	Oferta	17	49.933	Loc. Beius, la intrare dinspre Oradea (extravilan)
9	Oferta	25	9.715	Loc. Beius, langa Parcul Industrial, jud. Bihor
10	Oferta	37	3.800	Loc. Beius, langa centura Beiusului si cu front la DN76, jud. Bihor
11	Oferta	18	4.935	Loc. Beius, zona periferica, jud. Bihor
12	Oferta	32	1.638	Loc. Beius. zona str. Viile Cermai, jud. Bihor
13	Oferta	35	13.495	Loc. Beius, la iesirea spre Stana de Vale, jud. Bihor
14	Oferta	35	14.158	Loc. Beius, la iesirea spre Stana de Vale, jud. Bihor
15	Oferta	31	5.000	Loc. Beius. langa AquaPark, jud. Bihor
16	Oferta	18	4.352	Loc. Beius. str. Livezii, jud. Bihor
17	Oferta	12	2.259	Loc. Beius, in apropierea unitatii militare, jud. Bihor
18	Oferta	15	1.773	Loc. Beius, la iesirea spre Stana de Vale, jud. Bihor
19	Oferta	12	2.200	Loc. Beius, str Mihai Bruchental, jud Bihor
20	Oferta	12	5755	Loc. Beius, zona str. Traian Vuia , jud Bihor,
21	Oferta	14	2000	Loc. Beius, la iesire din Beius spre Budureasa,

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, dupa eliminarea extremelor, pentru grila de calcul au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 6,9 si 11 deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect:

Analiza cererii
In general , redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. In Parcurile Industriale, cererea este sustinuta de infrastructura si conditiile oferite de administratorii parcurilor.

Echilibrul pieţei. Tendinţe
In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

Tendinte: in general, o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
In Parcurile Industriale, municipalitatea daca va reusi sa atraga investitori care sa achizitioneze toate loturile puse la dispozitie va incerca sa infiinteze noi parcuri in zone strategice ale municipiului.

Concluzii
Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante (terenuri parcuri industriale):
- Piaţa cumpărătorilor: mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţa*** aşa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza informaţiilor solicitate clientului;
- inspecţia proprietatilor;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi 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 comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru utilizarea desemnata a evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei;** această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / 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 obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot infuența 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 si cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere şi ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de jocul dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-un final valoarea pe o anumită piaţă.

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

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

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

Dreptul de proprietate şi 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, ş.a. Evaluatorul identifica toate facilităţile, analizeaza existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajările amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctele cardinale şi priveliştea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, de capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură buna funcţionare a acestora.

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

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcţionale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza şi rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o

componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerea 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 tebuiesc 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 asfel 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 toatale 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 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 principala (metoda comparatiei directe) si 5 metode alternative (metoda extractiei de pe piata, metoda alocarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii):

a. ***Metoda comparației directe*** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in vederea utilizarii desemnate a estimarii valorii terenului subiect.

b. ***Metoda extracției de pe piata*** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimata prin metoda costului de inlocuire 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 localizări.

d. ***Metoda reziduală*** - poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie: teren, capital, forta de munca si management.

e. ***Metoda capitalizării rentei funciare*** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciară este este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.

Metoda parcelării si dezvoltarii– este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea preferată metodă atunci când suntdisponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru utillizarea desemnata a evaluării.

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

Evaluatorul colectează datele despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active, identifică asemănările şi deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informaţii în funcţie de relevanţă şi ajustează preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect şi abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piaţă a terenului evaluat.

Elementele de comparaţie includ: drepturi de proprietate, condiţii (termenii) de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţii de piaţă (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile şi zonarea.

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

Dimensiunea terenului este un element de comparaţie mai puţin important decât data vânzării şi localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menţionat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanţă comparabilelor care au aceeaşi suprafaţă cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafeţe se realizează la preţuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeaşi 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 proprietăţilor comparabile. Acesta atenţionează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietăţile

care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia 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 furnizeză 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 inițiala 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 funcței 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 estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnica, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate ajustarile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior. s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata totala de 104.673 mp, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei, ca fiind de

6.667.801 LEI echivalent a 1.308.413 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	288.439	56.600
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	234.102	45.938
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	234.102	45.938
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	477.441	93.688
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	234.038	45.925
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	566.304	111.125

7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	388.896	76.313
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	183.141	35.938
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	159.635	31.325
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	255.761	50.188
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	246.842	48.438
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	267.800	52.550
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	515.789	101.213
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	352.395	69.150
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	236.332	46.375
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	246.842	48.438
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	228.242	44.788
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	142.627	27.988
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	234.038	45.925
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	216.457	42.475
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	112.879	22.150
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	206.137	40.450
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	237.606	46.625
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	130.396	25.588
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	271.558	53.288
	TOTAL	**104.673**	**6.667.801**	**1.308.413**
	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.			

Determinarea valorii de concesiune (redeventei)

„**Chiria de piaţa**" este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat , la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
* Sursa definiţiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediţia 2025, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „ În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil
„Art. 871. Continutul dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica.
(3) Procedura de concesionare, precum si incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.
Art. 872. Exercitarea dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum si, in limitele prevazute de lege si in actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune."

Pentru estimarea redeventei anuale (valorii de concesiune), avand in vedere lipsa informatiilor chiriilor proprietatilor similare similare, am estimat valoarea de piata la zi a terenurilor intravilane pe care am impartit-o la o durata de concesiune de 10 ani (Conform documentatiei primite de la utilizatorul desemnat).

Redeventa anuala = valoare de piata / 10 ani

In cazul de fata redeventa anuala a fost estimata pornind de la valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin metoda comparatiei directe. Valoarea de piata obtinuta prin metoda comparatiei directe este de 12,5 Euro/mp echivalent a 63,7013 Lei/mp. Pentru a obtine redeventa anuala, aceasta s-a impartit la numarul de ani estimat pentru concesiune (in general astfel de contracte se incheie pe o durata de timp de 10 ani).

Redeventa anuala = valoare de piata Lei/mp / nr. de ani = 63,7013 lei / 10 ani = 6,3701 lei/an/mp, echivalent a 1,25 euro/mp/an.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea redeventei anuale a terenului intravilan in suprafata totala de 104.673 mp, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta Stei, ca fiind de :

666.780 LEI echivalent a 130.841 EURO

(6,3701 lei/an/mp, echivalent a 1,25 euro/mp/an)

Valoarea redeventei anuale alocata pentru fiecare parcela in parte este :

Nr. crt.	Denumire proprietate	Suprafata (mp)	Valoare redeventa Lei/mp/an	Valoare redeventa Eur/mp/an	Valoare de redeventa /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	6,3701	1,25	28.844	5.660
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	6,3701	1,25	23.410	4.594
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	6,3701	1,25	23.410	4.594
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	6,3701	1,25	47.744	9.369
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	6,3701	1,25	23.404	4.593
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	6,3701	1,25	56.630	11.113
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	6,3701	1,25	38.890	7.631
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	6,3701	1,25	18.314	3.594
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	6,3701	1,25	15.964	3.133
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	6,3701	1,25	25.576	5.019
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	6,3701	1,25	24.684	4.844
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	6,3701	1,25	26.780	5.255
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	6,3701	1,25	51.579	10.121
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	6,3701	1,25	35.240	6.915
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	6,3701	1,25	23.633	4.638

16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	6,3701	1,25	24.684	4.844
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	6,3701	1,25	22.824	4.479
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	6,3701	1,25	14.263	2.799
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	6,3701	1,25	23.404	4.593
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	6,3701	1,25	21.646	4.248
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	6,3701	1,25	11.288	2.215
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	6,3701	1,25	20.614	4.045
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	6,3701	1,25	23.761	4.663
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	6,3701	1,25	13.040	2.559
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	6,3701	1,25	27.156	5.329
	TOTAL	**104,673**			**666.780**	**130.841**
	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.					

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 104.673 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 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 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 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

6.667.801 LEI ECHIVALENT A 1.308.413 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	288.439	56.600
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	234.102	45.938
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	234.102	45.938
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	477.441	93.688
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	234.038	45.925
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	566.304	111.125
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	388.896	76.313

8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	183.141	35.938
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	159.635	31.325
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	255.761	50.188
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	246.842	48.438
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	267.800	52.550
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	515.789	101.213
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	352.395	69.150
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	236.332	46.375
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	246.842	48.438
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	228.242	44.788
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	142.627	27.988
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	234.038	45.925
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	216.457	42.475
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	112.879	22.150
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	206.137	40.450
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	237.606	46.625
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	130.396	25.588
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	271.558	53.288
TOTAL		**104.673**	**6.667.801**	**1.308.413**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.				

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, utilizarii desemnate a prezentului

raport şi cu viabilitatea acesteia pe piaţă;
- pornind din premisa pricipală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare subiect este direct legată de preţurile competitive ale proprietăţilor 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 104.673 mp, la:

6.667.801 LEI echivalent a 1.308.413 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	288.439	56.600
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	234.102	45.938
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	234.102	45.938
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	477.441	93.688
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	234.038	45.925
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	566.304	111.125
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	388.896	76.313
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	183.141	35.938
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	159.635	31.325

10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	255.761	50.188
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	246.842	48.438
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	267.800	52.550
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	515.789	101.213
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	352.395	69.150
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	236.332	46.375
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	246.842	48.438
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	228.242	44.788
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	142.627	27.988
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	234.038	45.925
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	216.457	42.475
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	112.879	22.150
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979 Stei nr.cad. 50979	3.236	206.137	40.450
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	237.606	46.625
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	130.396	25.588
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	271.558	53.288
	TOTAL	**104.673**	**6.667.801**	**1.308.413**
	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.			

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 104.673 mp, la:

666.780 LEI echivalent a 130.841 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 de redeventa /an	
					Lei	Euro
1	Extras de Carte Funciara Nr. 50945 Stei nr.cad. 50945	4.528	6,3701	1,25	28.844	5.660
2	Extras de Carte Funciara Nr. 50960 Stei nr.cad. 50960	3.675	6,3701	1,25	23.410	4.594
3	Extras de Carte Funciara Nr. 50961 Stei nr.cad. 50961	3.675	6,3701	1,25	23.410	4.594
4	Extras de Carte Funciara Nr. 50966 Stei nr.cad. 50966	7.495	6,3701	1,25	47.744	9.369
5	Extras de Carte Funciara Nr. 50975 Stei nr.cad. 50975	3.674	6,3701	1,25	23.404	4.593
6	Extras de Carte Funciara Nr. 51410 Stei nr.cad. 51410	8.890	6,3701	1,25	56.630	11.113
7	Extras de Carte Funciara Nr. 50958 Stei nr.cad. 50958	6.105	6,3701	1,25	38.890	7.631
8	Extras de Carte Funciara Nr. 50959 Stei nr.cad. 50959	2.875	6,3701	1,25	18.314	3.594
9	Extras de Carte Funciara Nr. 50962 Stei nr.cad. 50962	2.506	6,3701	1,25	15.964	3.133
10	Extras de Carte Funciara Nr. 50963 Stei nr.cad. 50963	4.015	6,3701	1,25	25.576	5.019
11	Extras de Carte Funciara Nr. 50964 Stei nr.cad. 50964	3.875	6,3701	1,25	24.684	4.844
12	Extras de Carte Funciara Nr. 50967 Stei nr.cad. 50967	4.204	6,3701	1,25	26.780	5.255
13	Extras de Carte Funciara Nr. 50968 Stei nr.cad. 50968	8.097	6.3701	1,25	51.579	10.121
14	Extras de Carte Funciara Nr. 50969 Stei nr.cad. 50969	5.532	6,3701	1,25	35.240	6.915
15	Extras de Carte Funciara Nr. 50970 Stei nr.cad. 50970	3.710	6,3701	1,25	23.633	4.638
16	Extras de Carte Funciara Nr. 50972 Stei nr.cad. 50972	3.875	6,3701	1,25	24.684	4.844
17	Extras de Carte Funciara Nr. 50973 Stei nr.cad. 50973	3.583	6,3701	1,25	22.824	4.479
18	Extras de Carte Funciara Nr. 50974 Stei nr.cad. 50974	2.239	6,3701	1,25	14.263	2.799
19	Extras de Carte Funciara Nr. 50976 Stei nr.cad. 50976	3.674	6,3701	1,25	23.404	4.593
20	Extras de Carte Funciara Nr. 50977 Stei nr.cad. 50977	3.398	6,3701	1,25	21.646	4.248
21	Extras de Carte Funciara Nr. 50978 Stei nr.cad. 50978	1.772	6,3701	1,25	11.288	2.215
22	Extras de Carte Funciara Nr. 50979	3.236	6,3701	1,25	20.614	4.045

	Stei nr.cad. 50979					
23	Extras de Carte Funciara Nr. 50980 Stei nr.cad. 50980	3.730	6,3701	1,25	23.761	4.663
25	Extras de Carte Funciara Nr. 51414 Stei nr.cad. 51414	2.047	6,3701	1,25	13.040	2.559
27	Extras de Carte Funciara Nr. 51419 Stei nr.cad. 51419	4.263	6,3701	1.25	27.156	5.329
TOTAL		**104.673**			**666.780**	**130.841**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.						

Cursul BNR este: **1 EURO – 5,0961 LEI**, din data de **30.01.2026**

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

ANEXE:
ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentaţia cadastrală
ANEXA nr. 5: Localizare

ANEXA nr. 1:Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

Comparabile utilizate in grila de calcul

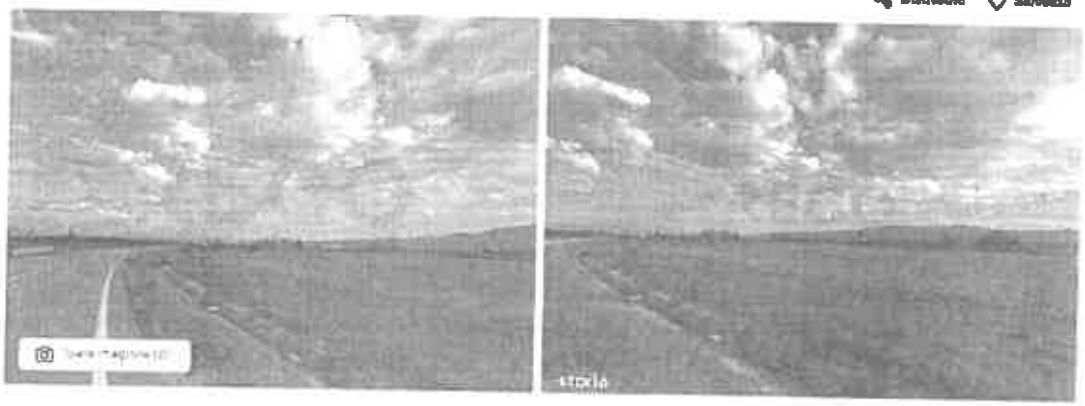
storia

Contul meu | Adaugă anunţ

RECO Imobiliare >

Înapoi

Distribuie | Salvează



243 000 €

Beius, Bihor

Teren de vânzare

Adina Ilisie

0378 443 700

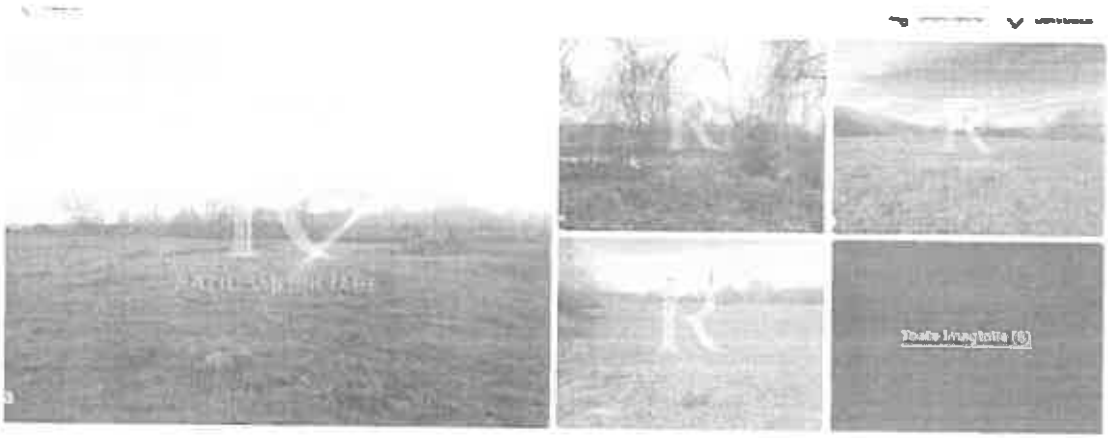
Mesajul tău

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesaj

Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-in-beius-langa-parcul-industrial-IDEWWw



EXCLUSIV · TEREN INTRAVILAN | INVESTITIE | BEIUȘ STR. PLOPILOR | 15

215 000 € 16 €/m²

Strada Plopilor, Beiuș, Bihor

Teren de vânzare

Patricia Scorțe

0741 065 851

Mesajul tău

Trimite mesajul

Descriere

[illegible]

Highlights-un cheie
- Poziționare premium – zonă rezidențială liniștită, diferită de casa de dezvoltare a orașului
- Suprafață rară pe piață – 13.500 mp, ideală pentru proiect coerent
- Potențial solid de dezvoltare – parcelare sau ansamblu rezidențial
- Cadru natural și aerisit – intimitate, liniște, calitate a vieții
- Accesibilitate bună – conectare rapidă catre oraș și punctele de interes
- Investiție cu viziune – potrivit pentru dezvoltatori care gândesc pe termen mediu și lung

Poziționare

Acest teren nu este o achiziție de volum.
Este o poziție strategică, pentru un investitor care caută teren bun, bine poziționat și cu care rămâne mult timp.

Profil investitor
- dezvoltator rezidențial
- investitor privat
- portofoliu pe termen mediu
- proiect cu identitate, nu construcție de masă

Proprietate disponibilă exclusiv prin Rațiu Imobiliare.
Detalii și documentație se oferă doar la cerere, pentru clienți calificați

Informațiile au fost furnizate de proprietar. Agenția nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări de preț sau date

https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusiv-teren-intravilan-investitie-beiu-str-plopilor-13-IDFWHL

4935mp Teren - Str Burgundia Mica - Beius

86 500 EUR

negociabil

Razvan

0742215180

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	4935 mp
Front stradal	33
Destinatie	Birouri, Comercial, Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Telefon
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitii, Parcelabil

Descriere

4935mp Teren - Str. Burgundia Mica - Beius
O parte in intravilan si o parte extravilan cu posibilitate de trecere in intravilan,
Front la strada 33m;
Curent electric, apa, canalizare;
Drum asfaltat pana la proprietate;
Acte in regula, CF succesiune;
Coordonate GPS: 46 40'27.0"N 22 21'39.0"E
Pret: 86500 Euro

ID anunț: 1619012948

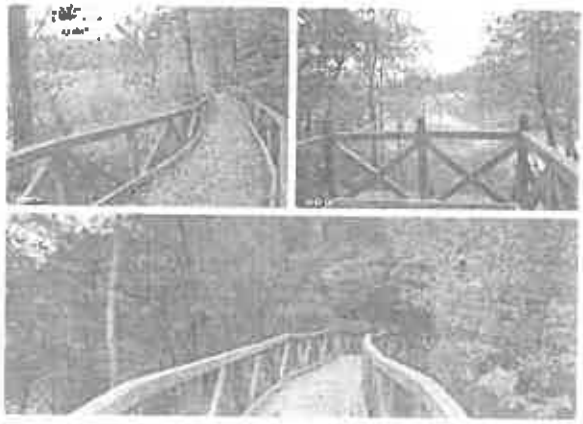
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/4935mp-teren-str-burgundia-mica-beius/fh930806i92075682hi8gd105910367h.html

Alte comparabile utilizate la analiza de piata

ODN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (4)

Teren intravilan 2000 mp zona Lac Stei

35 000 € 18 €/m²

Ciprian Micle

0785455519

Stei, Bihor

Aleșd, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	[illegible]
Dimensiuni:	50 x 40 m
Gard:	[illegible]
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	lac
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Descriere

Scroll down for English version!

GDN Estates are plăcerea de a vă prezenta în vederea vânzării, un teren intravilan în zona Lac Stei.
Terenul are o suprafață de 2000 mp cu un front stradal de 40 ml.
Terenul se afla în o zona este liniștită în apropierea Lacului Stei fiind ideal pentru casa de vacanta sau investitie.

Pentru detalii suplimentare și programări la vizionări, vă stăm cu plăcere la dispoziție!

GDN Estates - prietenii și consultanții voștri imobiliari, de la idee până la cheie!

GDN Estates is pleased to present to you for sale, a land plot in the Lac Stei area.

The land has an area of 2000 sqm with a street front of 40 ml.

The land is located in a quiet area near Lake Stei, being ideal for a holiday home or investment.

For further details and viewing appointments we are happy to assist you!

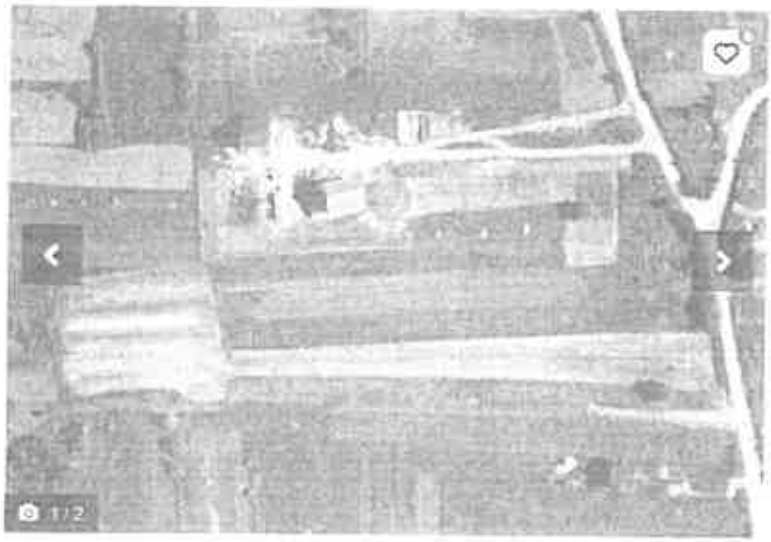
GDN Estates – your friends and real estate consultants, from idea to turnkey!

Mai puțin ^

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000-mp-zona-lac-stei-IDFIH8

Vând teren în orașul Ștei jud. Bihor

30 EUR



cosmin

0770847235

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Mesaj

Distribuie anunțul pe

romimo.ro

Contul meu

Specificații

Suprafata terenului	1800 m²

Descriere

vând teren intravilan în orașul Ștei, jud. Bihor, în suprafață de 1800 mp., la un preț de 30 euro mp., negociabil.

ID anunț: 1554701664

Fă ofertă

0770847235

Anunțuri recomandate

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-orasul-stei-jud-bihor/5dh0969hd6e77787d1d5411870393iu5.html

romimo.ro

Contul meu

Vând teren intravilan 5000 m2

25 EUR negociabil

Specificații

Descriere

Teren intravilan la ieșire din stei spre lunca 5000m2 după biserica penticostale cu toate utilitățile, apa, curent, canal.

ID anunț: 1636115790

Fă ofertă

0751081563

Anunțuri recomandate

S

sabin

0751081563

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-5000-m2/30d219i900h7763d12d162655642e530.html

romimo.ro

Contu-meu

Vind /inchiriez teren la intrare in Stei Bihor

25 EUR negociabil

Specificații

Descriere

Vind /inchiriez teren intravilan la intrare in Stei Bihor cu acces direct din DN76
2800 mp ideal pt comert sau case de locuit
25 / mp negociabil pentru vinzare.

ID anunț: 1630968627

Fă ofertă

0745189665

Anunțuri recomandate

N

Nicolae

0745189665

Contactează vânzătorul

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vind-inchiriez-teren-la-intrare-in-stei-bihor/74g1197627e37d63dhfd1hf00i7d83e8.html

Teren intravilan 5000 m2

25 EUR

S

sabin

Specificații

Descriere

Teren intravilan la ieșirea din orașul Ștei font la șosea 35 m, toate utilitățile, gaz, apa, curent canalizare etc, fără sarcini, vând sau închiriez se poate folosi pentru construcții case, hale industriale, panouri fotovoltaice etc.

ID anunț. 1698407182

Fă ofertă

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Mesaj

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-5000-m2/9i4lhh0e70df777h2842de13f7efgih8.html

Înapoi

Distribuie Salvează

Relevou

47 000 € 23 €/m²

Ștei, Bihor

Stan Craciun

0745 962 311

Suprafata utila:	2057 m
Tip teren:	Fara informatii
Localizare:	Fara informatii
Dimensiuni:	Fara informatii
Gard:	Fara informatii
Tip acces:	Fara informatii
Imprejurimi:	Fara informatii
Media:	Fara informatii
Tip vânzător:	agenție

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 2057 mp in localitatea Lunca, foarte aproape de Stei, situat langa Valea Sarbestilor cu acces din drumul principal si foarte aproape de DN 76 Stei. Terenul are ca deschidere la drum 30 m si o lungime de 50 m, suprafata totala a parcelei fiind de 2057 mp. Are ca utilitati apa, canalizare si posibilitate de racordare la gaz, conducta principala fiind cam la 30-50 de m. De asemenea terenul beneficiaza de proiect de construire casa pe un nivel si autorizatie de constructie. Pentru mai multe detalii te rugam

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-lunca-bihor-langa-stei-IDFjSb

Descriere

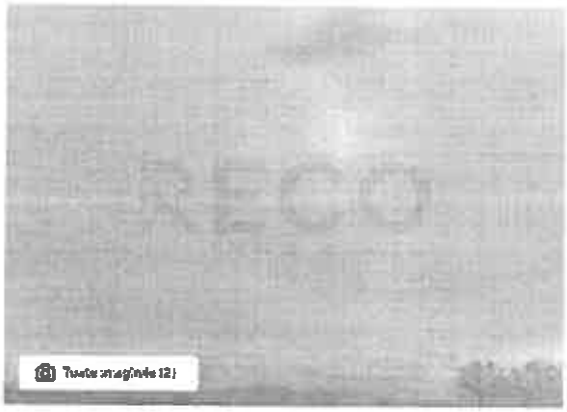
[illegible]
Avand deschidere la DN76 si Centura Beiusului si situat in zona industriala, la
[illegible]
Pret:-140.000 euro negociabil.
Pentru detalii si vizionari:- 0376443700

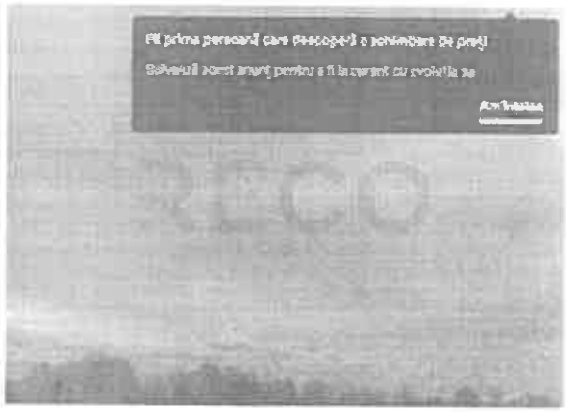
https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-langa-centura-beius-IDF7PB

RECO Imobiliare

Înapoi

Distribuie Salvează





Reco Teren 32000mp, Strada Pasca Park Beius

155 000 €

Drăgănești, Bihor

Roland Lakatos

0376 443 700

Teren de vânzare

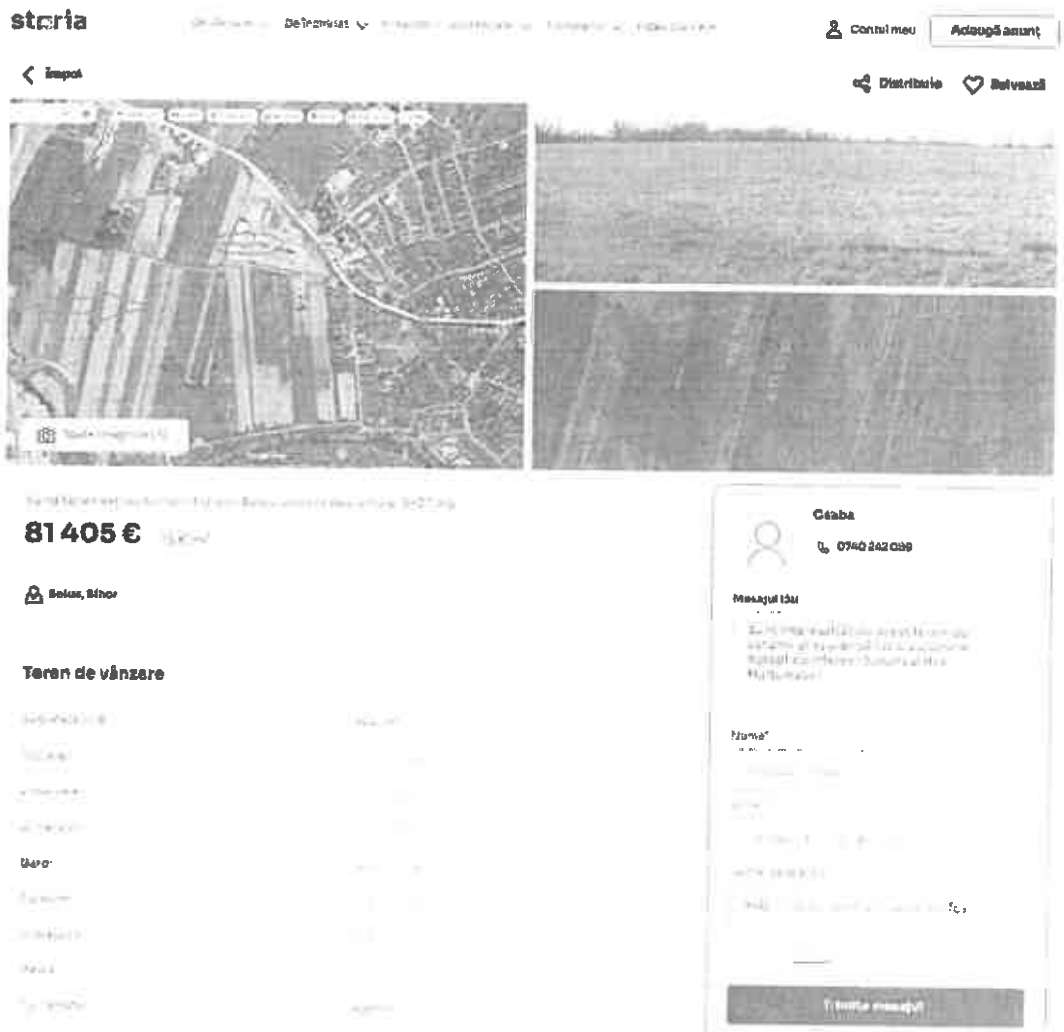
Trimite mesajul

Descriere

Suprafata: 5000mp
Front strada: 20 ml

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-5000mp-langa-aqua-park-beius-IDDrcC

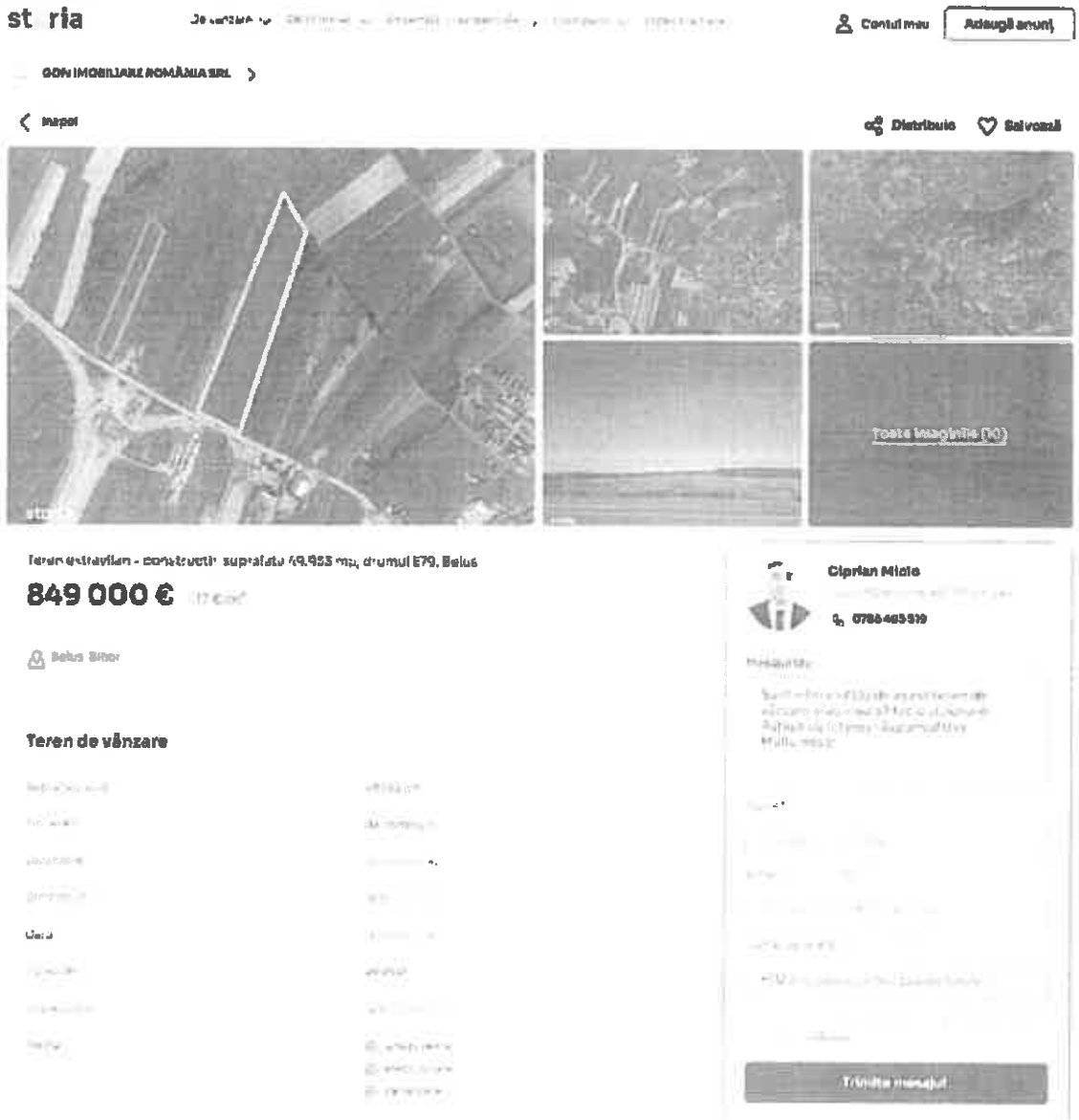


Descriere

Vand teren extravilan, 15 euro/mp. In intrare in Beius, pe partea dreapta, in spatele benzinariei Rompetrol. Terenul se afla intr-o zona in curs de dezvoltare si este aproape de drumul european E79 (Oradea-Beius). Terenul are 5427 mp, si se intinde pana la malul Crisului. Front strada 12,60 ml. Pret 81400 euro negociabil. Se poate vedea numai pe baza de programare prealabila

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-extravilan-la-intrare-in-beius-zona-in-dezvoltare-5427-mp-IDFOQL



Descriere

[illegible]

CDN Estates are plăcerea de a vă prezenta în vederea vânzării, un teren extravilan situat pe drumul european E79, la ieșirea din Beiuș spre Oradea.

Terenul dispune de o suprafață de 49.933 mp, având un front stradal de 100 m. Accesul se face direct de pe drumul european E79, transporturile agabaritice sau cu gabarit depășit este permis și posibil.

Este un teren excelent pentru investiții, fiind potrivit pentru construcții de hale de producție, centre comerciale, blocuri rezidențiale, centre logistice, etc.

Proprietatea are un statut juridic clar, dispune de certificat de urbanism, nu face obiectul vreunui litigiu și este complet liberă de orice tip de sarcini. Dreptul de proprietate se realizează imediat după finalizarea tranzacției.

Utilități: apă, curent electric, canalizare (la marginea parcelei).

Pentru detalii suplimentare și programări la vizionare, vă stăm cu plăcere la dispoziție!

CDN Estates – pentru noi consultanții noștri imobiliari, nu e doar o slujbă, e chemare!

English version! – CDN Estates is pleased to present to you for sale a plot of land outside the village, located on the European road E79, at the exit from Beiuș towards Oradea.

The land has an area of 49.933 square meters, with a street frontage of 100 m. Access is made directly from the European road E79, oversized or oversized transports are allowed and possible.

It is an excellent land for investments, being suitable for the construction of production halls, shopping centers, residential blocks, logistics centers, etc.

The property has a clear legal status, has a town planning certificate, is not the subject of any litigation and is completely free of any kind of encumbrances. The transfer of ownership takes place immediately after the completion of the transaction.

Utilities: water, electricity, sewage (at the edge of the plot).

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

CDN Estates – your real estate friends and consultants, from now on simply

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-constructii-suprafata-49-933-mp-drumul-e79-beius-IDF73K

Înapoi

Distribuie Salvează

51 800 €

Bihor

Teren de vânzare

Milnac Nicoleta

Mesajul tău

Trimite mesajul

Descriere

UP IMOBILIARE va ofera spre vanzare, in exclusivitate.
Teren intravilan in Beius, strada Ville.
O oportunitate excelenta de investitie in orasul Beius!
Va propunem un teren intravilan, generos, situat pe o zona liniștita, cu acces rapid catre toate facilitatile orasului.
Utilitati disponibile la strada: apa, canalizare, curent electric si gaz.
Locatie avantajoasa - Terenul este amplasat intr-o zona cu potential ridicat de dezvoltare, ideal pentru construcția unei locuinte, a unui ansamblu de case sau pentru o investitie comerciala.
Caracteristici principale
Suprafata totala: 1638 mp
Regim intravilan
Front stradal de 10 ml
Avantaje
Acces rapid catre centrul orasului
Zona urbanizata, cu vecinatati dezvoltate
Teren drept, usor de parcelat sau construit
Pret: 01.800 EUR - negociabil (0% comision)
Telefon: Contactează - Necesita
Nu ratati aceasta sansa unica! Pentru mai multe informatii si programari pentru vizionare, contactati-ne la numarul de telefon.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-1638-mp-beius-IDEOe1

Teren Intravilan Beius

35 EUR negociabil

Gheorghe

0788454957

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Suprafata 13495mp
Teren situat la iesirea din Beius la drumul spre Stana de Vale.
Apa, canal, curent pe toata lungimea terenului
Apa termala in apropiere.
Pret 35 EUR MP. negociabil.

ID anunț 1748801834

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-beius/iff3187h562172121ff0d9h142h24hg6.html

Teren intravilan

Puiu

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Nasol

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului

Descriere

- terenul se afla la iesirea din Beius spre Stana de Vale
- utilitati (apa,canal si curent) la limita de proprietate
- teren intravilan
- preferabil sa se vinda integral
- sonda apa termala in apropiere
- conform PUG Beius terenul se afla in zona pentru dezvoltare constructii iar la limitata proprietatii se va construi sensul giratoriu a centiuri Beiusului
- parcela 106660 (3925mp), 106175 (8808 mp) si 1 mp)

Relatii la telefon zero saple sase sase patru cinci patru noua trei sapte (parcela 106660) sau zero sapte doi doi patru sase opt opt sase patru (parcela 106175 si 103432)

ID anunt: 1769362830

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/6gfi3613fghi7d531ie84ii68g801566.html

Trimite mesaj

LOCALITATE

Beius

Vezi locația pe hartă

TEREN De Vanzare

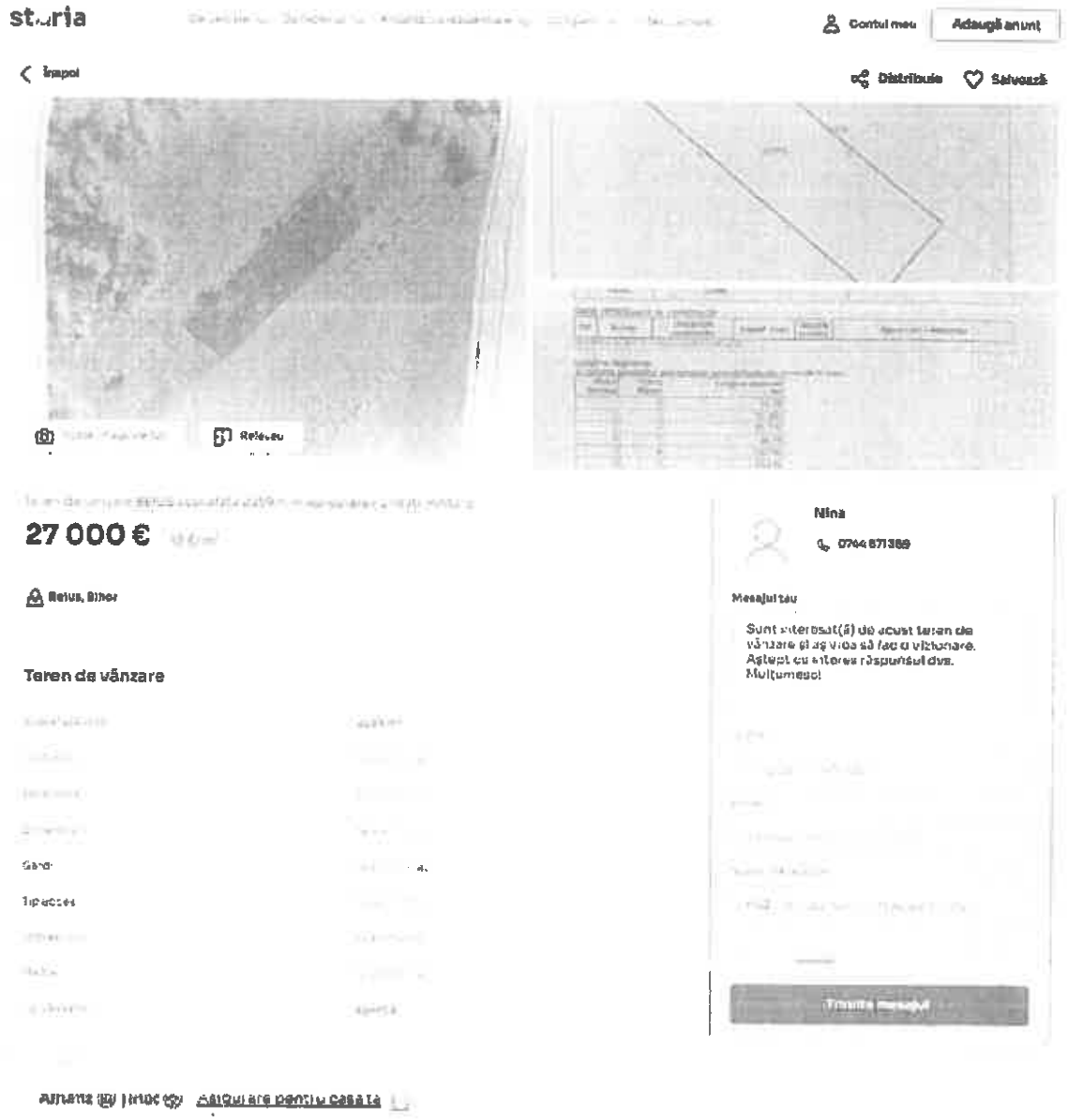
78 000 € Preț de negociat

PROMOVEAZĂ

Asigurare pentru casa de la Allianz Țiriac

DESCRIERE

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDjvno6.html



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-beius-suprafata-2259m-in-apropierea-unitati-militare-IDEjRw

Inapoi

Distribuie Salvează

25 995 € 15 €/m²

Beius, Bihor

Teren de vânzare

Suprafata utila	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	

Ioana Gaminvest

0746 214 858

Mesajul tău

Trimite mesajul

Descriere

Gaminvest oferă spre vânzare un teren cu potențial industrial și comercial, situat pe drumul principal în direcția spre Stâna de Vale, Beiuș, Bihor.

Terenul are o suprafață totală de 1.783 mp și este delimitat de două străzi: 30 ml la drumul principal și 50 ml pe o stradă secundară, oferind acces ușor și vizibilitate evidentă.

Toate utilitățile sunt disponibile la limita proprietății, iar curentul electric este de mare putere. Ideal pentru activități industriale sau comerciale.

Terenul este potrivit pentru construcții industriale, spații comerciale, service auto, clădiri de birouri, spații de depozitare sau alte activități de producție și servicii. Este situat în zona industrială a orașului Beiuș.

Preț de vânzare: 9 euro/mp (negociabil)

Agenția nu participă comisionul de la cumpărător.

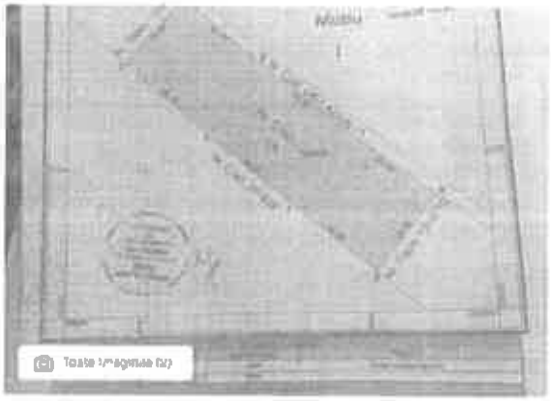
https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-constructia-hala-cladire-servicii-beius-bihor-v4205-IDDYIB

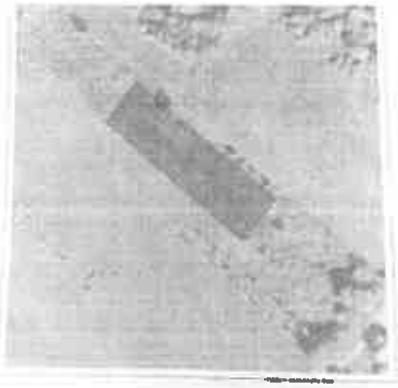
st ria

Contul meu | Adaugă anunț

Înapoi

Distribuie | Salvează





12 € 0 €/m²

Beiuș, Bihor

Teren de vânzare

Cata Haniea

Mesajul tău

+40

Trimite mesajul

Descriere

vand 2200 mp teren extravilan in Beius, jud Bihor str Mihai Bruckenthal, o oretul de 12 euro mp negociabil.
Pentru detalii te
Contactează

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-extravilan-in-beius-jud-7bihor-IDD788

Înapoi

Distribuie Salvează

71 937 € 12 €/m²

Beius, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă

Agenție

Andreea Gaminvest

0757 024 429

Mesajul tău

Trimite mesaj

Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-de-vanzare-extravilan-in-beius-bihor-v1126-lDwHd4

RECO Teren Intravilan Beius

Beiuș, Bihor

28.200 EUR

Sere Iulia

0376443700

TRIMITE MESAJ

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren	2000
Nr. Cadastral teren	18	Utilități	Nu

Nu include TVA

Reco Imobiliare va propune spre vanzare in exclusivitate

#Si16 Teren intravilan la iesire din Beius spre Budureasa, Stana de Vale.

Terenul are deschidere la soseaua principala.

Utilitati- curent, apa.

Terenul este imprejmuit cu gard din stalpi de beton

Suprafata teren- 2000 mp

Front stradal- 18 ml.

Pret- 28.200 euro/NEGOCIABIL.

Pentru informatii si vizionari- 0376 443 700

Comision cumpărător: 0%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.
Ascunde toată descrierea ^

https://lajumate.ro/reco-teren-intravilan-beius-16546840.html

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	Parc Industrial Stei			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	1700-9000	9.715	13.500	4.935
	Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		25,0	16,00	18,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,50	-1,60	-1,80
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,50	14,40	16,20
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,50	14,40	16,20
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,38	-2,16	-2,43
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,13	12,24	13,77
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,13	12,24	13,77
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	Independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,13	12,24	13,77
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,13	12,24	13,77
7	Conditii de piata	ian 2026	ian 2026	ian 2026	ian 2026
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,13	12,24	13,77
	Ajustari specifice proprietatii				

8	**Localizarea**	loc Stei , iesirea spre Nucet	loc Beius, zona Parc Industrial cu front la DN 76	loc Beius , str Plopilor	loc Beius , iesire spre Oradea
	Cuantum ajustare %		-35%	-10%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,69	-1,22	-2,07
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**12,43**	**11,02**	**11,70**
	Caracteristici fizice				
9	**Suprafata (mp)**	1700-9000	9.715	13.500	4.935
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	**Topografie**	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	**Acces**	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit
	Cuantum ajustare %		0%	10%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	1,10	1,17
12	**Utilitati disponibile**	da	in zona	in zona	in zona
	Cuantum ajustare %		5%	5%	5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,6	0,6	0,6
13	**Deschidere la strada**	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0,00
13	**Categorie**	industrial/ comercial	industrial/ comercial	Industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**13,05**	**12,67**	**13,46**
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			**-6,07**	**0,43**	**-0,31**
Ajustare totala neta procentuala (%)			-31,8%	3,5%	-2,3%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			**7,32**	**2,88**	**3,82**
Ajustare totala bruta procentuala (%)			38,3%	23,5%	27,8%
Numar de ajustari			3	3	4
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B					
VALOAREA PROPUSA					
Valoare de piata rotunjit /mp		12,50 €	echivalent a		63,7013

			lei
Valoare de piata CF 50945	56.600 €	echivalent a	288.439 lei
Valoare de piata CF 50960	45.938 €	echivalent a	234.102 lei
Valoare de piata CF 50961	45.938 €	echivalent a	234.102 lei
Valoare de piata CF 50966	93.688 €	echivalent a	477.441 lei
Valoare de piata CF 50975	45.925 €	echivalent a	234.038 lei
Valoare de piata CF 51410	111.125 €	echivalent a	566.304 lei
Valoare de piata CF 50958	76.313 €	echivalent a	388.896 lei
Valoare de piata CF 50959	35.938 €	echivalent a	183.141 lei
Valoare de piata CF 50962	31.325 €	echivalent a	159.635 lei
Valoare de piata CF 50963	50.188 €	echivalent a	255.761 lei
Valoare de piata CF 50964	48.438 €	echivalent a	246.842 lei
Valoare de piata CF 50967	52.550 €	echivalent a	267.800 lei
Valoare de piata CF 50968	101.213 €	echivalent a	515.789 lei
Valoare de piata CF 50969	69.150 €	echivalent a	352.395 lei
Valoare de piata CF 50970	46.375 €	echivalent a	236.332 lei
Valoare de piata CF 50972	48.438 €	echivalent a	246.842 lei
Valoare de piata CF 50973	44.788 €	echivalent a	228.242 lei
Valoare de piata CF 50974	27.988 €	echivalent a	142.627 lei
Valoare de piata CF 50976	45.925 €	echivalent a	234.038 lei
Valoare de piata CF 50977	42.475 €	echivalent a	216.457 lei
Valoare de piata CF 50978	22.150 €	echivalent a	112.879 lei
Valoare de piata CF 50979	40.450 €	echivalent a	206.137 lei
Valoare de piata CF 50980	46.625 €	echivalent a	237.606 lei
Valoare de piata CF 51414	25.588 €	echivalent a	130.396 lei
Valoare de piata CF 51419	53.288 €	echivalent a	271.558 lei
TOTAL	1.308.413 €	echivalent a	6.667.801 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Restrictii 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 surselor 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-au aplicat ajustari negative de -35% pentru comparabila A, de -10% pentru comparabila B si respectiv de -15% pentru comparabila C, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

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

- **Topografie**

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

- **Acces**

S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabilele B si C, deoarece acestea dispun de un acces inferior (pietruit) fata de proprietatea subiect (asfaltat);

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% tuturor comparabilelor, deorece acestea dispun de utilitati in zona, iar proprietatea subiect dispune de utilitati;

- **Deschiderea la strada**

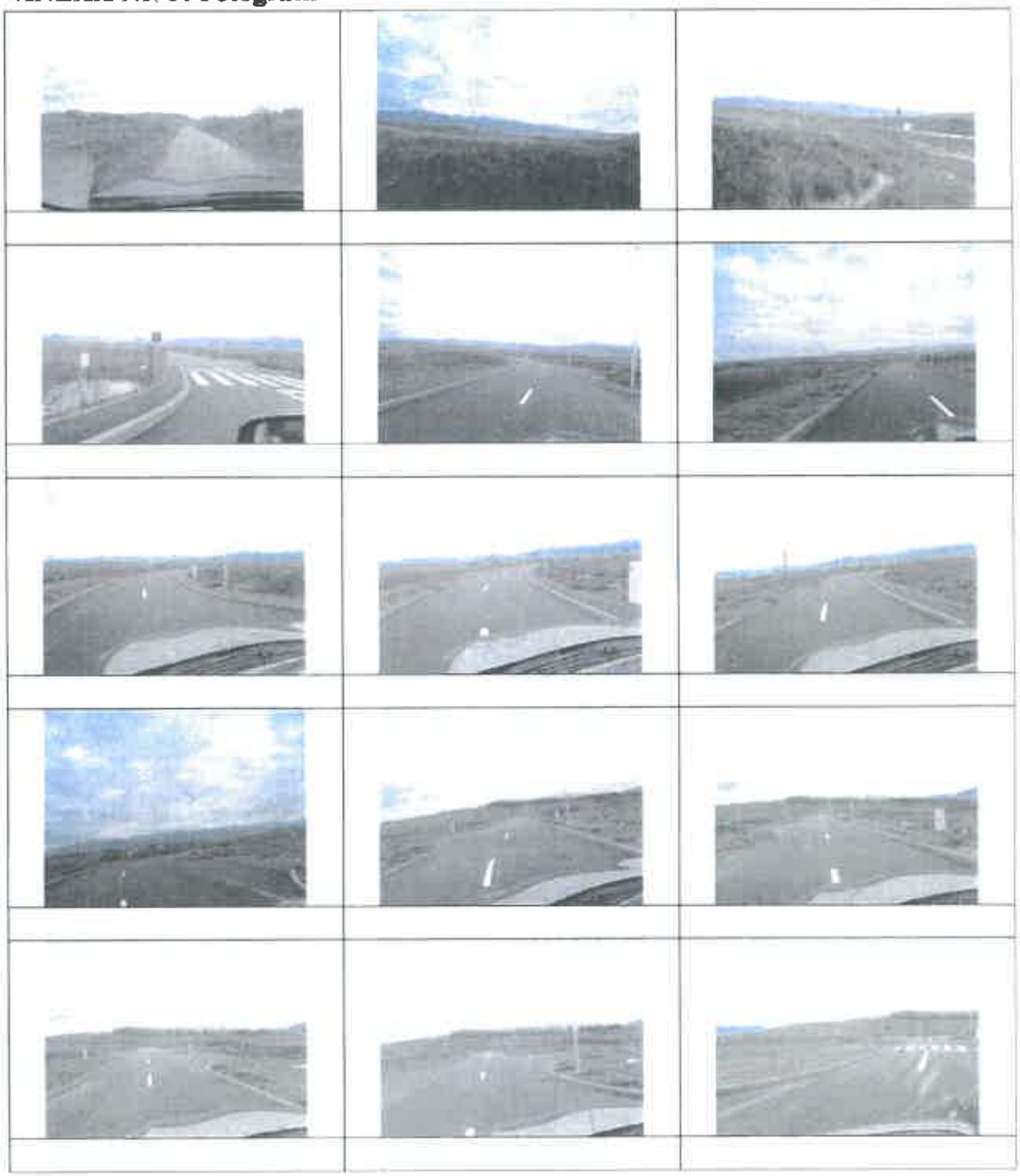
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.

- **Categorie:**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane pretabile industrial/comercial, similar proprietatii subiect;

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii













































ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentaţia cadastrală

Anexa III.10 – TABEL CENTRALIZATOR NUMERE CADASTRALE ŞI OBIECTIVE DE INVESTIŢIE

Nr.	Nr. carte funciara	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Obiectiv de investitie aferent proiectului	Acte privind dezmembrarile si alipirile, etc.
1	50945 Ştei	50945	4,528	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	Dezmembrare nr. Cad. 50731 conf. act dezm. Nr. 3943/06.12.2018
2	50960 Ştei	50960	3,675	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	Dezmembrare nr. Cad. 50946 conf. act dezm. Nr. 314/30.01.2019
3	50961 Ştei	50961	3,675	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
4	50966 Ştei	50966	7,495	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
5	50975 Ştei	50975	3,674	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
6	51410 Ştei	51410	8,890	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	Dezmembrare nr. Cad. 50944 conf. act dezm. Nr. 2004/01.06.2022
7	50958 Ştei	50958	6,105	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	Dezmembrare nr. Cad. 50946 conf. act dezm. Nr. 314/30.01.2019
8	50959 Ştei	50959	2,875	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
9	50962 Ştei	50962	2,506	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
10	50963 Ştei	50963	4,015	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
11	50964 Ştei	50964	3,875	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
12	50967 Ştei	50967	4,204	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
13	50968 Ştei	50968	8,097	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
14	50969 Ştei	50969	5,532	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
15	50970 Ştei	50970	3,710	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
16	50972 Ştei	50972	3,875	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
17	50973 Ştei	50973	3,583	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
18	50974 Ştei	50974	2,239	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
19	50976 Ştei	50976	3,674	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
20	50977 Ştei	50977	3,398	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
21	50978 Ştei	50978	1,772	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
22	50979 Ştei	50979	1,236	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
23	50980 Ştei	50980	1,730	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
24	51414 Ştei	51414	2,047	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	Dezmembrare nr. Cad. 50948 conf. act dezm. Nr. 2006/09.06.2022
25	51413 Ştei	51413	572	Gospodaria de utilitati	
26	51418 Ştei	51418	514	Gospodaria de utilitati	Dezmembrare nr. Cad. 50971 conf. act dezm. Nr. 2007/09.06.2022
27	51419 Ştei	51419	4,263	Lucrarii asigurare utilitati si acces parcela	
28	51420 Ştei	51420 - drum interior	33,924	Servicii de utilitati si acces	Alipire nr. Cad. 50941,51415,51416,51417,51418,51419 conf. actului de alipire nr. 2002/11.06.2022
29	50732 Ştei	50732 drum interior	4	Servicii de utilitati si acces	Dezmembrare nr. Cad. 50402 conf. act dezm. Nr. 2340/01.11.2016
30	51563 Ştei	51563 - drum legatura	6,246	Lucrarii de acces si menajare intersectie la DN 75	Constituit prin expropriere din: cad. 51148,50920,50922,50923 si top 1906
31	51404 Ştei	51404	1,200	Gospodaria de utilitati	Dezmembrare nr. Cad. 52049 conf. act dezm. Nr. 2003/09.06.2022
			145,133		

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

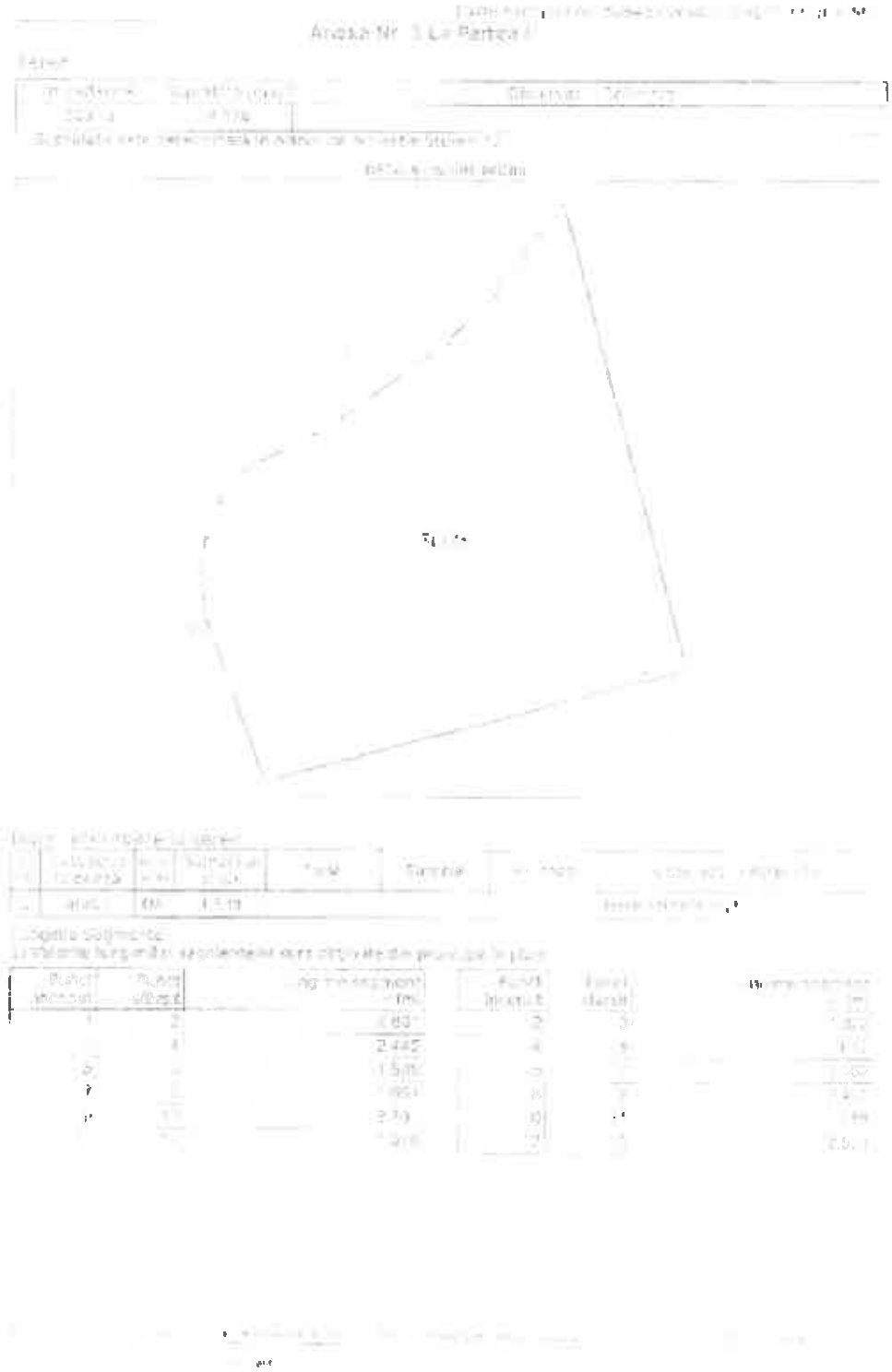
Nr. crt.	Nr. cadastral sau de Mentenanță	Suprafață (mp)	Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Actele
25544 / 07/12/2018	
24614 / 25/07/2023	
29811 / 12/09/2024	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privitoare la drepturile de proprietate, creanțele și alte drepturi reale și sarcini	Actele



[illegible]

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
21	22	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
31	32	[illegible]
33	34	[illegible]
35	1	[illegible]

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	3.405
[illegible]	[illegible]	1.801

[illegible]

[illegible]

Data și ora generării.

[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa:

Nr. crt.	Nr. cadastral sau topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	[illegible]	[illegible]	[illegible]

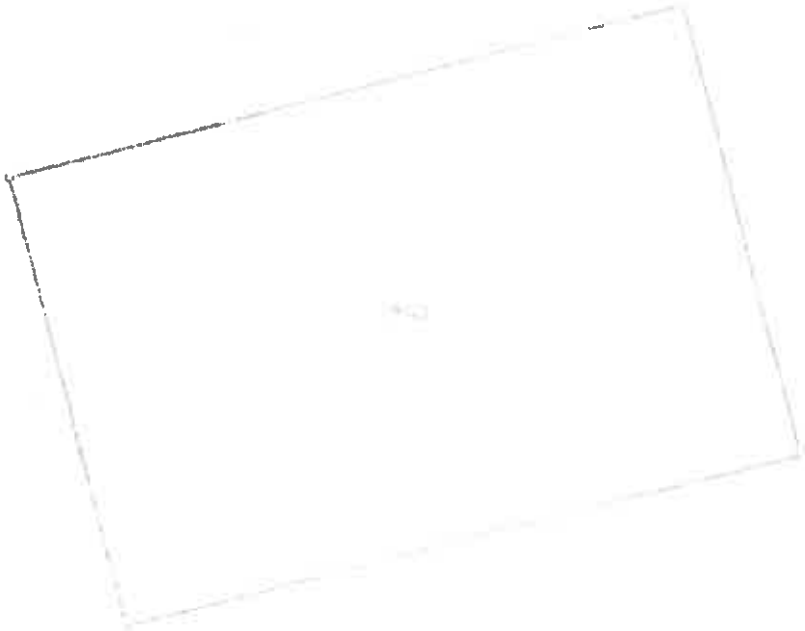
B. Partea II. Proprietari si acte

Date privind proprietatea / Dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
2908 / 31/01/2019	
[illegible]	
24656 / 25/[illegible]	
[illegible]	
23844 / 12/09/2023	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Persoane fizice/juridice titulare ale dreptului de proprietate, drepturi reale si de garantie si sarcini	Referinte
[illegible]	

Anexa Nr. 1 La Partea I



[illegible] Publicitate Imobiliară BIHOR
[illegible] Publicitate Imobiliară Bi[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. [illegible]

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2965 / 11/01/2019 [illegible]	[illegible]
[illegible] / 25/07/2023 [illegible] 1) JUDEȚUL BIHOR [illegible]	[illegible]
29245 / 13/07/2023 [illegible] 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. [illegible]	[illegible]

C. Partea III. SARCINI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

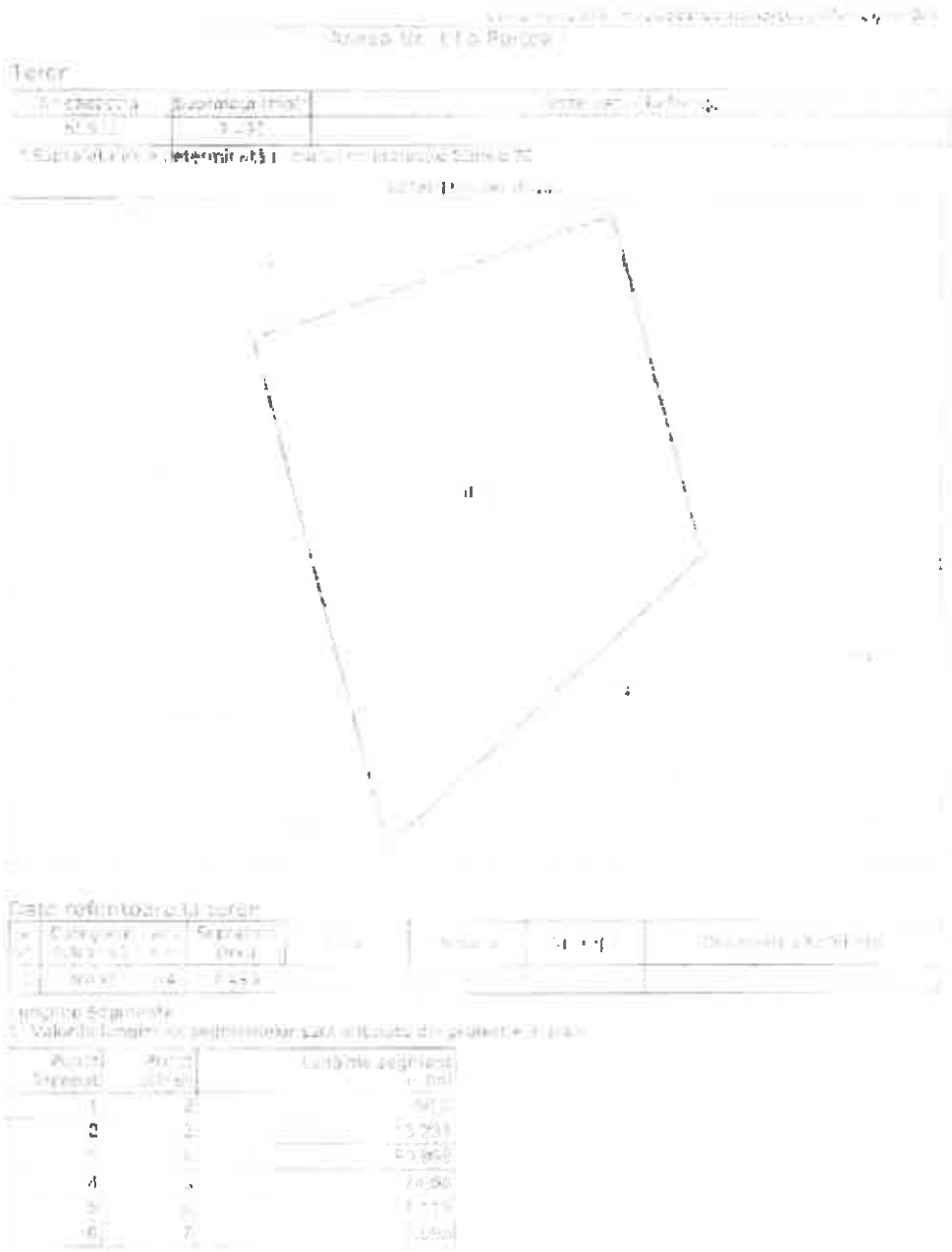
Adresa: [illegible]			
Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topo	Suprafata mp	Observatii / Referinte
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Numele, prenumele și domiciliul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
2908 / 03/07/2018	
[illegible]	
2940 / [illegible]	
[illegible]	
2910 / [illegible]	
[illegible]	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Persoanele care dobandesc drepturile de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Referinte
[illegible]	



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa:

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Date referitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Persoane fizice / Persoane juridice

2008 / 31/01/2015

26667 / 25/03/2023

26863 / 11/05/2023

AGENȚIA DE ALIMENTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

C. Partea III. SARCINI

Date referitoare la ipoteci și alte drepturi de garanție și sarcini	Persoane fizice / Persoane juridice

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARI

A. Partea I. Descrierea imobilului

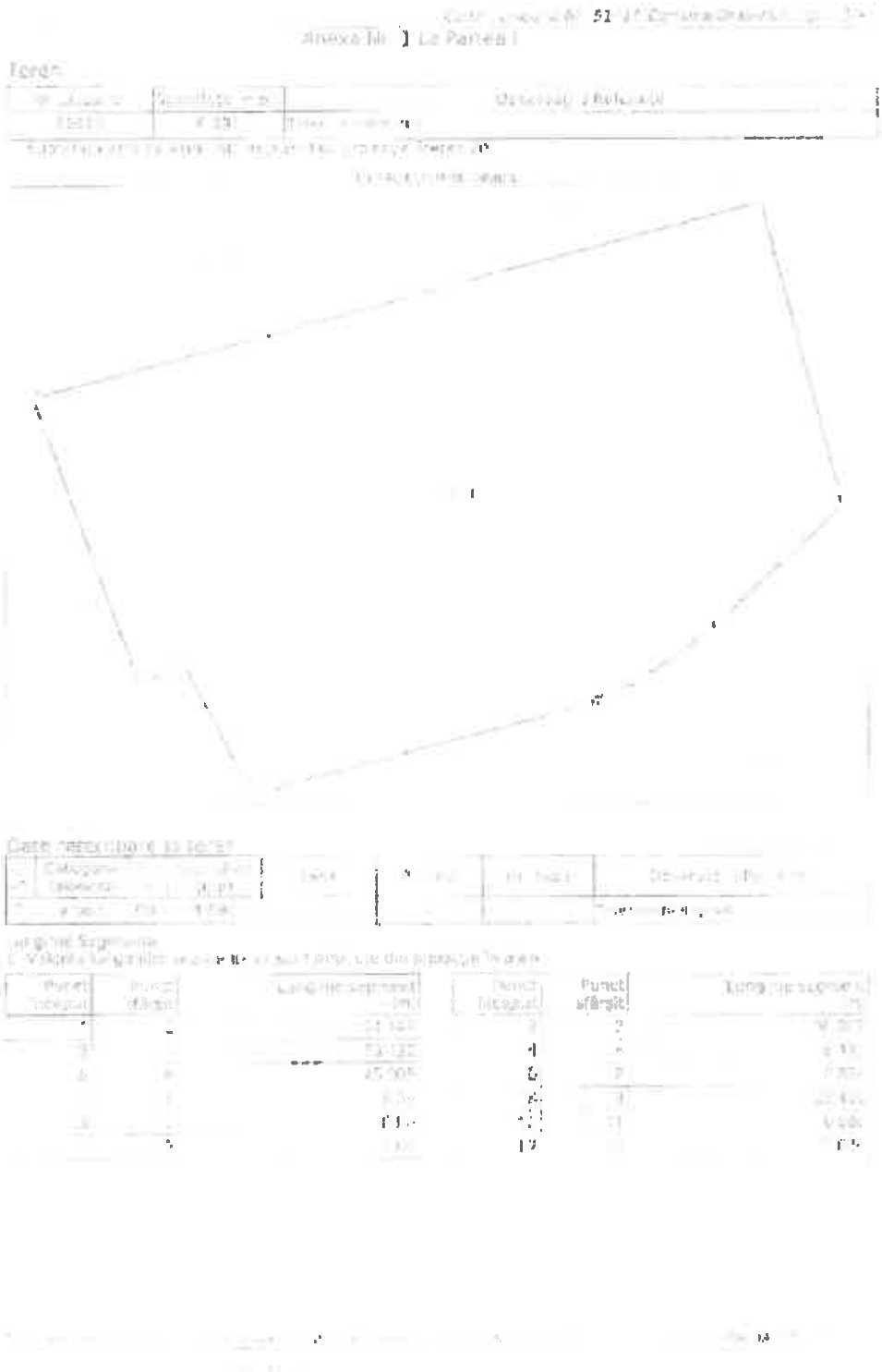
Nr. crt.	Nr. cadastral al imobilului	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Date de identitate a proprietarului	Cota parte
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privitoare la drepturile de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Observații
[illegible]	



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

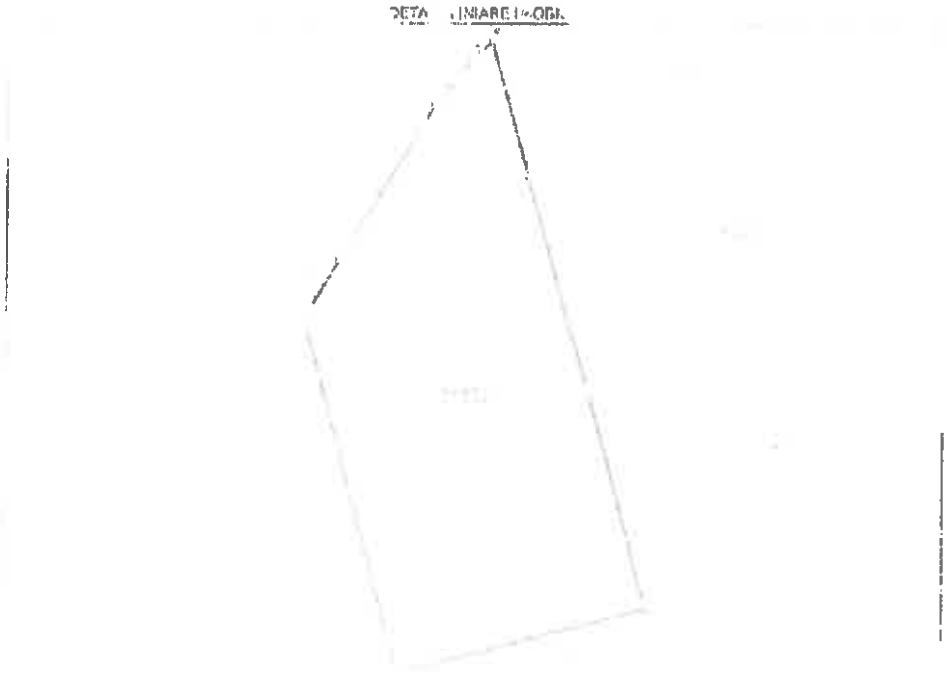
Nr. crt.	Nr. cadastral (Nr. topografic)	Suprafață* (mp)	Date tehnice / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29897 / 31/01/2018	
[illegible]	
74835 / 25/07/2023	
[illegible]	
1) JUDEȚUL BIHOR, [illegible]	
29842 / 12/09/2023	
[illegible]	
1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ [illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrări, [illegible] de garanții și sarcini	Referințe
[illegible]	



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

TEREN Intravilan

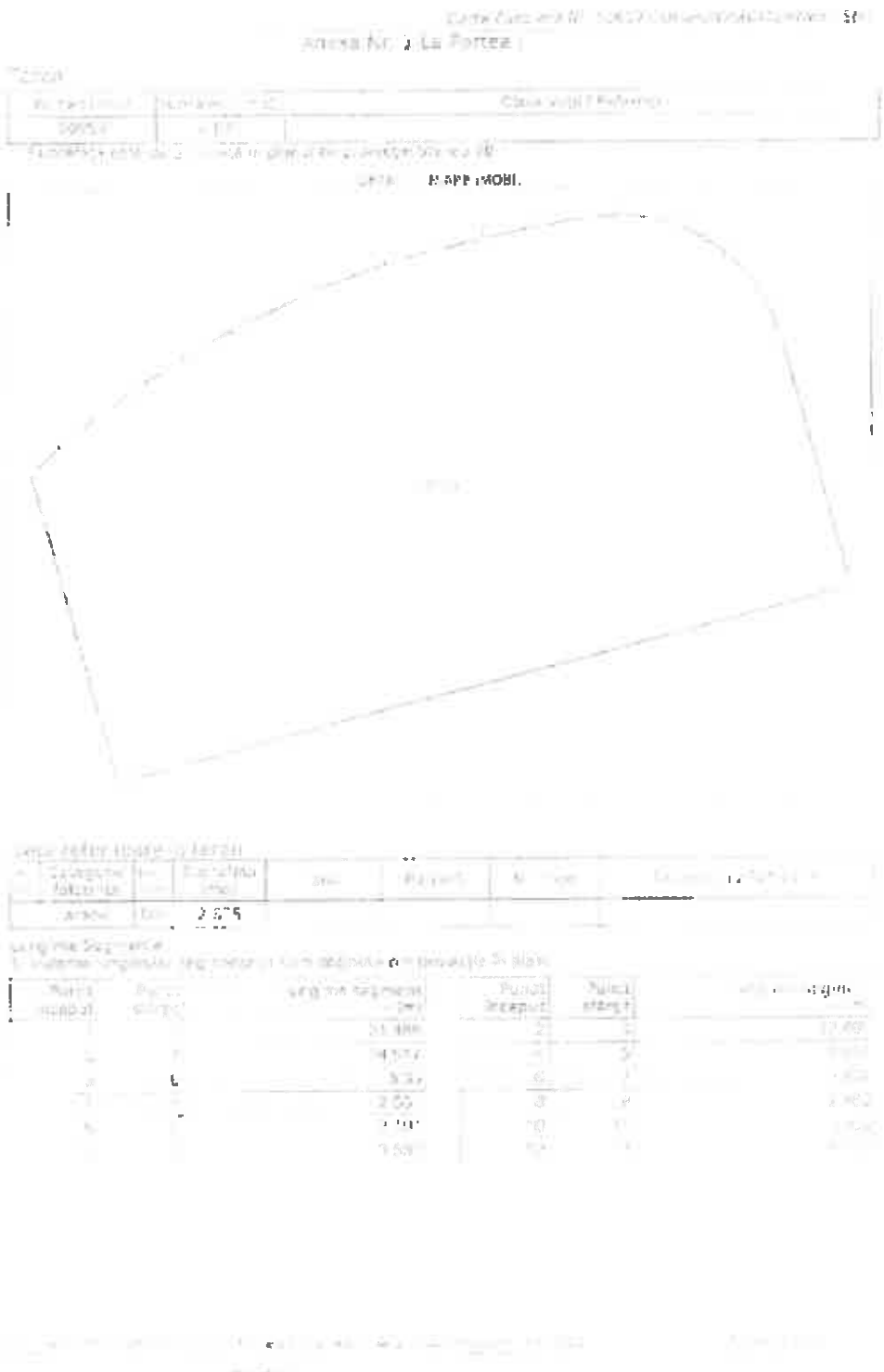
Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
[illegible]	2305	[illegible]

B. Partea II Proprietari si acte

Intrarea provizorie la cererea de [illegible]	Referinte
2508 / 31/03/2015	
[illegible]	
24637 / 25/07/2023	
[illegible]	A1
1) JUDETUL BIHOR [illegible]	
29843 / 12/09/2023	
[illegible]	
1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA [illegible]	

C. Partea III Sarcini

Intrarea provizorie la cererea de [illegible]	Referinte
NU EXISTĂ	



Data și ora generării,

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

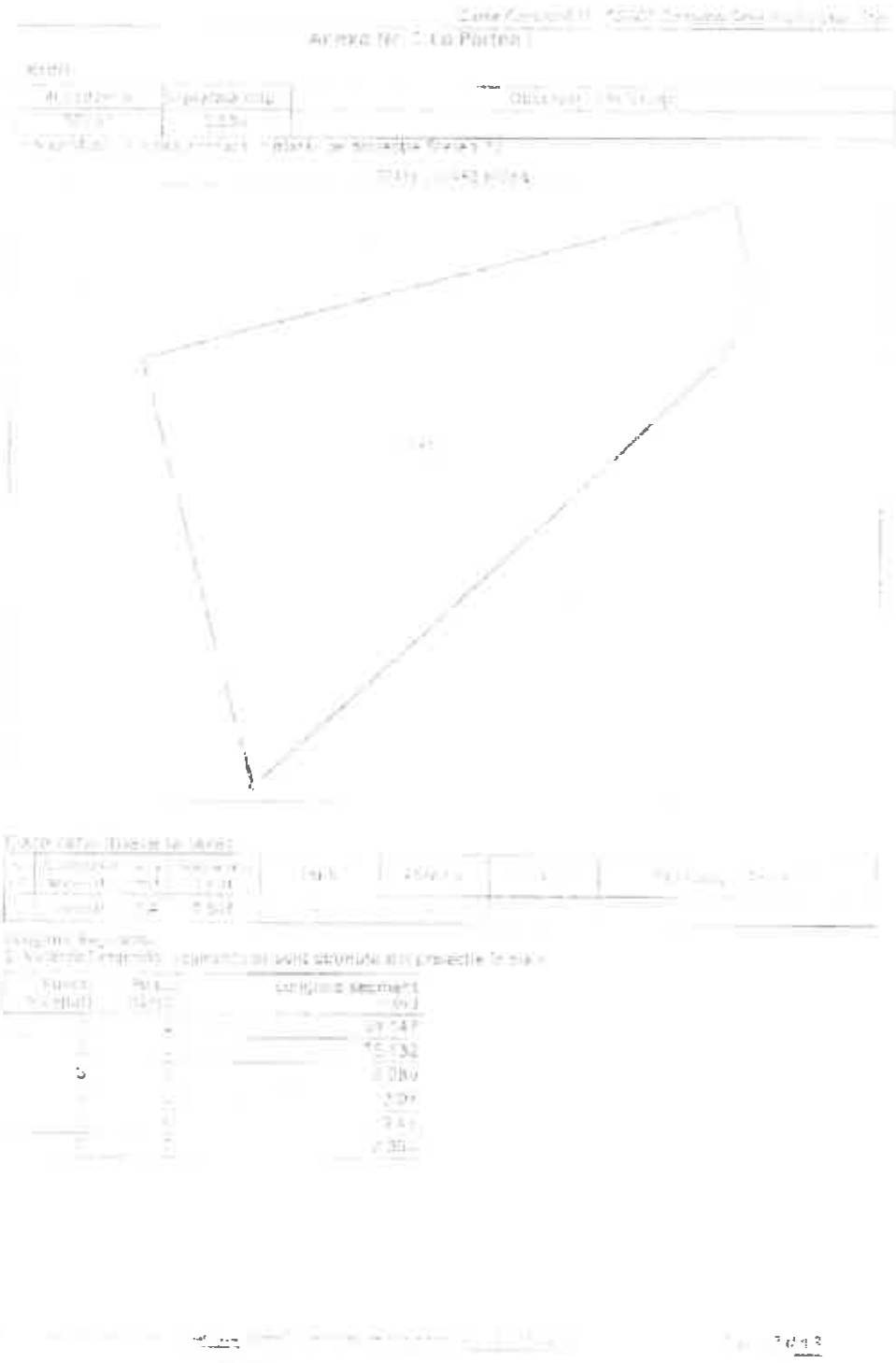
Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și la alte drepturi reale	Referințe
29081 / 31/01/2019	
Act notarial nr. [illegible]	
B2 [illegible]	
24641 / 25/07/2017	
Act administrativ [illegible]	
B [illegible]	
29887 / 12/08/2025	
Act administrativ [illegible]	
B1 [illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind desființarea sau limitele dreptului de proprietate, drepturile de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct valoare	Punct valoare	Localizare segment (km)
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

Data si ora generarii:
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

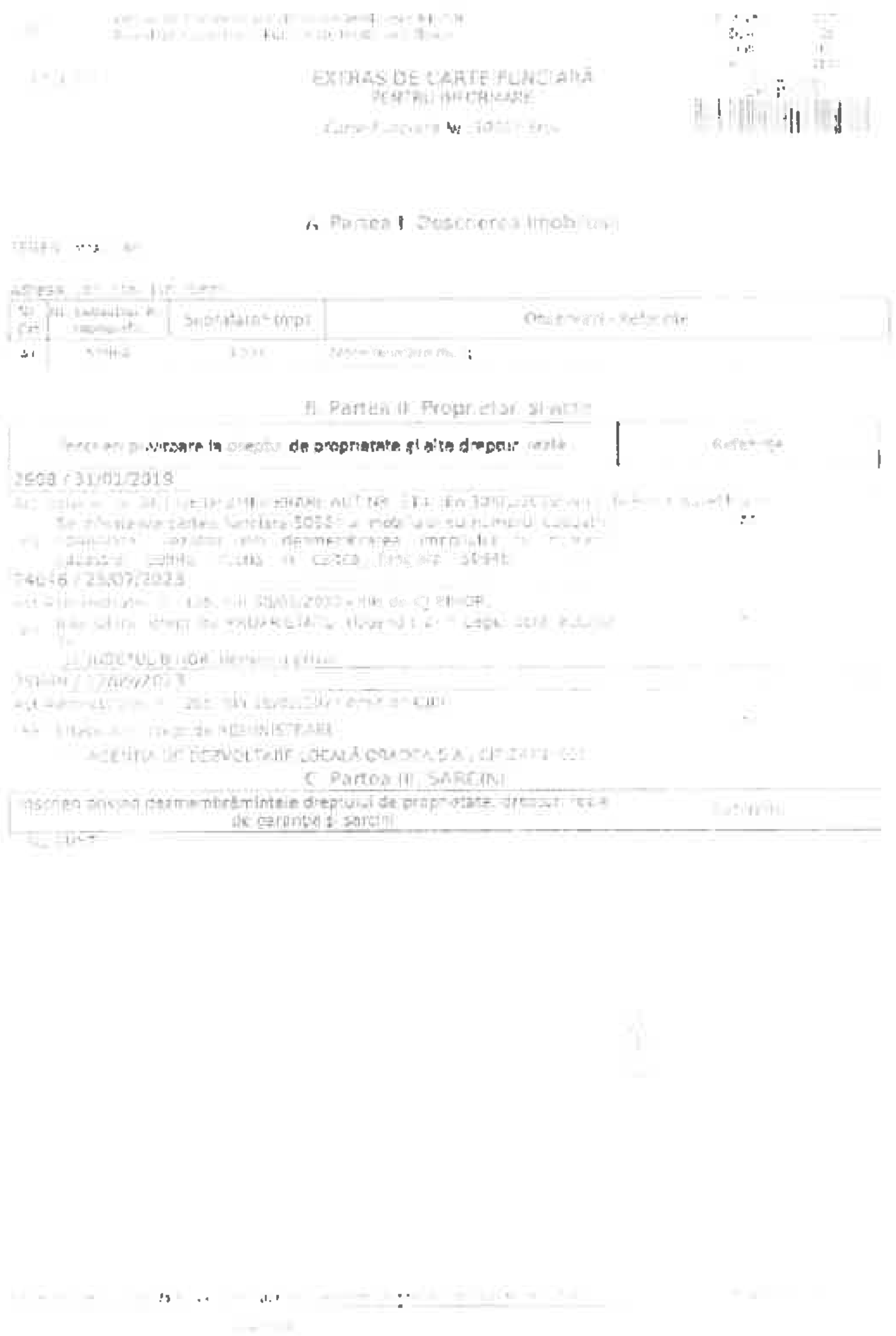
B. Partea II. Proprietari şi acte

C. Partea III. SARCINI

Punct principal	Punct aliniat	Conținut modificat
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

Data și ora generării
29/01/2024, [illegible]



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. [illegible]

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2508 / 31/01/2019 [illegible]	[illegible]
74616 / 25/07/2023 [illegible] JUDEȚUL BIHOR [illegible]	[illegible]
[illegible] / 2023 [illegible] ADMINISTRARE AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. [illegible]	[illegible]

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
[illegible]	

La Partea I

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

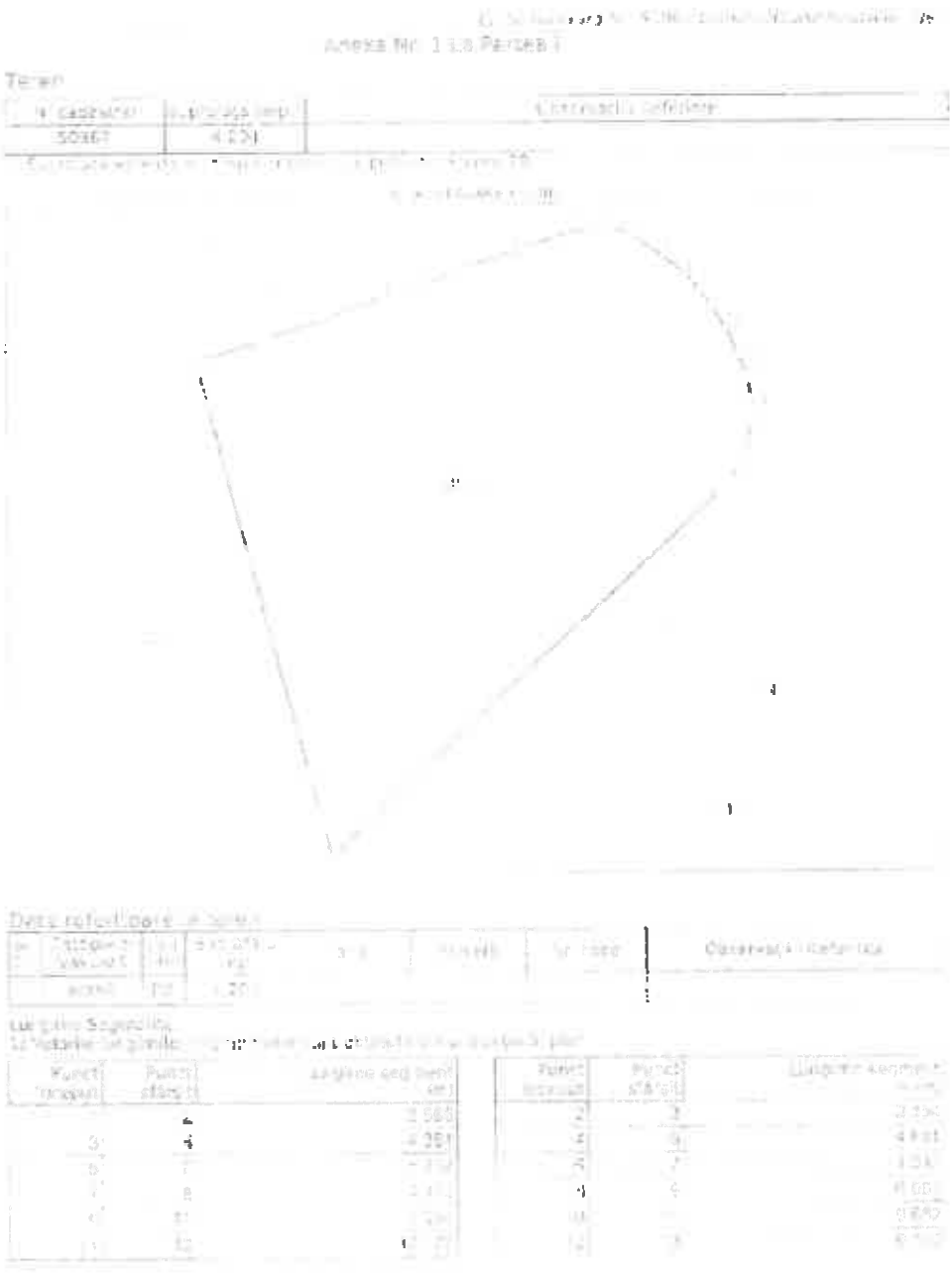
Nr. crt.	Nr. cadastral al imobilului	Suprafața (mp)	Observații / Informații
[illegible]	[illegible]	4264	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2908 / 31/01/2019	
[illegible]	
24630 / 23/07/2020	
[illegible]	
120853 / 13/09/2021	
[illegible]	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privitoare la drepturile de proprietate, dreptul de creanță de garanție și sarcini	Referințe
[illegible]	



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. crt.	Nr. cadastral al imobilului	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari si acte

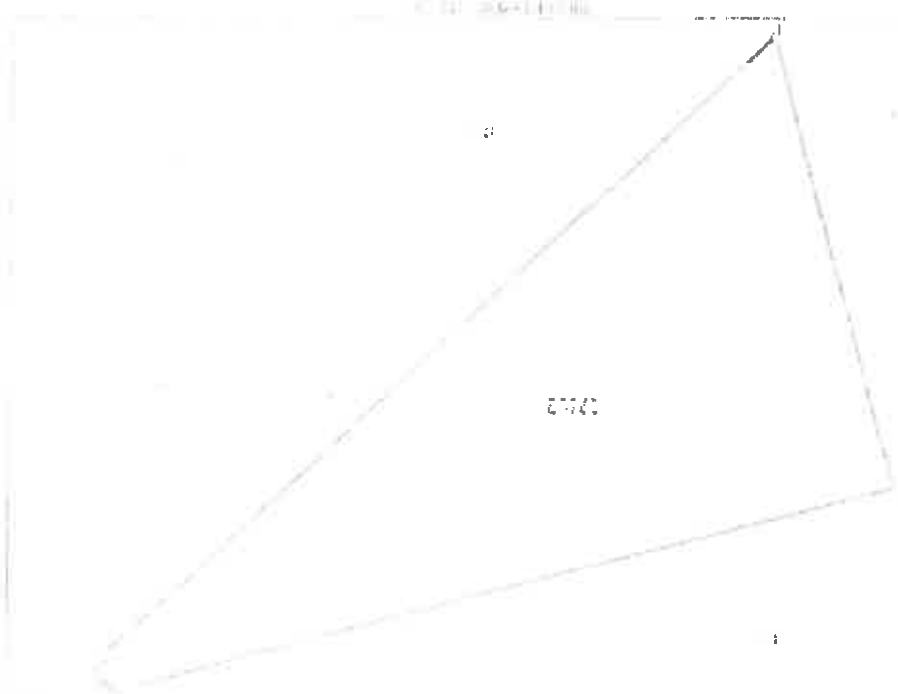
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
2908 / 31/01/2019	
[illegible] ACT DE EXPROPRIERE [illegible]	
[illegible]	
2 552 / 20/07/2023	
[illegible]	
[illegible] JUDEȚUL BIHOR [illegible]	
29656 / 12/09/2023	
[illegible]	
[illegible] AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA [illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privitoare la sarcini (ipoteci, servitute, drepturi de uzufruct si alte)	Referinte
NU EXISTĂ	

Anexa

Teren



Date referitoare la teren

Lungime Segmente

Punct	Punct	Lungime segment
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa: str. Simion Bărnuțiu, nr.

Nr. crt.	Nr. cadastral sau topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

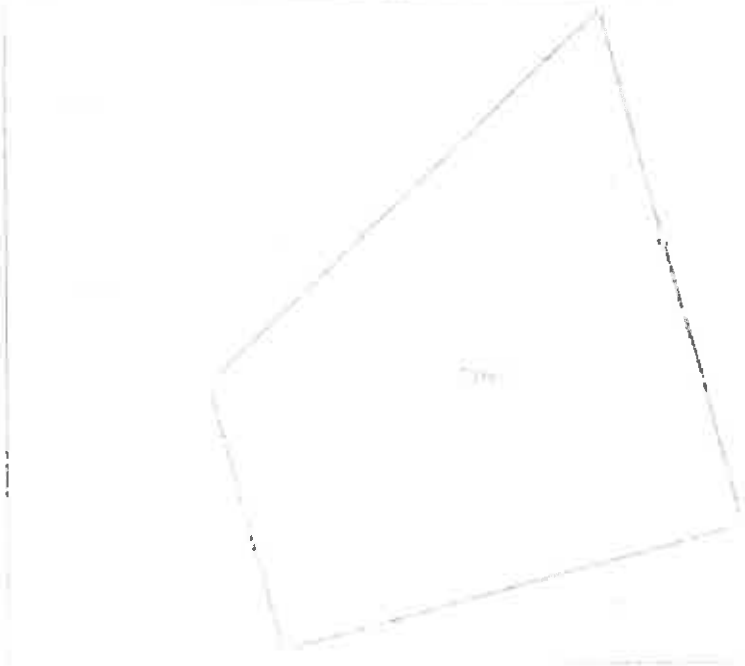
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la drept/ele de proprietate și actele de constituire	Referințe
2908 / 31/01/2019	
Act administrativ nr. [illegible] emis de [illegible] Se înștiințează cartea funciară [illegible] cadastral 62539 [illegible]	A
24554 / 25/07/2023	
[illegible] 1. [illegible]	
25851 / 12/05/2023	
Act administrativ nr. [illegible] emis de [illegible] AGENȚIA DE DEZVOLTARE [illegible]	A1

C. Partea III. Sarcini

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile de garanție și sarcini	Referințe
[illegible]	

Anexa Nr. 1 La Partea I



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
TEXTUL INFORMARE

A. Partea I Descrierea imobilului

B. Partea II Proprietari / Actiuni

2908 / 31/01/2019

36656 / 25/07/2023

JUDETUL BIHOR

20880 / 12/09/2023

C. Partea III SARCINI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa: Loc. Ştei, Jud. Bihor

Nr Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Descriere
A1	60972	3.875	Teren aferent ştrand

B. Partea II. Proprietari și acte

Date de identificare ale persoanei fizice/juridice și cota de proprietate	Referințe
2508 / 31/01/2019	
24656 / 25/07/2021	
29861 / 12/09/2023	

C. Partea III. SARCINI

Descrierea sarcinilor (drepturile de proprietate, dreptul de folosință, ipoteci, servituți)	Referințe
NU PUBLIC	

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: [illegible]

Nr. crt.	Nr. cadastral (vechi)	Suprafata (mp)	Descriere / Referinte
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Intercalare privitoare la creanțe de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25087 / 11/01/2019	
[illegible]	
24667 / 25/07/2023	
[illegible]	
1. JUDEȚUL BIHOR [illegible]	
25862 / 12/09/2023	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible] AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. [illegible]	

C. Partea III. SARCINI

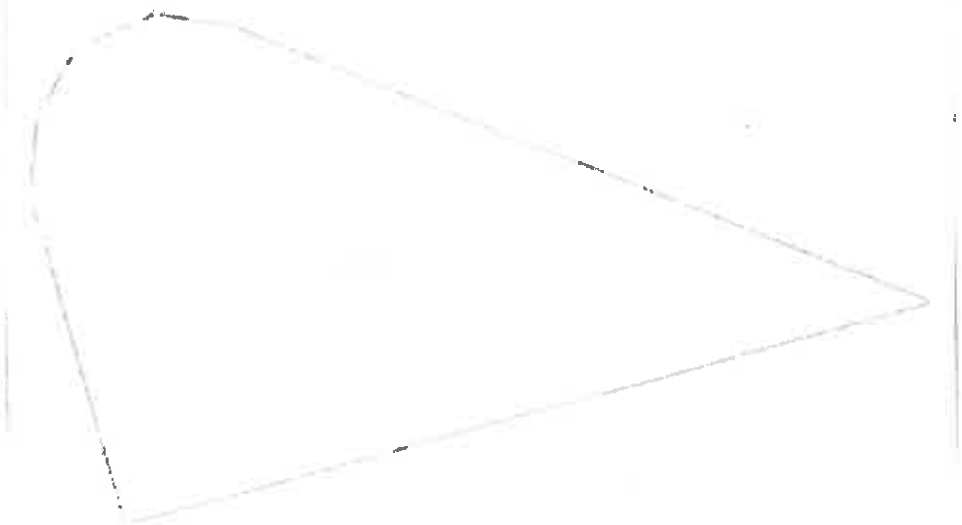
Notări privitoare la obligațiile și creanțele de proprietate, creditori reali și ipotecari și sarcini	Referințe
[illegible]	

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea

B. Partea II. Proprietari și acte

C. Partea III. SARCINI



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

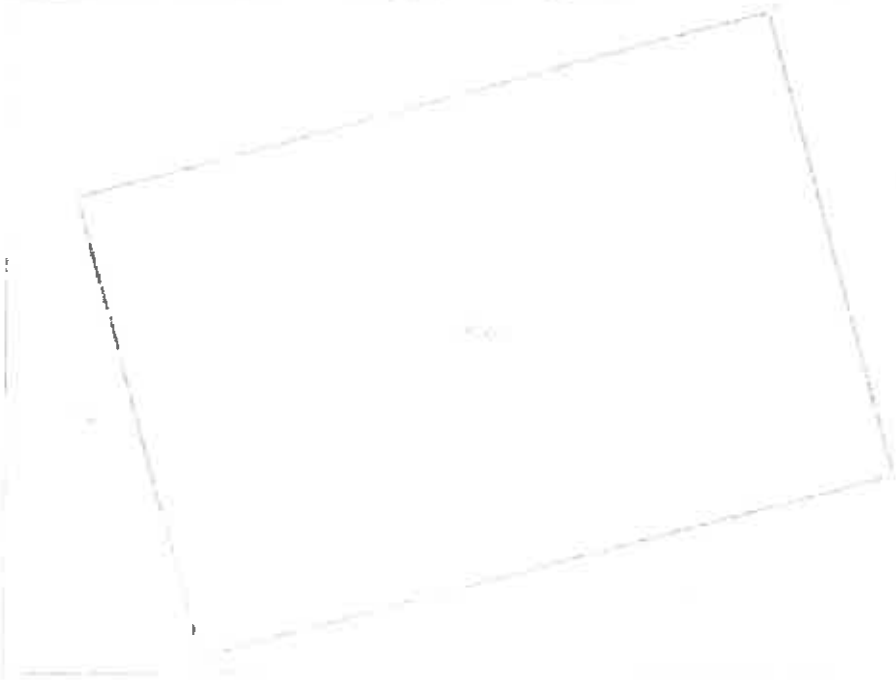
Nr. cad. (cadastral) / Nr. top. (topografic)	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Cercetări privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Observații
2909 / 31/01/2019	
[illegible]	
24370 / 23/07/2023	
[illegible]	
(24811 / 17/08/2023)	
[illegible]	
1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE [illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Cercetări privitoare la dezmembrămintele dreptului de proprietate, creanțele ipotecare și de garanție și sarcini	Observații
[illegible]	



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

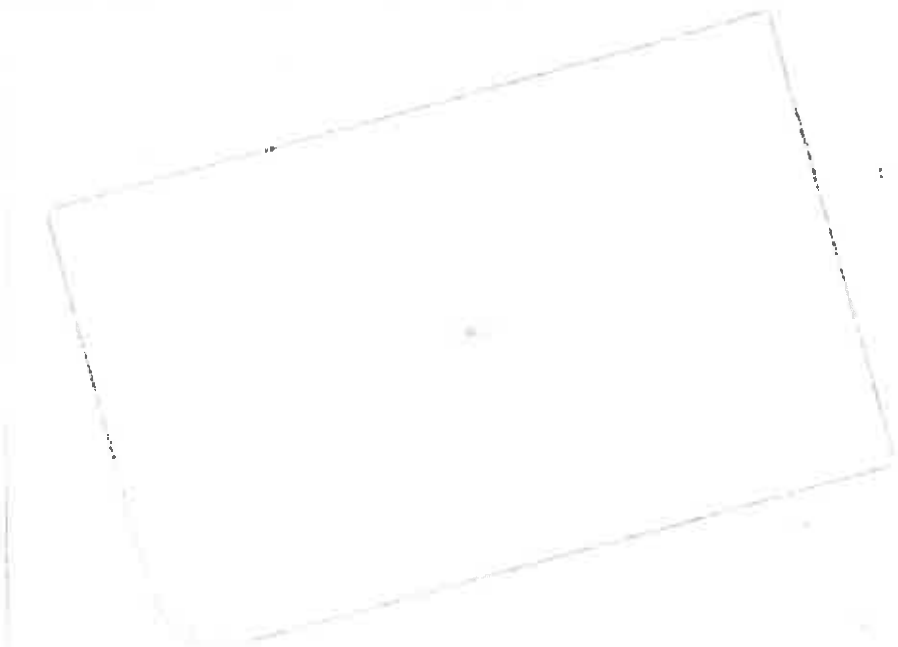
Nr. crt.	Nr. cadastral sau topografic	Suprafața (mp)	Descriere / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Intercalări privitoare la drepturile de proprietate / alte drepturi reale	Referințe
3908 / 31/01/2019	
14972 / 25/07/2022	
19573 / 27/09/2023	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind desmembrămintele dreptului de proprietate, ipoteci, alte drepturi de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Data și ora generării,

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

2968 / 31/01/2013

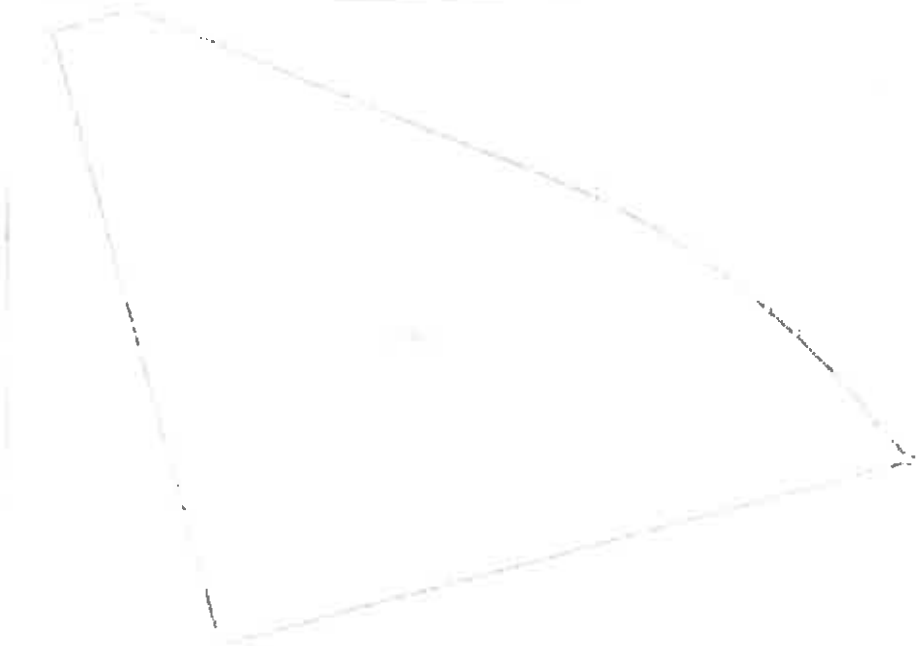
124674 / 25/07/2023

JUDETUL BIHOR

29850 / 17/09/2023

C. Partea III. SARCINI

Anexa Nr. [illegible]



Punct incepput	Punct sfârșit	Lungime segment
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

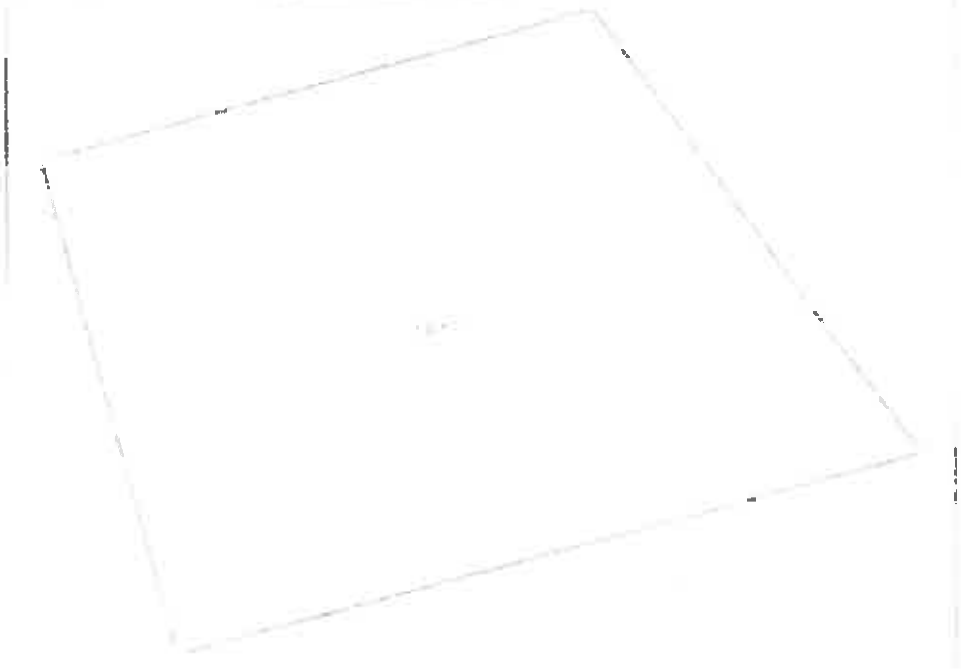
Data și ora generării:
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

C. Partea III. SARCINI



26/01/2024.

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

2906 / 31/01/2013

24451 / 2506 / 2023

C. Partea III. SARCINI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU PROPRIETATI

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

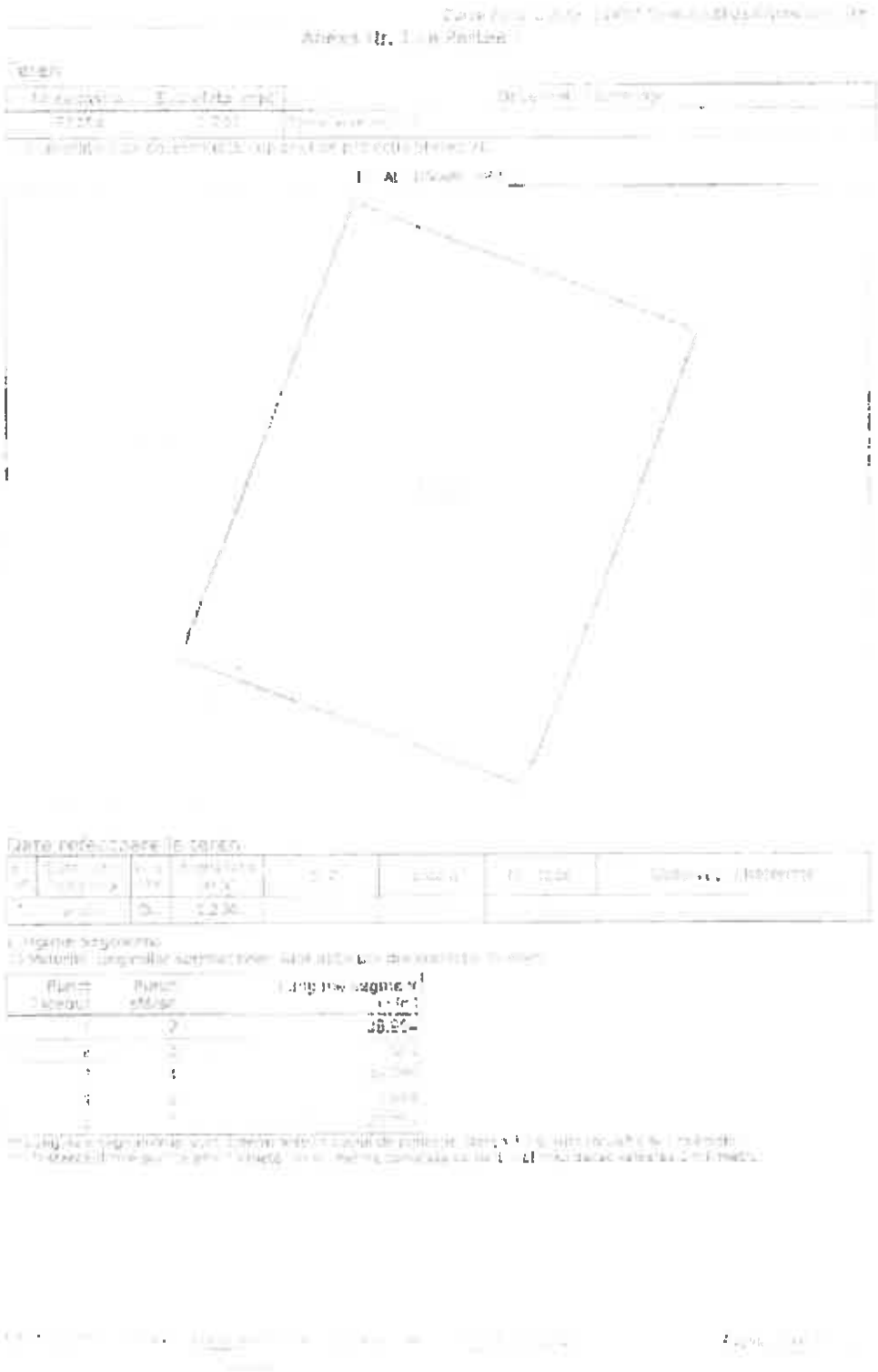
Nr. crt.	Nr. cadastral al imobilului	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrierea dreptului de proprietate si actele pe baza carora s-au facut inscrierile	Referinte
[illegible]	[illegible]

C. Partea III. SARCINI

Descrierea dezmembramintelor (natura de drept real, titularul, actele si datele de constituire)	Referinte
[illegible]	[illegible]



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

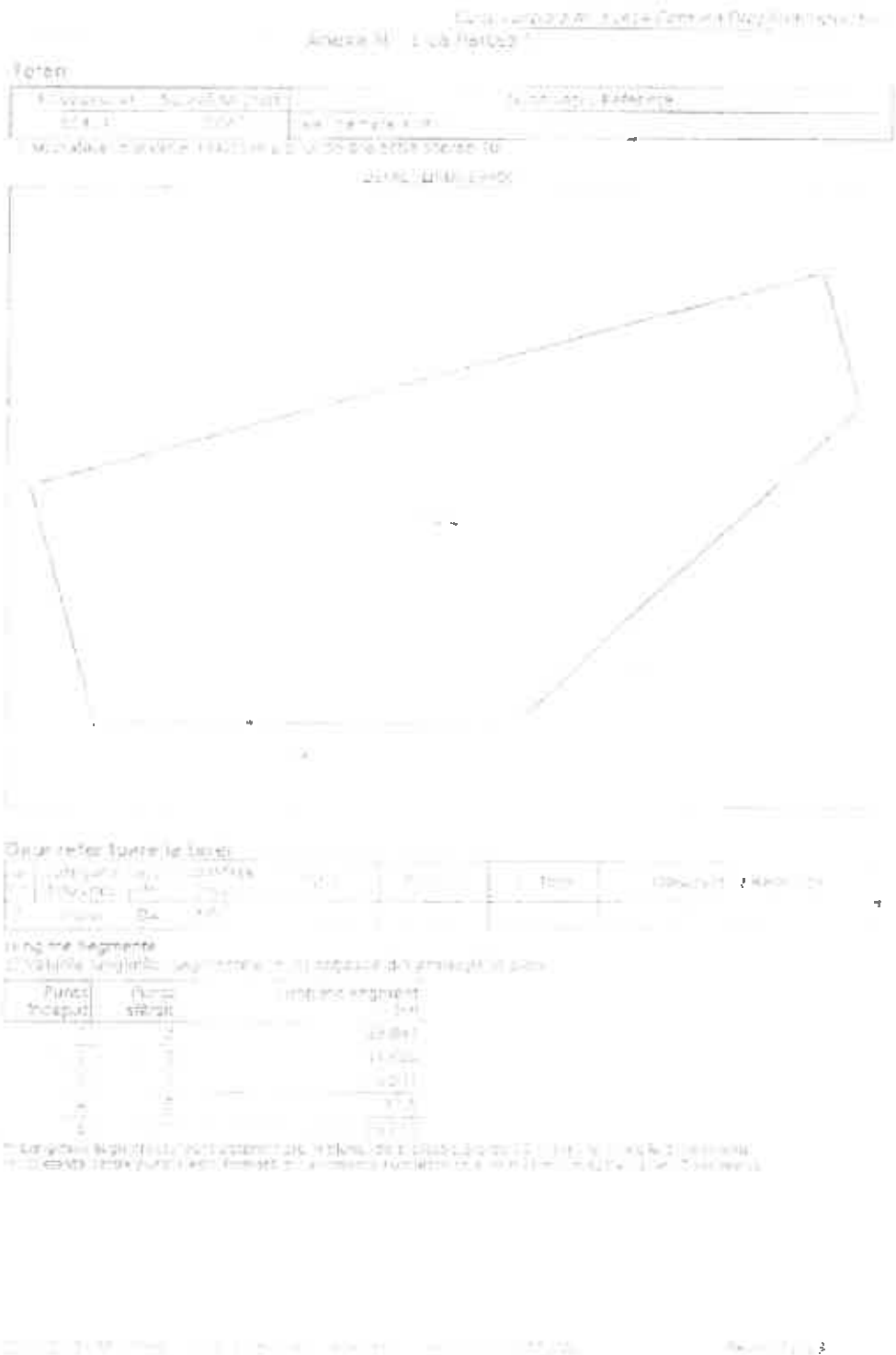
Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata totala	Descrierea tarlalei
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari / Actele

Intrarea din registrul de proprietate a altor drepturi reale	Actul
75817 / 10/06/2022	
[illegible]	
24853 / 25/02/2023	
[illegible]	
56241 / 7/06/2023	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Intrarea pentru documentele constitutive creantelor de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Actul
[illegible]	[illegible]



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

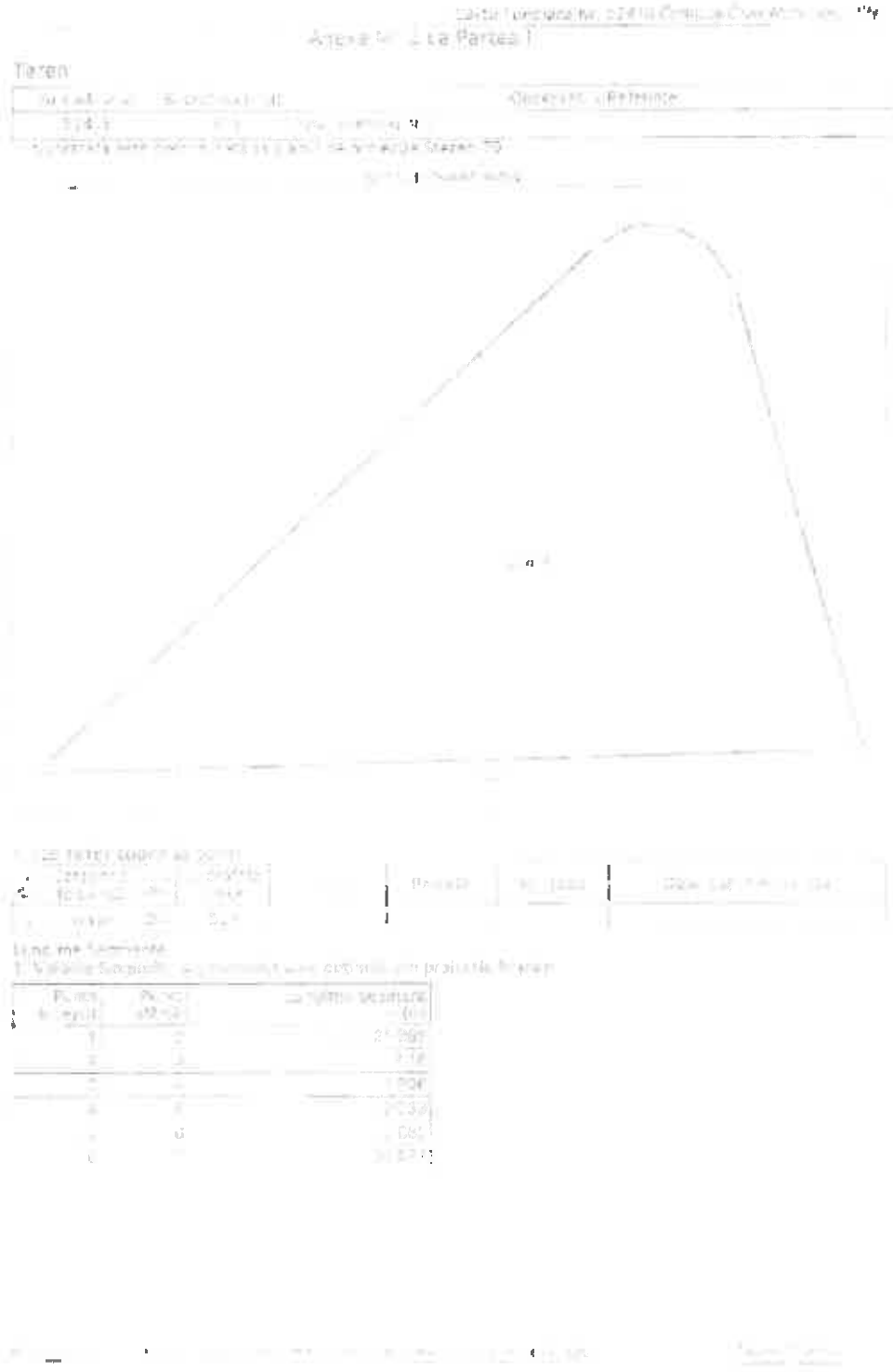
Nr. cad.	Nr. cadastral (Nr. topografic)	Suprafata* (mp)	Categoria de folosinta
1.	51418	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Persoane fizice/juridice și cote de proprietate pe baza prezentei cărți funciare	Referințe
17631 / 10/08/2022	
[illegible]	
74556 / 25/07/2023	
[illegible]	
25806 / 12/09/2023	
[illegible]	

C. Partea III. Sarcini

Sarcini privind dreptul de proprietate, dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de uzufruct și alte drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN (intravilan)

Nr. crt.	Nr. cadastral sau topografic	Suprafață (mp)	Observații / Actele
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

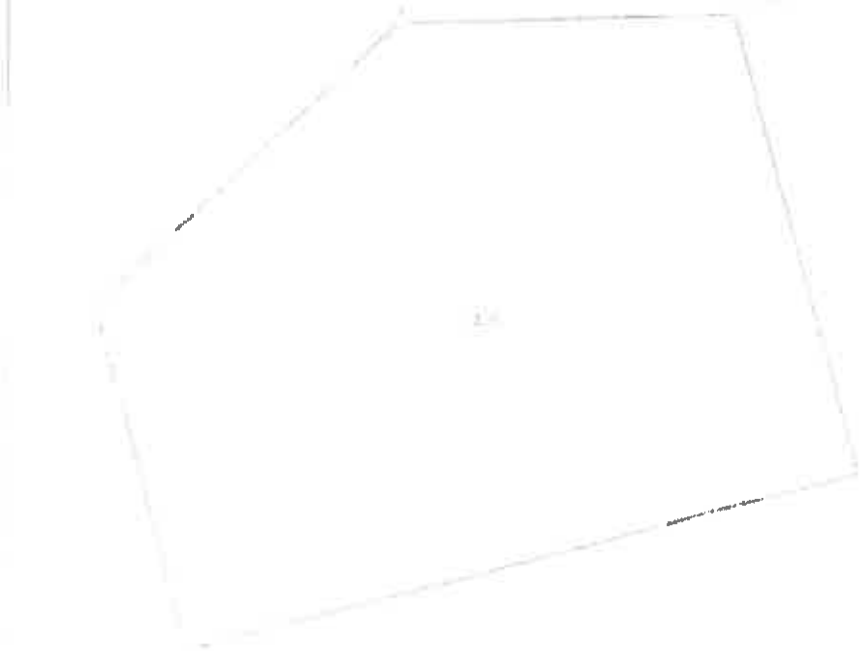
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale / Actele pe baza cărora se face înscrierea	Referințe
17692 / 16/06/2022	
[illegible]	
16649 / 25/07/2023	
[illegible]	
29870 / 12/09/2023	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind obligațiile și sarcinile de orice natură, precum și cele de natură fiscală	Referințe
[illegible]	

Anexa



Date referitoare la teren

Categ. folosinta	Suprafata mp
arabil	4.253

40 602
77 502

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

TEREN intravilan

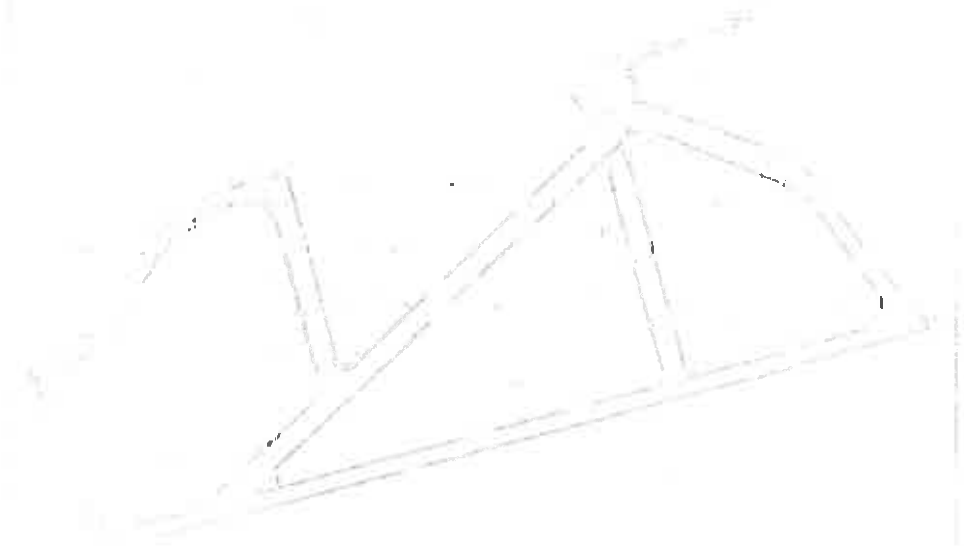
Nr. crt.	Nr. cadastral (Nr. topografic)	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

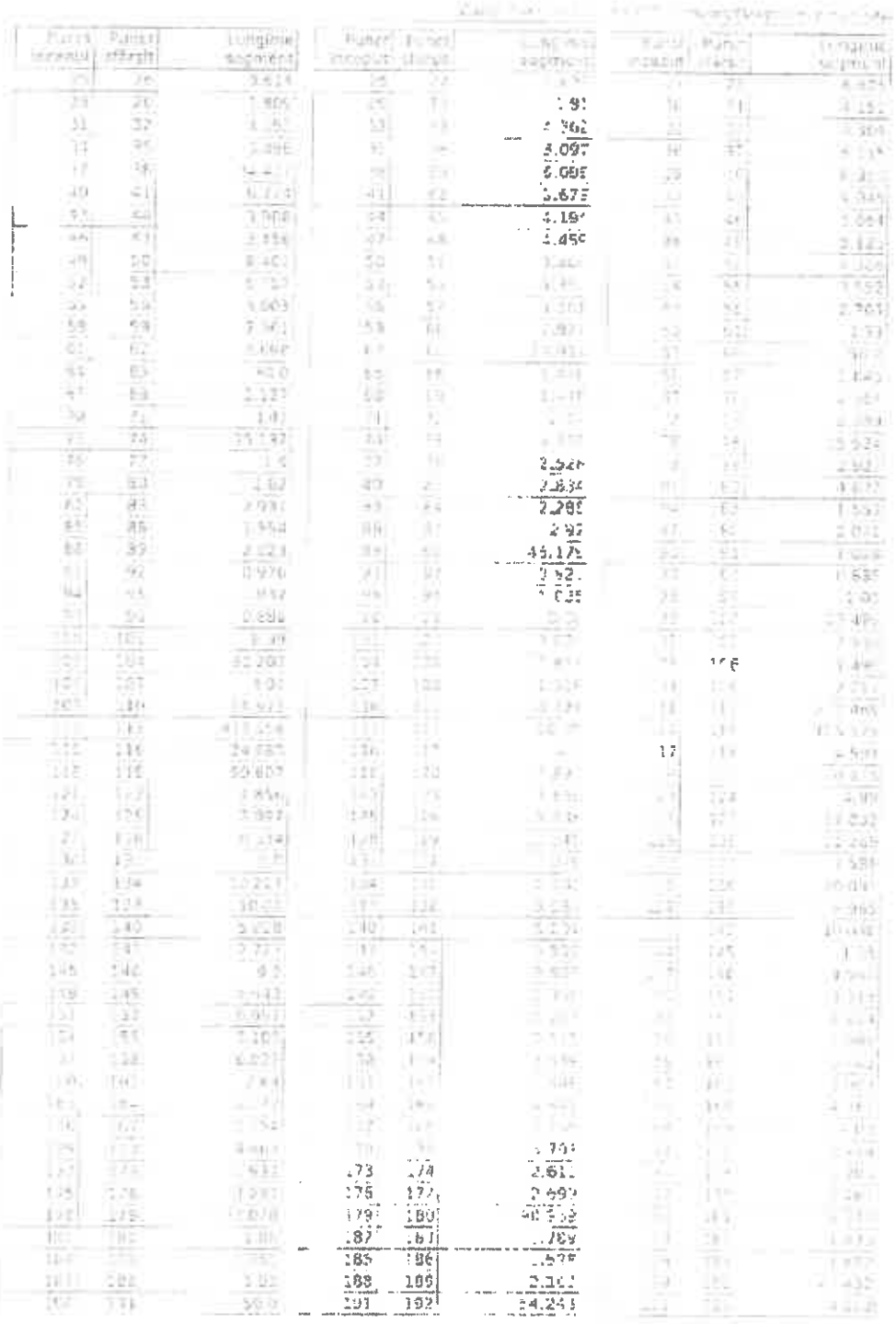
B. Partea II. Proprietari si acte

Intercalare, publicare, modificare drepturi, persoane, alte mentiuni	Referinte
20351 / 07/07/2022	
[illegible]	
24091 / 05/07/2023	
[illegible]	A1
1. JUDETUL BIHOR [illegible]	
29072 / 19/09/2023	
[illegible]	A1
1. AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA [illegible]	
27020 / 11/06/2023	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind constituirea ipotecilor, privilegiilor, precum si orice alte sarcini	Referinte
NU EXISTA	





[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

A. Partea I. Descrierea imobilului

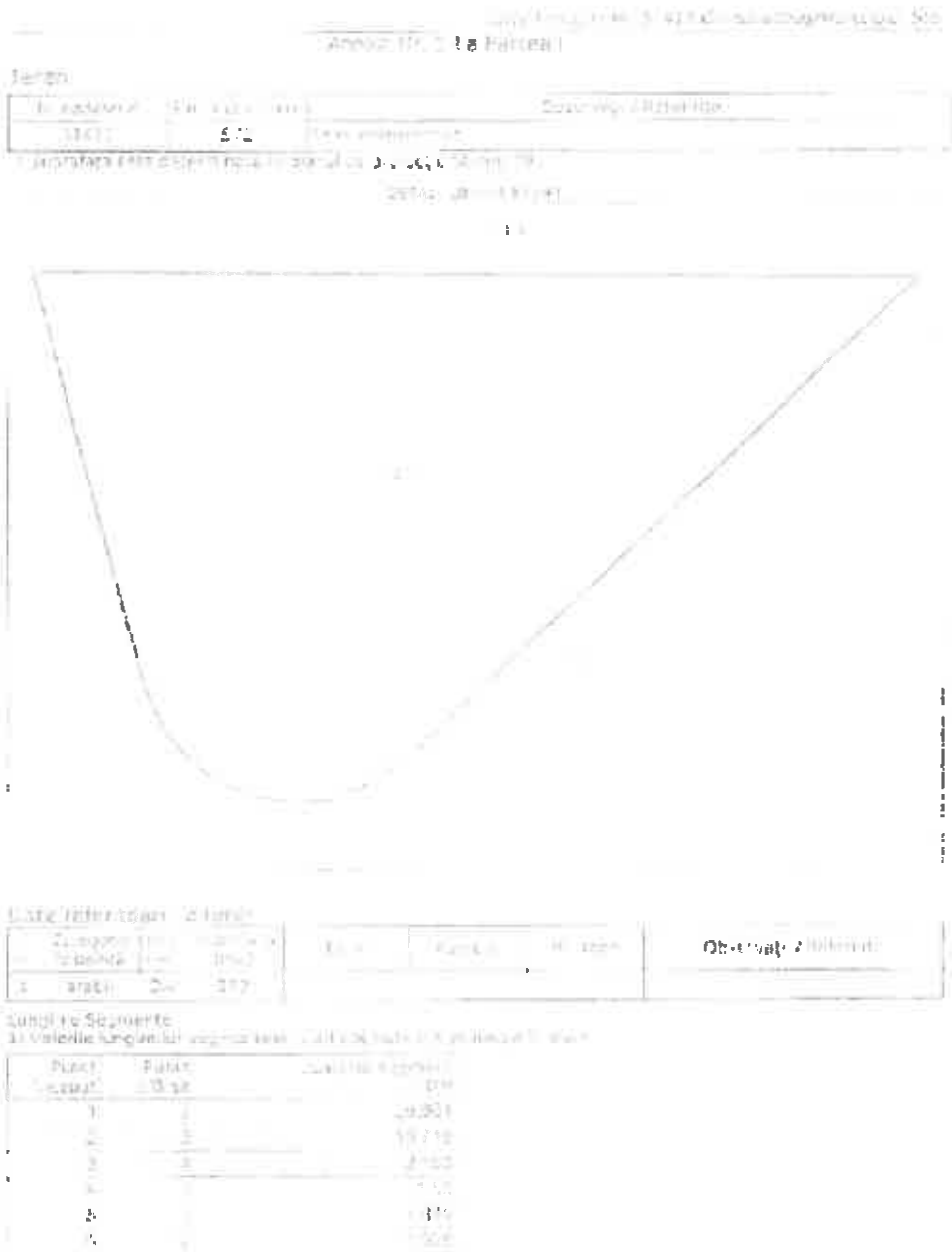
Nr. Crt.	Cadastral / topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari de acte

Date privind actul / Bazat pe	Referinte
17657 / 10/06/2022	
[illegible]	Aurel [illegible]
24460 / 25/07/2023	
[illegible]	
33802 / 22/09/2023	
[illegible]	

C. Partea III. SARCINI

Date privind dreptul / obligatia creditorilor / creditorilor / persoanelor / sarcinii	Referinte
[illegible]	



ANEXA nr. 5: Localizare

ANEXA NR. 3 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 55 din 30.04.2026

VIZAT,

PREȘEDINTE
Mircea MĂLAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

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

Nr crt	Denumirea bunului	Date de identificare	Valoare de inventar
1	Teren intravilan	înscris în CF 50945 Ştei, nr. cad. 50945, în suprafață de 4.528 mp	595.458,36 lei
2	Teren intravilan	înscris în CF 50960 Ştei, nr. cad. 50960, în suprafață de 3.675 mp	483.279,19 lei
3	Teren intravilan	înscris în CF 50961 Ştei, nr. cad. 50961, în suprafață de 3.675 mp	483.279,19 lei
4	Teren intravilan	înscris în CF 50966 Ştei, nr. cad. 50966, în suprafață de 7.495 mp	985.630,89 lei
5	Teren intravilan	înscris în CF 50975 Ştei, nr. cad. 50975, în suprafață de 3.674 mp	483.150,55 lei
6	Teren intravilan	înscris în CF 50958 Ştei, nr. cad. 50958, în suprafață de 6.105 mp	802.840,39 lei
7	Teren intravilan	înscris în CF 50959 Ştei, nr. cad. 50959, în suprafață de 2.875 mp	378.075,47 lei
8	Teren intravilan	înscris în CF 50962 Ştei, nr. cad. 50962, în suprafață de 2.506 mp	329.550,57 lei
9	Teren intravilan	înscris în CF 50963 Ştei, nr. cad. 50963, în suprafață de 4.015 mp	527.995,34 lei
10	Teren intravilan	înscris în CF 50964 Ştei, nr. cad. 50964, în suprafață de 3.875 mp	509.583,28 lei
11	Teren intravilan	înscris în CF 50967 Ştei, nr. cad. 50967, în suprafață de 4.204 mp	552.851,04 lei
12	Teren intravilan	înscris în CF 50968 Ştei, nr. cad. 50968, în suprafață de 8.097 mp	1.064.799,29 lei
13	Teren intravilan	înscris în CF 50969 Ştei, nr. cad. 50969, în suprafață de 5.532 mp	727.486,48 lei
14	Teren intravilan	înscris în CF 50970 Ştei, nr. cad. 50970, în suprafață de 3.710 mp	487.882,78 lei
15	Teren intravilan	înscris în CF 50972 Ştei, nr. cad. 50972, în suprafață de 3.875 mp	509.583,28 lei
16	Teren intravilan	înscris în CF 50973 Ştei, nr. cad. 50973, în suprafață de 3.583 mp	471.182,14 lei
17	Teren intravilan	înscris în CF 50974 Ştei, nr. cad. 50974, în suprafață de 2.239 mp	294.437,87 lei
18	Teren intravilan	înscris în CF 50976 Ştei, nr. cad. 50976, în suprafață de 3.674 mp	483.150,55 lei

19	Teren intravilan	înscris în CF 50977 Ştei, nr. cad. 50977, în suprafaţă de 3.398 mp	446.852,49 lei
20	Teren intravilan	înscris în CF 50978 Ştei, nr. cad. 50978, în suprafaţă de 1.772 mp	233.026,82 lei
21	Teren intravilan	înscris în CF 50979 Ştei, nr. cad. 50979, în suprafaţă de 3.236 mp	425.548,26 lei
22	Teren intravilan	înscris în CF 50980 Ştei, nr. cad. 50980, în suprafaţă de 3.730 mp	490.516,52 lei
23	Teren intravilan	înscris în CF 51414 Ştei, nr. cad. 51414, în suprafaţă de 2.047 mp	269.190,39 lei
24	Teren intravilan	înscris în CF 51419 Ştei, nr. cad. 51419, în suprafaţă de 4.263 mp	560.605,66 lei

ANEXA NR. 4
La Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 55 din 30.04.2026

VIZAT,

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

2026

CUPRINS

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 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 mâncaruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producţia de ţesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare		X
1392	Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare şi mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi plase		X
1395	Fabricarea de textile neţesute şi articole din acestea, cu excepţia confecţiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice şi 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 şi accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a ciorapilor şi articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea şi finisarea pieilor; prepararea şi vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie şi a articolelor de harnaşament	X	
1520	Fabricarea încălţămintei	X	
1610	Tăierea şi rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire şi a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie şi tâmplărie, pentru construcţii	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	

1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie şi din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei şi cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere		X
2042	Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esenţiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea şi fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	

2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor şi dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor şi pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului şi ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcţii	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcţii	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment şi ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea şi finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producţia metalelor preţioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producţia plumbului, zincului şi cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producţia altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase uşoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcţii metalice şi părţi componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uşi şi ferestre din metal	X	
2521	Producţia de radiatoare şi cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producţia de rezervoare, cisterne şi containere metalice	X	
2530	Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea şi acoperirea metalelor	X	
2562	Operaţiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	

2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor uşoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri	X	
2594	Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicaţii		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie		X
2652	Producţia de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii		X
2712	Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii		X
2720	Fabricarea de acumulatori şi baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X

2813	Fabricarea de pompe şi compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulat		X
2823	Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	

3092	Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele şi somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase	X	
3213	Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor şi jucăriilor	X	
3250	Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor şi periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea şi distribuţia apei	X	
3700	Colectarea şi epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deşeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deşeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activităţi şi servicii de decontaminare	X	
5221	Activităţi de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activităţi de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activităţi de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activităţi anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri şi tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activităţi de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activităţi de arhitectură	X	
7112	Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea	X	
7120	Activităţi de testare şi analize tehnice	X	

7410	Activităţi de design specializat	X	
7721	Activităţi de închiriere şi leasing cu bunuri recreaţionale şi echipament sportiv	X	
8510	Învăţământ preşcolar	X	
8621	Activităţi de asistenţă medicală generală		X
8622	Activităţi de asistenţă medicală specializată		X
8690	Alte activităţi referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activităţi ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activităţi ale bazelor sportive	X	
9312	Activităţi ale cluburilor sportive	X	
9313	Activităţi ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activităţi sportive	X	
9321	Bâlciuri şi parcuri de distracţii		X
9329	Alte activităţi recreative şi distractive n.c.a.		X

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

1. **Prima etapă** presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investiţiilor iniţiale, care urmează a fi realizate de rezidenţii (IMM) atraşi în cadrul parcului respectiv. În acest sens, UAT JUDEŢUL BIHOR va derula un proiect în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcţionarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces şi introducere utilităţi. Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024.

2. **Etapa a doua** se referă la organizarea procedurilor de licitaţie pentru concesionarea parcelelor de teren disponibile către companiile active în domeniile de specializare inteligentă stabilite (direcţii de specializare în producţie opţiuni generale şi opţiuni strategice, în particular domeniile: 1. Sănătate; 2. Agroalimentar; 3. Cosmetice şi suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producţie avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informaţiei şi a Telecomunicaţiilor).

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

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

3. **Etapa a treia** va consta în derularea investiţiilor iniţiale (investiţii în active corporale şi necorporale legate de demararea/crearea unei unităţi noi, extinderea capacităţii unei unităţi existente, diversificarea producţiei unei unităţi prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producţie al unei unităţi existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite, pe baza finanţărilor obţinute de acestea prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 şi în conformitate cu Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă. Implementarea proiectelor de investiţii de către rezidenţii selectaţi 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 şi inovare atractiv şi competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiţii de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare şi inovare atractiv şi competitiv, care să permită creşterea capacităţii de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea şi implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor reţele parteneriale similare din România şi alte ţări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel naţional şi internaţional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

II. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 JUDEŢUL BIHOR
2.2 Adresa: Parcul Traian Nr.5, Oradea, Bihor
2.3 Cod fiscal : 4244997
2.4 Cont garanţii RO02TREZ0765006XXX000161
2.5 Telefon: 0359889389
2.6 E-mail: contact@adlo.ro
2.7 Informaţii suplimentare: telefon: 0359889389, persoană de contact: Crăciun Andrei.

III. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Iniţierea licitaţiei

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

3.1. Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet şi a Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă (Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea) ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

3.2 Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

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

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

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

3.3. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

B. Condiţii de participare.

3.4. La licitaţie se poate înscrie orice persoană juridică română care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit taxa de participare la licitaţie şi garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare:

e) are prevăzut în statutul societăţii activităţi conform Codurilor CAEN menţionate la capitolul I din prezenta Documentaţie de Atribuire; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deţine unul din codurile CAEN precizate anterior , se va angaja prin Declaraţia pe proprie răspundere (Anexa 2) să îndeplinească această cerinţă până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind

eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia ;

f) are o structură organizatorică de personal şi dotare tehnică corespunzătoare;

g) are o situaţie economică şi financiară bună conform bilanţului;

h) nivelul ofertei financiare depăşeşte redevenţa minimă şi sursele asigurării ei sunt sigure şi solide;

i) investiţiile propuse pentru conservarea şi valorificarea potenţialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare şi de finanţare sunt realizabile;

j) nu şi-a încălcat obligaţiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuţiilor la bugetul general consolidat;

k) împotriva solicitantului nu a fost pronunţată o hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziţie publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituţie publică şi care a avut ca obiect darea în folosinţă şi/sau exploatarea şi/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunţării hotărârii judecătoreşti definitive de neîndeplinire culpabilă a obligaţiilor.;

l) se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiţii finanţate în condiţiile finanţării nerambursabile alocate în cadrul apelului dedicat rezidenţilor IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

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

De exemplu, o întreprindere care depune cererea de finanţare în cursul anului 2026 trebuie să fi fost înfiinţată cel mai târziu în 3 ianuarie 2025 şi să fi înregistrat profit din exploatare în anul fiscal anterior depunerii cererii de finanţare. Criteriul privind profitul din exploatare se referă la întreaga activitate a solicitantului (i.e. indiferent de domeniul de activitate vizat de investiţie). Datele privind profitul din exploatare sunt cele raportate în situaţiile financiare aferente exerciţiului financiar anterior depunerii cererii de finanţare ;

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

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

p) solicitantul şi/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere şi dispoziţiile 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 investiţiei sau, în situaţia în care finalizarea investiţiei survine anterior momentului primei plăţi, cel puţin la momentul primei plăţi a ajutorului şi se încadrează în categoria IMM.

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

ş) Activitatea desfăşurată de solicitant pe terenul supus concesionării va avea ca obiect activităţi de producţie de bunuri şi/sau după caz de prestări de servicii, activităţi de marketing şi desfacere, precum şi alte categorii de activităţi necesare activităţilor de producţie/prestare servicii. Toate acestea vor avea la bază activităţi de inovare. Caracterul inovator al investiţiei va fi justificat de solicitant în cadrul cererii de finanţare care va fi depusă pentru obţinerea finanţării , conform Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

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

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

3.5. Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare şi garanţia de participare (conform instrucţiunilor din Caietului de sarcini parte integrantă a prezentei documentaţii).

3.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

3.7. Concedentul va asigura accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire, la adresa: **www.cjbihor.ro, www.adlo.ro** .

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

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

3.10. Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

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

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

3.14. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

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

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

3.15. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin **două oferte valabile** pentru fiecare parcelă scoasă la licitaţie.

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

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

C. Derularea licitaţiei:

Etapa I. –Deschiderea ofertelor.

3.18. Şedinţa de deschidere a ofertelor este publică. Înăuntrul perioadei menţionate în anunţul de participare, ofertanţii vor trimite două foldere arhivate cu parolă, care vor conţine documentele de participare la licitaţie, aferente Plicului interior respectiv Plicului Exterior, în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entităţi terţe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Fiscal, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fişiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/), respectând calendarul Licitaţiei. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor şi până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societăţii participante la procedura de Licitaţie, administrator/persoană împuternicită. Netrimiterea parolei în termenul menţionat sau lipsa reprezentantului Societăţii participante la procedura de licitaţie care să furnizeze parola de acces la momentul deschiderii ofertelor va duce la eliminarea ofertei.

3.19. După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Agenţiei de Dezvoltare Locală Oradea SA, arhivele digitale parolate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

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 şi ora limită, stabilită prin anunţul de licitaţie ;
- Deschiderea arhivelor digitale parolate care conţin ofertele care au fost depuse în termenul stabilit prin anunţul de licitaţie ;

- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în arhiva digitală care conţine documentele aferente plicului exterior ;
- Eliminarea ofertelor care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în prezenta documentaţie de licitaţie;
- După analizarea conţinutului arhivei digitale parolate, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei şi care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare, precum şi de ofertanţii prezenţi.
- Deschiderea arhivei digitale care conţine documentele aferente plicurilor interioare ca urmare a procedurii descrise la aliniatului anterior;
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în arhiva digitală aferentă plicului interior ;
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în arhiva digitală aferentă plicului interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr. 1.

Etapa II. –Analizarea ofertelor.

3.21. La această etapă participă doar membrii Comisiei de evaluare.
3.22. În cadrul acestei etape, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor ***pe baza criteriilor de valabilitate.***
3.23. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
3.24. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte Procesul-verbal nr.2 în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
3.25. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
3.26. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
3.27. Raportul prevăzut la alin. (3.26.) se depune la dosarul concesiunii.

Etapa III. –Stabilirea ofertei câştigătoare.

3.28. După desemnarea ofertelor valabile, menţionate în Procesul verbal nr. 2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Capitol VI din prezenta documentatie şi va declara câştigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
3.29. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
3.30 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
3.31. În baza Procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

D. Încheierea Contractului de concesiune

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

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

3.34. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

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

b) informaţii cu privire la repetarea procedurii de licitaţie, dacă e cazul;

c) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

e) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redevenţei;

i) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

j) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

k) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

3.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.35) concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

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

IV. CAIET DE SARCINI

4.1 Informaţii generale privind obiectul concesiunii

4.1.1. Obiectul concesiunii: îl constituie bunurile imobile menţionate în anunţ, ce aparţin domeniului privat al unităţi administrativ-teritoriale UAT JUDEŢUL BIHOR, identificate în tabelul complet al parcelelor de mai jos:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ŞTEI

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

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

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

4.1.4. Obiectivele de ordin economic

- Atragerea de investitori în cadrul parcului de specializare inteligentă pentru dezvoltarea de activităţi productive şi servicii în domeniile de specializare inteligentă asumate la nivelul judeţului Bihor, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027 (direcţii generale şi strategice);
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii, respectiv între companii şi organizaţii de cercetare în vederea derulării unor activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor

rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice;

- Creşterea competitivităţii economice locale prin dezvoltarea şi corelarea punctelor forte ale cercetării şi inovării cu nevoile mediului de afaceri;
- Realizarea unor proiecte comune de cercetare-inovare asociate specializărilor inteligente active în cadrul parcului, cu finanţare proprie sau nerambursabilă;
- Creşterea numărului de activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional.
- Crearea de locuri de muncă care necesită un grad mai ridicat de specializare a forţei de muncă ;
- Creşterea veniturilor la bugetul local;

4.1.5 Obiectivele de ordin financiar

- Concesionarea terenurilor sus menţionate, constituie, prin redevenţa stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă şi garantată de venituri la bugetul local.
- Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreţinerea şi exploatarea terenului concesionat.
- Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investiţiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.
- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele şi taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

4.1.6 Obiectivele de ordin social

- Crearea de noi locuri de muncă şi cu un grad mai ridicat de specializare;
- Creşterea nivelului salarial pentru angajaţii din zona respectivă;
- Atragerea/retenţia de specialişti la nivel local în domenii cu potenţial de competitivitate;
- Creşterea gradului de specializare industrială şi restructurare a economiei locale;
- Îmbunătăţirea calităţii de viaţă la nivel local, respectiv la nivelul angajaţilor companiilor prezente;
- În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitaţie, sunt create şi asigurate condiţiile unui cadru transparent competiţional între potenţialii concesionari, ce activează în domeniile de specializare inteligentă, în vederea atribuirii contractului de concesiune.
- Se va încuraja folosirea şi selectarea forţei de muncă din zona urbană funcţională.

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 activităţilor economice în domenii de specializare inteligentă.

- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.
- Concesionarul are obligaţia ca pentru lucrările/activităţile ce le va desfăşura pe terenul concesionat să solicite şi să obţină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Se interzice derularea altor activităţi, care nu aparţin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentaţii de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.
- Ofertanţii, prin prezentarea programului de investiţii, în cadrul procedurii de licitaţie, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiţii asumat.

4.2 Condiţii 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 şi orice bun mobil proprietatea concesionarului necesar realizării investiţiei asumate precum şi altor activităţi specifice folosinţei bunului concesionat.

4.2.2 Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare: - Concesionarul va lua toate măsurile ne .esare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.

4.2.3 Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă: - Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă şi continuă a bunului concesionat conform destinaţiei lui. În acest sens, pe terenul care face obiectul concesiunii, va desfăşura activităţi economice în domenii de specializare inteligentă aferente codurilor CAEN detaliate în cadrul capitolului I din prezenta Documentaţie de Atribuire (direcţii de specializare inteligentă) pe toată perioada de concesiune prevăzută.

4.2.4 Interdicţia subconcesionării bunului concesionat - Subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunului concesionat, este strict interzisă;

4.2.5 Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii: închirierea precum si constituirea de garanţii asupra bunului concesionat, este strict interzisă.

4.2.6 Durata concesiunii - Terenul se concesionează **pe o durată de 10 de ani .**

4.2.7 Redevenţa minima şi modul de calcul

4.2.7.1 Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul şi obligaţia de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevenţe. Concesionarul acţionează pe riscul şi răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinaţiei lor.

4.2.7.2 **Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei publice de concesionare este de: 1,25 euro/mp/an, contravaloarea în lei determinată prin raportare la cursul BNR din data lansării licitaţiei.**

4.2.7.3 Modul de calcul al redevenţei se regăseşte în raportul de evaluare, întocmit de expert autorizat ANEVAR – anexă la Hotărârea Consiliului JUDEŢEAN BIHOR nr._____din_____ .

4.2.7.4 Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevenţa se actualizează in funcţie de rata inflaţiei comunicată de Institutul Naţională de Statistică.

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

4.2.7.6 Redevenţa rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

4.2.7.7 Redevenţa 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 redevenţei la termenul arătat mai sus se vor percepe **majorări de întârziere** în cuantumul de 1% pe lună sau fracţie de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plăţii inclusiv.

4.2.8 Taxe şi Garanţii

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

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

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

4.2.8.5 Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă îşi 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 Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către concedent şi se consideră avans din totalul redevenţei datorate pentru primul an de concesiune.

4.2.8.7 Concedentul este obligat să restituie ofertanţilor necâştigători garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

4.2.8.8 Concesionarul are obligaţia ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, să depună cu titlu de garanţie o sumă fixă, cu titlul de garanţie de bună execuţie, reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru un an contractual.

4.2.8.9 Suma depusă drept garanţie va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică.

4.2.8.10 Din aceasta sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune şi a dispoziţiilor legale in vigoare.

4.2.8.11 Taxa şi garanţiile se pot plăti prin ordin de plată în contul concedentului, RO72TREZ0765006XXX000161 deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997.

4.2.9 Condiţiile speciale impuse:

4.2.9.1 Această procedură de licitaţie este deschisă tuturor IMM-urilor, care intenţionează să acceseze finanţări nerambursabile în cadrul apelului dedicat rezidenţilor IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza ghidului " Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

4.2.9.2 Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă (Anexa 4) un program de investiţii propriu, angajant şi un plan de afaceri, **realizabil în termen de maximum 24 de luni de la semnarea contractului de finanţare 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 investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.

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

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

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

4.2.9.6 Se instituie un drept de preemţiune în favoarea Concesionarului pentru cumpărarea terenurilor, care se va nota in cartea funciară. Concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul prezentului Contract de Concesiune, după împlinirea unui termen de 10 (zece) ani de la semnarea prezentului Contract de Concesiune, în baza dreptului de preemţiune, dar nu mai înainte de finalizarea integrală a investiţiei prevăzută în Proiect respectiv îndeplinirea angajamentelor privind investiţia ca prag valoric şi personalul nou angajat. Cererea privind exprimarea intenţiei de cumpărare a terenului, se va transmite la UAT JUDEŢUL BIHOR (în calitate de proprietar) şi la Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (în calitate de administrator), după împlinirea termenului de 10 (zece) ani, menţionat la alineatul precedent şi va fi însoţită de dovada realizării integrale a investiţiei (Proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor/finală după caz, CF-uri şi Raport ANEVAR), respectiv

Raport REVISAL, care să certifice numărul de angajaţi noi. Concesionarul va achita cu titlu de preţ de cumpărare diferenţa de preţ rezultată din scăderea din preţul de Vânzare al terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, a 50% din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă, conform contractului de concesiune. La momentul respectiv, se va semna un Contract de vânzare-cumpărare între: UAT JUDEŢUL BIHOR (în calitate de proprietar al terenului) şi Societatea CONCESIONARĂ. În situaţia în care preţul de Vânzare al Terenului stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, este mai mic ca valoare decât 50 % din sumele plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă, conform contractului de concesiune, UAT JUDEŢUL BIHOR nu va fi obligat la restituirea sumelor încasate ca diferenţă până la concurenţa preţului de vânzare stabilit prin raport ANEVAR la momentul vânzării, vânzarea terenului se va face la preţul egal cu 50 % din valoarea sumelor plătite de concesionar, până la momentul cumpărării cu titlu de redevenţă. Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Judeţean Bihor local privind aprobarea vânzării terenului. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului UAT JUDEŢUL BIHOR conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 3 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului judeţean, şi va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunţat de Banca Naţională a României la data efectuării plăţii. Pentru a păstra continuitatea activităţilor economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcţiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiţia ca aceasta din urmă să deruleze activităţi economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menţionate la capitolul I din prezenta documentaţie de atribuire. În cazul în care concesionarul înţelege să-şi exercite dreptul de preemţiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puţin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Judeţean Bihor.

4.2.9.7 La încetarea contractului de concesiune terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate prin înmulţirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert) din valoarea investiţiei realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR. Pentru a păstra continuitatea activităţilor economice în domeniile de specializare inteligentă aprobate prin Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027, Concesionarul va putea înstrăina construcţiile edificate pe terenul respectiv către o altă structură de tip IMM, cu condiţia ca aceasta din urmă să deruleze activităţi economice în domeniile de activitate (coduri CAEN) menţionate la capitolul I din prezenta documentaţie de atribuire.

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

4.2.9.9 Concesionarul este obligat să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă **în termen de 9 luni** de la semnarea contractului de finanţare, încheiat în condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022 şi ale

Ghidului solicitantului " Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul.

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

4.2.9.11 Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizaţii de Construire însoţită de toate avizele şi studiile cerute de lege.

4.2.9.12 Concesionarul are obligaţia de a anunţa Concedentul şi Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă privind obţinerea finanţării/respingerea dosarului de finanţare, în termen de 3 zile zile lucrătoare de la primirea comunicării.

4.3 Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.3.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

4.3.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

4.3.7 Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

4.3.8 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

4.4 Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune:

4.4.1 Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii absolute.

4.4.2 Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

4.4.3 Contractul de concesiune va conţine:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;

b) drepturile şi obligaţiile concesionarului şi ale concedentului;

c) clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între concedent şi concesionar;

d) categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii
e) alte clauze contractuale stabilite de către părţi prin acordul lor.

4.4.4 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoare situaţii:

a) la data expirării duratei acestuia, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia;

b) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;

c) acordul părţilor;

d) prin denunţare unilaterală;

e) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, situaţie în care concesionarul va preda imobilul liber de sarcini, cu un preaviz de 90 zile;

f) prin reziliere, în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale;

g) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

h) declararea în faliment a Concesionarului;

i) alte situaţii expres prevăzute de lege

4.4.5 Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor prezentului contract.

4.4.6 Contractul **se reziliază de plin drept, de către concedent**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

a) a schimbat destinaţia bunului concesionat;

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

c) a cedat folosinţa terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terţe persoane juridice sau fizice;

d) nu a respectat Autorizaţia de construire;

e) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a redevenţei, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;

f) nu a constituit/ actualizat garanţia de bună execuţie;

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

h) În cazul în care Conesionarul încalcă în mod repetat obligaţiile asumate prin contractul de administrare şi prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare şi de funcţionare al parcului de specializare inteligentă.

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

4.4.7 În toate cazurile de încetare ale contracului de concesiune prevăzute la 4.4.6 şi 4.4.8 litera a) terenul revine liber de sarcini Concedentului , iar construcţia, în stadiul fizic existent, se preia de către Concedent în schimbul despăgubirii calculate prin înmulţirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând

1/4 (un sfert), din valoarea investiţiei realizate stabilite în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

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

a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.

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

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

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

4.4.10 Contractul se poate **denunţa unilateral de către concesionar**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunţare, în situaţia în care concesionarul renunţă la contract şi predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenţei anuale indexate la zi, precum şi la aplicarea prevederilor 4.4.7 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcţie.

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

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

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

4.4.14 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

4.4.15 În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

4.4.16 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la 4.4.4 litera g).

4.4.17 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţiile prevăzute la 4.4.6 şi 4.4.8 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunţării unilaterale în cazul prevăzut la 4.4.10 .

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

4.4.19 La încetarea contratului din cauza menţionată la 4.4.4 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către

concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piață, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

4.5 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 disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul 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://wetransfer.com/), respectând calendarul Licitației. 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 Licitație, administrator/persoană împuternicită. Netrimiterea parolei în termenul menționat sau lipsa reprezentantului Societății participante la procedura de licitație care să furnizeze parola de acces la momentul deschiderii ofertelor va duce la eliminarea ofertei.Ofertele se înregistrează in ordinea primirii lor, in registrul „Oferte", precizându-se data si ora.

5.3 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă pentru o singură parcelă din Parcul de Specializare Inteligentă.

5.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

5.5 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

5.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad in sarcina persoanei interesate (ofertantului).

5.7 Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

5.8 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:

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 disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul 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 disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicitădacă 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 şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;
- declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare, potrivit formularului - Anexa nr. 2, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate, documente semnate disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii;
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul), semnate disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că societatea nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;
- un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită sau de emitent dacă a fost emis în format electronic;.
- dovada bonităţii financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, etc);
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru corupţie, pentru fraudă şi/sau pentru spălare de bani, semnat cu semnătură electronică calificată;
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4, semnat cu semnătură electronică;
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie) şi a garanţie de participare la licitaţie în valoare de 10.000 lei.

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

5.9.11. **Arhiva digitală cu parolă aferentă plicului interior va trebui să conţină,** oferta propriu – zisă, se înscrie denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia.

Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant şi va cuprinde :

a) Condiţiile prevăzute în Caietul de sarcini şi alte obligaţii pe care ofertantul şi le asumă explicate detaliat, precis şi fără ştersături sau adăugiri;

b) Date tehnice şi financiare referitoare la:

- Valoarea redevenţei oferită;
- Volumul investiţiilor pe care le va realiza conform Proiectului (Angajamentului) depus;
- Cifra de afaceri;
- Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă(minim 5), pe care se obigă să le creeze;
- Dacă se angajează/nu se angajează să achiziţioneze instalaţii/echipamente specifice în scopul obţinerii unei economii de energie şi/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

VI. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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

6.1.1 REDEVENŢA_____ 25 puncte

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

(Redevenţa1/ Redevenţa max) x 25.

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

- **Subcriteriu 2.1:**
- **Nivelul Investiţiilor_____ 40 puncte**
- **P2.1 reprezintă valoarea investiţiilor propuse.** Punctajul maxim ce se va acorda este de 40 puncte (Investiţii max).
- Fiecare din celelalte oferte (Investiţii 1, Investiţii 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

(Investiţii1/Investiţii max) x 40.

- **Subcriteriu 2.2: Locurile de muncă la care se angajează ofertantul _____ 20 puncte**
- **P2.2** reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul(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: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat

(Număr de locuri de muncă la care se angajează 5/ Număr maxim de locuri de muncă ofertat 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 achziția de instalații/echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie , și/sau sistemelor specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care se va solicita finanțare.

6.2 <u>Punctajul total</u> acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:
Ptotal= P1+P2+P3+P4

6.3 Oferta 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 clasați 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

funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

VII. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

7.2 Acţiunea în justiţie se introduce la instanţa de judecată competentă material în a cărei jurisdicţie se află sediul concedentului.

VIII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII -

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

IX. ANEXE

9.1 Constituie Anexe:

A. <u>ANEXELE 1-8 FORMULARE CARE SE DEPUN DE OFERTANT</u>

- Anexa 1: Fişa ofertantului;
- Anexa 2: Declaraţie pe proprie răspundere;
- Anexa 3: Informaţii privind activităţile viitoare;
- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiţii asumate de ofertant ;
- Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat ;
- Anexa 6: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa 7: Formular de ofertă;
- Anexa 7.1 : Declaraţie pe proprie răspundere a Administratorului Societăţii privind suma maximă pe care îşi asumă să o acceseze în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027(maximul sumei ce poate fi accesată de o Societate/parcela este este stabilită prin anunţ).
- Anexa 7.2: Declaraţie pe proprie răspundere a Administratorului Societăţii privind alimentarea cu energie electrica a investitiei;

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

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

- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;
    - Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi Caietul de sarcini, *reprezintă documentaţia de atribuire aprobată de Consiliul Judeţean 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 investiţii angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar ;*

- Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcţiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentaţia de atribuire.*

- Anexa nr. 9 : Regulamentul de funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă;
  - Anexa 1- Model contract de administrare şi prestări servicii conexe, *reprezintă Anexa 10 de la punctul B.*
- Anexa nr. 10: Contractul de Administrare şi prestări servicii conexe;
  - Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
  - Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... şi planul de amplasament;
  - Anexa 3 – Regulamentul de Organizare şi de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă Anexa 9 de la punctul B;*
  - Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiţii) *reprezintă Anexa 4 de la punctul A completată de concesionar;*
  - Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal este HCL Ştei nr. 3/07.01.2019;
  - Anexa 6 – Declaraţia privind problemele de mediu;
  - Anexa 7 – Caietul de sarcini, *reprezintă caietul de sarcini cuprins în documentaţia de atribuire* .

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

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI

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

Data _____

Ofertant

_____

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR. 2

Operator economic

_____

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

_____

(se inserează numele persoanei juridice),

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

_____

_____

_____

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

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

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

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

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

e) societatea a desfăşurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puţin unui an fiscal integral şi am înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei şi 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 finanţate în prezent, parţial sau în totalitate pentru aceleaşi activităţi, din alte surse publice, în cadrul unor proiecte similare cu cel ce constituie obiectul ofertei depuse.

g) societatea şi/sau reprezentantul legal NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere şi dispoziţiile Regulamentului 2018/1046 , cuprinse în Declaraţia Unică prevăzută în Anexa III.1 la Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale 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 investiţii finanţate în condiţiile apelului dedicat IMM-urilor din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

j) declar că am luat cunoştinţă de toate cerinţele şi condiţiile de eligibilitate prevăzute de Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

k) declar că:

- ☐ societatea deţine 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 societăţii 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 investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia ;

- ☐ am luat la cunoştinţă documentaţia de atribuire precum şi caietul de sarcini al prezentei proceduri.

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

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

Reprezentant legal,

(semnătură electronică calificată)

Data ……..

ANEXA NR. 3

Operator economic

_____

INFORMAŢII PRIVIND ACTIVITĂŢILE VIITOARE

Suntem interesaţi şi ne asumăm să ne desfăşurăm activitatea în **Parcul de Specializare Inteligentă ŞTEI** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1
Descriere:

_____

_____

_____

Activitatea 2
Descriere:

_____

_____

_____

Activitatea ...
Descriere:

_____

_____

_____

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

_____

_____

_____

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

ANEXA 4

Operator economic

_____

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIŢII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Domeniul de activitate al societăţii, precum şi o prezentare succintă a produselor/serviciilor şi a potenţialilor clienţi;
   ……
2. Condiţiile actuale (în cazul unei societăţi deja existente pe piaţă);
   ……
3. Descrierea segmentului de piaţă;
   ……
4. Strategiile de diversificare şi perspective de dezvoltare ale societăţii;
   ……
5. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiţie:

   i. Denumirea şi descrierea (suprafaţă hală producţie construită, regim construcţie, tip constructie, linii tehnologice, etc).

……

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

- construcţii şi instalaţii
- utilaje şi echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii.Termenul de execuţie: ……..

6. Detaliati necesarul estimat de activităţi din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităţilor în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă :
   - transfer de abilităţi/competenţe/cunoştinţe de cercetare-dezvoltare: asistenţă tehnologică pentru inovare, consiliere şi expertiză pentru validarea ideii/soluţiei

(diagnostic pentru o afacere pentru a se accesa şi implementa soluţiile tehnice inovative potrivite);consiliere pentru obţinerea, protejarea şi comercializarea drepturilor de proprietate industrială, activităţi de omologare, certificare şi standardizare a produselor/serviciilor/proceselor;

➢ Valoare_____în euro fără TVA.

- activităţi privind achiziţia de active necorporale din surse externe în condiţii de concurenţă deplină pentru activităţi de inovare: cunoştinţe tehnice, brevete, drepturi de utilizare, activităţi privind achiziţia de servicii de consultanţă şi de asistenţă în domeniul inovării cuprind costurile cu servicii privind servicii de consultanţă, asistenţă sau formare profesională în ceea ce priveşte transferul de cunoştinţe, achiziţia, protecţia sau valorificarea activelor necorporale, utilizarea standardelor şi a reglementărilor care le conţin, precum şi servicii de consultanţă, asistenţă sau formare profesională în ceea ce priveşte introducerea sau utilizarea de tehnologii şi soluţii inovatoare (inclusiv tehnologii şi soluţii digitale).

➢ Valoare_____în euro fără TVA.

7. Construcţiile vor respecta condiţiile impuse prin Regulamentul de Funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă (**Anexa nr. 9 la prezenta Documentaţie de atribuire**), respectiv prin documentele urbanistice aferente.

Ofertant
(semnătură electronică calificată)
.....

Data

ANEXA NR. 5

Operator economic

_____

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

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

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

Locuri de muncă nou create: .....astfel:

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

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

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

Ofertant

_____

Data_____

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR. 6

Operator economic

_____

DECLARAŢIE

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

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

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

Data completării

_____

(semnătură electronică calificată)

Operator economic

_____

ANEXA NR. 7

FORMULAR DE OFERTĂ

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

Cu privire la bunul imobil aparţine domeniului privat al unităţi administrativ-teritoriale Judeţul Bihor, în suprafaţă de _____ mp, înscris în Cartea funciară nr._____, având numărul cadastral_____, identificat prin parcela cu nr. _____ din Planul de situaţie, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, orele _____, la sediul concedentului din Oradea, str. _____.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menţionat este:

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

   să achiziţionez instalaţii/echipamente specifice în scopul obţinerii unei economii de energie şi/sau sisteme specifice care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităţilor (surse regenerabile de energie: energie solară, eoliană, hidroenergie, geotermală).

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

Mă oblig să respect toate condiţiile stabilite prin caietul de sarcini şi documentaţia de atribuire.

(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR.7.1.

Operator economic

_____

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND SUMA MAXIMĂ PE CARE ÎŞI 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 licitaţie publică pentru concesionarea
_____
_____
_____
organizată de _____, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

- Societatea pentru parcela identificată cu Nr.CAD....., suprafaţă de ....., va accesa o sumă care să nu depăşească valoarea maximă stabiltă prin anunţ, reprezentând o cotă maximă de finanţare de 60%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria micro şi mică, respectiv o cotă de finanţare de 50%, pentru întreprinderile care se încadrează în categoria medie, minimul cotei de cofinanaţare asumat pentru a fi accesat este în cuantum de 200.001 EURO.

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

Reprezentant legal,
(semnătură electronică calificată)

ANEXA NR.7.2.

Operator economic

_____

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ A INVESTIŢIEI

_____
(se inserează numele persoanei juridice),
prin _____ în calitate de reprezentant legal, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea _____
_____
_____
organizată de _____, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

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

Puterea instala (kW) - .....
Puterea maxim simultan absorbita (kW) - .....
Coeficientul de simultaneitate - .....
Tensiunea de utilizare (kV) - .....

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

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

ANEXA NR. 8

CONTRACT DE CONCESIUNE
(model orientativ)

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat in data de _____ între:
1. **Unitatea Administrativ Teritorială** – JUDEȚUL BIHOR, cu sediul in _____ reprezentat legal de _____, in calitate de _____, ca si concedent, denumit in cele ce urmează,

2._____
_____
_____, ca şi **concesionar**, denumite în mod colectiv **"Părţile"** şi în mod individual **"Partea"**.
Părţile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

Definiţii.
În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificaţii:
1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de concenet care prezintă informaţii generale referitoare la obiectul concesiunii, condiţiile generale ale concesiunii, condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesionare, precum şi clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.
2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către concedent a anunţului de licitaţie şi a documentaţiei de atribuire, cuprinzând şi Caietul de sarcini.
3. **Contract de finanţare** – contract încheiat de concesionar cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV) în vederea obţinerii de către concesionar a fondurilor necesare pentru desfăşurarea în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă a activităţilor prevăzute la punctele 8-10,cu respectarea codurilor CAEN cuprinse în anexa 5 a prezentului contract de concesiune.

4. **Demararea lucrărilor sau începerea proiectului** înseamnă fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, pentru ambele tipuri de proiecte, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri şi lucrările pregătitoare, cum ar fi obţinerea permiselor şi realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor. În cazul preluărilor de întreprinderi, „demararea lucrărilor" corespunde datei dobândirii activelor direct legate de unitatea preluată.
5. **Bunuri de retur** – Cu excepţia bunurilor prevăzute de prevederile art. 42 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, bunurile de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii.
6. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii precum şi investiţiile realizate de concesionari în vederea îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor art. 42 alin.(5) din OUG nr. 112/2022.

7. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi" fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început şi a celei în care se împlineşte termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active şi indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;
8. **Inovarea** – reprezintă o activitate din care rezultă un produs, bun sau serviciu, nou sau semnificativ îmbunătăţit sau un proces nou sau semnificativ îmbunătăţit, o metodă nouă de marketing sau o metodă nouă organizaţională în practicile de afaceri, în organizarea locului de muncă sau în relaţiile externe. Inovarea este bazată pe rezultatele unor tehnologii noi, pe noi combinaţii ale tehnologiei existente sau pe utilizarea altor cunoştinţe obţinute de întreprindere;
9. **Inovarea de produs (bun sau serviciu)** – reprezintă introducerea unui bun sau a unui serviciu, nou sau semnificativ îmbunătăţit în privinţa caracteristicilor sau modului său de folosire (aceasta poate include îmbunătăţiri semnificative în privinţa specificaţiilor tehnice, componentelor şi materialelor, software-ului incorporat, uşurinţei de utilizare sau a altor caracteristici funcţionale). Produsele inovative pot fi noi pentru piaţă sau noi numai pentru întreprindere. O întreprindere poate avea inovare de produs chiar dacă acesta nu este nou pentru piaţă, dar este nou pentru întreprindere. Inovaţiile de produs pot folosi cunoştinţe sau tehnologii noi sau se pot baza pe noi utilizări sau combinaţii de cunoştinţe sau tehnologii existente;
10. **Inovarea de proces** – înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producţie sau de livrare noi ori îmbunătăţite 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 definiţie schimbările sau îmbunătăţirile minore, creşterea capacităţilor de producţie sau de prestare de servicii prin adăugarea de sisteme de fabricaţie 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 preţurilor factorilor, personalizarea producţiei, localizarea, schimbările regulate, sezoniere şi alte schimbări ciclice şi comercializarea de produse noi sau îmbunătăţite semnificativ;
11. **Forţa majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil şi exterior activităţii Părţilor, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alţi factori), partea sau părţile să-şi îndeplinească parţial sau total obligaţiile asumate prin contract. Sunt considerate a fi cazuri de forţă majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundaţii, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerare cazuri de forţă majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorităţi publice, indiferent de motiv chiar si în situaţia unui abuz, blocajul financiar.
12. **Cazul fortuit** – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care îşi are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părţii.
13. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părţile Contractului sau persoanele pentru care una din Părţi este ţinută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligaţii contractuale proprii sau împiedică executarea obligaţiei celeilalte Părţi, cu excepţia situaţilor în care îşi exercită cu bună credinţă un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.
14. **Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 (AM PR NV)** - structura organizatorică din cadrul ADR Nord-Vest, responsabilă de gestionarea şi

implementarea PR NV 2021-2027 şi de utilizarea eficientă, efectivă şi transparentă a fondurilor, îndeplinind funcţiile şi rolurile prevăzute în acest sens de Regulamentul (UE) 2021/1060.

ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1.1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosinţa terenului ce aparţine domeniului privat al judeţului Bihor, în suprafaţă de _____mp, înscris în Cartea funciară nr. ____, având numărul cadastral _____, în schimbul unei redevenţe, 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 construcţii care va fi utilizată la desfăşurarea activităţilor prevăzute la art. 5.1.4.

1.3 Concesionarul va desfăşura în parcul de specializare inteligentă activităţi de producţie/servicii, conform obiectului de activitate autorizat si în concordanţă 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 condiţiilor şi obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.____. Caietul de sarcini/documentaţia de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condiţiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părţi 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 şi 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 suprafaţă de _____ mp.**

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

ART. 2 – TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1 Durata Concesiunii este de **10 ani** şi începe să curgă în condiţiile 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 finanţare în condiţiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Concesionarul are obligatia de a notifica de îndată Concedentul cu privire la semnarea contractului de finanţare.

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

ART. 3 – REDEVENŢA

3.1 Redevenţa este în cuantum de _____lei/an şi se achită în contul RO85TREZ076502205X020669, cod fiscal RO31854135.

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

3.3 Redevenţa rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul, urmând a fi indexată de drept începând din al doilea an calendaristic, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică.

3.4 Redevenţa 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 redevenţei la termenul arătat mai sus se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul de 1% pe lună sau fracţie de lună calculându-se integral din prima zi de întârziere până la data plăţii inclusiv.

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

3.6 Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului concesionării, suprafeţei concesionate, etc. atrag după sine şi modificarea cuantumului redevenţei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către concedent.

3.7 Decontarea plăţii se face prin conturile bancare specificate în factura emisă trimestrial de către concedent.

3.8 În caz de neprimire a facturii, concesionarul îl va sesiza de urgenţă pe concedent.

3.9 Neprimirea facturii nu îl exonerează pe concesionar la plata redevenţei.

3.10 Neplata redevenţei, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de 2 trimestre consecutiv, poate duce la rezilierea contractului de către concedent şi preluarea de către concedent a construcţiei în stadiul fizic existent, în condiţiile art. 3.7.

3.11 Momentul efectuării plăţii se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenţei.

3.12 Nu se admite achitarea redevenţei de terţe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

ART. 4 – DREPTURILE PĂRŢILOR

4.1 Drepturile Concesionarului

4.1.1 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

4.1.2 Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul Contract.

4.1.3 Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a)unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b)unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

4.1.4 În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

4.1.5 Concesionarul, cu respectarea prevederilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, a obligaţiilor asumate prin prezentul contract precum şi a obligaţiilor asumate prin oferta depusă, are dreptul de preemţiune la achiziţionarea terenului concesionat.

4.1.6 În cazul în care concesionarul înţelege să-şi exercite dreptul de preemţiune la cumpărarea terenului concesionat, va notifica concedentul cu cel puţin 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Judeţean Bihor.

4.2 Drepturile Concedentului

4.2.1 Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract şi conform ofertei depuse de acesta, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public.

4.2.2 Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile stabilite în contractul de concesiune.

4.2.3 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

4.2.4 Concedentul are toate drepturile corelative obligaţiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziţii legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.

4.2.5 Concedentul are dreptul de a rezilia unilateral contractul în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar cu consecinţele ce decurg din prevederile art. 6, respectiv pierderea garanţiei de bună execuţie şi preluarea construcţiei în stadiul fizic existent, în condiţiile de la art. 3.7.

ART. 5 – OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1 Obligaţiile Concesionarului

5.1.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.

5.1.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care fac obiectul concesiunii.

5.1.3 Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potenţialul şi valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.

5.1.4 Concesionarul are obligaţia ca în cadrul activităţilor economice pe care le desfăşoară pe terenul concesionat să deruleze activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-

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

5.1.5 Concesionarul are obligaţia de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile de la depunerea cererii de finanţare.

5.1.6 Consesionarul are obligaţia de a transmite Administratorului în termen de maximum 3 zile de la depunerea cererii de finanţare, macheta financiară a proiectului.

5.1.7 Concesionarul are obligaţia de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile semnarea contractului de finanţare.

5.1.8 Concesionarul are obligaţia de a notifica Administratorul în termen de maximum 3 zile în cazul în care Concesionarul este notificat că nu poate obţine finanţarea.

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 intenţionează să constituie garanţii reale asupra construcţiilor prezente şi/sau viitoare situate pe amplasamentul care face obiectul contractului de concesiune, acesta va fi obligat să ceară acordul administratorului Parcului de Specializare Inteilgentă şi al concedentului.

5.1.11 Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi 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 ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

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

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

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

5.1.17 Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.2.3 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.

5.1.18 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 investiţiile iniţiale (investiţii în active corporale şi necorporale legate de demararea/crearea unei unităţi noi, extinderea capacităţii unei unităţi existente, diversificarea producţiei unei unităţi prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producţie al unei unităţi existente) la care s-a angajat, într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanţare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adiţional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanţare încheiat între concesionar şi Autoritatea de

Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăşi data de 31.12.2029.

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

5.1.21 În cazul în care Concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

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

5.1.23 Concesionarul va plăti toate taxele, spezele si alte comisioane (dacă va fi cazul) aferente Concesiunii pe întreaga durata 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 Obligaţiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligaţiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.

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

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

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

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

5.1.30 Concesionarul este obligat să demareze investiţia în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare în condiţiile art. 37 alin.(2) şi art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul. Cumpărarea de terenuri şi lucrările pregătitoare, cum ar fi obţinerea permiselor şi realizarea studiilor de fezabilitate, nu sunt considerate drept demarare a lucrărilor.

5.1.31 Concesionarul este obligat să recunoască Concedentului dreptul de preempţiune, în calitate de preemtor convenţional, cu privire la teren (în cazul în care l-a achizionat), precum şi asupra construcţiilor prezente şi viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Concesionarul va respecta dreptul de preemţiune al Concedentului, conform reglementărilor prevăzute în capitolul XI din Regulamentul de organizare şi Funcţionare 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 următoare 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 găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

j) a schimbat destinaţia bunului concesionat;
k) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
l) a cedat folosinţa terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terţe persoane juridice sau fizice;
m) nu a respectat Autorizaţia de construire;
n) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a redevenţei, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
o) nu a constituit/ actualizat garanţia de bună execuţie;
p) în cazul în care Concesionarul nu mai derulează activităţi economice din sfera domeniilor de activitate (clasa CAEN) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest (opţiuni generale şi strategice aferente domeniilor de specializare inteligentă) şi prezentate în Anexa 5 la prezentul contract.
q) În cazul în care Conesionarul încalcă în mod repetat obligaţiile asumate prin contractul de administrare şi prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare şi de funcţionare al parcului de specializare inteligentă.
r) În cazul încetării din culpa concesionarului a contractului de finanţare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea asigurării finanţării ncesare dezvoltării investiţiei pe terenul concesionat.

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

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

a) În cazul în care Concesionarul nu a demarat investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare, încheiat de Concesionar în urma selectării în condiţiile art. 37 din OUG nr. 112/2022.
b) în cazul în care Concesionarul nu este selectat în conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 112/2022.

6.5.2. Contractul de concesiune se reziliază de drept în cazul în care Concesionarul solicită o suma de cofinanţare peste valoarea maximă pe care o poate accesa o Societate/parcelă, respectiv peste valoarea stabilita prin anunţ, sau sub minimul cotei de cofinanaţare în cuantum de 200.001 EURO.

6.6. Situaţiile de încetare ale contractului prevăzute la art. 6.3 şi art. 6.5 litera a) conduc la pierderea garanţiei de bună execuţie .

6.7 Contractul se poate **denunţa unilateral de către concesionar**, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de denunţare, în situaţia în care concesionarul renunţă la contract şi predă terenul liber de sarcini. Aceasta duce la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 20% din valoarea redevenţei anuale indexate la zi, precum şi

la aplicarea prevederilor art. 6.15 cu privire la cuantumul despăgubirii acordate pentru construcţie.

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

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

6.10 Concesionarul datorează redevenţa până la finele lunii în care a intervenit o cauză de încetare a contractului de concesiune, prin reziliere sau denunţare unilaterală.

6.11 În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

6.12 În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

6.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. 6.1 litera g).

6.14 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţiile prevăzute art. 6.3 şi art. 6.5 se efectuează în baza notificării de reziliere, respectiv în baza denunţării unilaterale în cazul prevăzut la art. 6.7 .

6.15 La încetarea contractului din cauzele menţionate la art. 63 şi art. 6.7 terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul despăgubirii prevăzută la art. 3.7.

6.16 La încetarea contratului din cauza menţionată la art. 6.1 litera a) terenul revine concedentului de drept, gratuit şi liber de sarcini iar construcţia se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri calculate la nivel de piaţă, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

6.17 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art.10.6 la cererea expresă a concesionarului, formulată în condiţiile legii.

6.18 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, concesionarul era în întârziere privind îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

ART. 7 - GARANŢIA DE BUNĂ EXECUŢIE

7.1 Concesionarul are obligaţia ca in termen de 90 zile de la data semnării contractului de finanţare cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, sa depună cu titlu de garanţie, o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru primul an contractual. Suma depusă drept garanţie va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, anual cu indicele preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică. Din aceasta suma sunt reţinute, dacă este cazul, redevenţa restantă si penalităţile de întârziere precum şi alte sume de bani datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune şi a dispoziţiilor legale în vigoare.

7.2 În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligaţiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptăţit să încaseze şi să-şi însuşească sumele relevante din garanţia în bani depusă de Concesionar.

Concedentul va fi îndreptăţit să execute garanţia cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligaţiei de plată a redevenţei precum şi a celorlalte obligaţii financiare asumate prin Contract.

7.3 După ce Concedentul îşi va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanţia depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanţia până la nivelul iniţial, în caz de executare parţială, iar în caz de executare a întregii garanţii, Concesionarul va depune o nouă garanţie în cuantumul stabilit iniţial, în acelaşi termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligaţiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptăţit să rezilieze contractul în condiţiile prevăzute de articolul 6.3 litera g).

7.4 Garanţia depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmarea a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligaţiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanţia, cu excepţia situaţiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptăţit să reţină parte sau totalitatea garanţiei.

7.5 Garanţia va fi restituită la terminarea Contractului şi a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanţie Concedentul va reţine, dacă este cazul, penalităţile şi/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

ARTI. 8 - RESPONSABILITĂŢI DE MEDIU

8.1 Responsabilităţile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a prezentului Contract şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele necesare cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum si altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.

ART. 9 – DECLARAŢII ŞI GARANŢII

9.1 Concesionarul declară şi garantează Concedentului următoarele:

a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
b) Concesionarul are puteri depline şi autoritatea să semneze prezentul Contract, precum şi să îşi asume şi să respecte obligaţiile prevăzute în Contract;
c) Concesionarul a întreprins toate diligenţele şi acţiunile necesare conform legilor în vigoare şi documentelor sale statutare pentru a obţine autorizarea semnării prezentului Contract, asumării şi îndeplinirii obligaţiilor prevăzute de acesta;
d) Concesionarul deţine capacitatea funcţională şi financiară necesare derulării Contractului şi îndeplinirii obligaţiilor asumate prin acesta;
e) Prezentul Contract instituie obligaţii legale, întemeiate şi deplin acceptate de Concesionar;
f) Semnarea şi derularea Contractului, precum şi îndeplinirea obligaţiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicţie şi nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înţelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
g) Nu există nicio acţiune în justiţie, proces aflat pe rol sau investigaţie judiciară sau extra-judiciară, în desfăşurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligaţiile

asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

9.2 Concesionarul va garanta şi va apăra pe Concedent, împotriva oricăror reclamaţii, pretenţii sau revendicări din partea unor terţe părţi precum şi împotriva unor daune şi/sau pagube, costuri şi/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare şi/sau a prevederilor prezentului Contract;

9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situaţii în urma cărora declaraţiile şi/sau garanţiile de mai sus nu mai pot fi susţinute.

ART. 10 – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. DESPĂGUBIRI

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

a) majorări de întârziere;

b) penalităţi;

c) daune interese.

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

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

10.4 **<u>Daunele – interese</u> reprezintă:**

a) paguba efectivă;

b) câştigul nerealizat;

Constituie pagubă efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizate cu rata inflaţiei;

b) contravaloarea redevenţei sau indexării neachitate la termen, actualizate cu rata inflaţiei.

Constituie câştig nerealizat:

a) echivalentul redevenţei, pentru fiecare lună, calculată conform Hotărârii Consiliului Judeţean , incidente pentru acea perioadă;

b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la acel cuantum al echivalentului redevenţei.

10.5 În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a concesionarului, acesta va datora concedentului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de concesiune şi până la părăsirea efectivă a terenului, daune – interese. Daunele – interese se datorează la solicitarea părţii interesate.

10.6. Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii, următoarele:

a) forţa majoră;

b) cazul fortuit;

c) starea de necesitate.

10.7 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere lipsa capacităţii de plată;

10.8. În cazul rezilierii, din culpa concesionarului sau denunţării unilaterale a contractului de concesiune de către concesionar, construcţia se va prelua de către concedent în schimbul unei despăgubiri, calculată prin înmulţirea gradului (procent) de realizare a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 1/4 (un sfert) din valoarea investiţiei realizate stabilite in baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

10.9 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situaţii:

a) Orice declaraţie sau garanţie dată de Concesionar prin acest Contract se dovedeşte a fi falsă sau de natură să induca în eroare pe Concedent;
b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terţ;
d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înştiinţarea prealabilă a Concedentului;
e) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de plată a redevenţei conform art. 3.1 şi/sau a oricărei obligaţii financiare asumate prin Contract;
f) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de instituire a garanţiei sau de reîntregire a acesteia în caz de execuţie de către Concedent;
g) Concesionarul nu îşi recunoaşte obligaţiile asumate prin Contract.

10.10 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situaţiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ţine răspunzător pe Concedent pentru limitări şi pierderi sau lipsa câştigului în toate situaţiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.

10.11 Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei de plată a redevenţei datorate în baza prezentului contract, la scadenţa stabilită, obligă pe acesta la plata de majorări de întârziere, conform prevederilor art. 3.6. Majorările de întârziere calculate conform dispoziţiilor contractuale pot depăşi suma asupra căreia poartă.

10.12 Sancţiunile financiare mai sus menţionate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuşi sau prin încheierea de convenţii cu terţi, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligaţii ce incubă Concesionarului şi care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situaţiile în care Concedentul va îndeplini obligaţii contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligaţiilor asumate prin Contract şi oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

10.13 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalităţile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanţia de bună execuţie constituită de Concesionar.

10.14 Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei de predare a bunului concesionat, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalităţi de întârziere egale cu dublul redevenţei calculate pentru o lună, şi a tuturor costurilor administrative şi a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul concesionat.

ART. 11 - LITIGII

11.1 Părţile vor încerca să soluţioneze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.

11.2 Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

11.3 În cazul neachitării la termen a obligaţiilor contractuale, pentru recuperarea sumelor datorate se aplică prevederile Codului de Procedură Fiscală.

11.4 Sumele datorate cu titlu de despăgubire au termen de plată 30 de zile calendaristice calculate de la data înştiinţării concesionarului.

11.5 Părţile de comun acord stabilesc ca prezentului contract să-i fie aplicabile prevederile art. 1798 din Cod Civil, prezentul contract constituind titlu executoriu.

ART. 12 – MODIFICAREA CONTRACTULUI

12.1 Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

12.2 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent si Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanţa judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu îşi execute obligaţiile contractuale.

12.3 Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

ART. 13 – FORŢA MAJORĂ

13.1 Nici una dintre Părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător - total sau parţial - a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.

13.2 Forţa majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condiţiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

a. Forţa majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forţei majore, sau – dacă Forţa majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forţei majore;
b. Forţa majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forţei majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
c. Partea care invocă Forţa majoră nu înregistra obligaţii cu termen de executare depăşit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
d. Partea care invocă Forţa majoră a luat toate măsurile necesare şi posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecinţelor negative ale Forţei majore;
e. Forţa majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligaţiilor contractuale.

13.3 Orice riscuri datorate unor evenimente de forţă majoră sunt în sarcina Concesionarului.

ART. 14 - NOTIFICĂRI

14.1 Orice corespondenţă sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la următoarele coordonate:

CONCEDENT_____
*Adresa*_____
În atenţia: _____
Telefon: _____
*Fax:*_____

CONCESIONAR
Str. _____
În atenţia: _____
Telefon: _____
Fax: _____

14.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor pe această confirmare.

14.3 În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părţilor (inclusiv număr de telefon sau de fax) aşa cum sunt menţionate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondenţe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondenţa respectivă.

14.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

ART. 15 – ALTE CLAUZE

15.1 Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obţine traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităţilor relevante. Părţile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile si valabile, care să producă, pe cat posibil, rezultatul economic intenţionat anterior de către părţi.

15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

15.3 In cazul în care părţile îşi încalcă obligaţiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligaţiei respective nu înseamnă ca ea a renunţat la acest drept al său.

15.4 Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participaţiune de către părţi.

15.5 Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-şi exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunţarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.

15.6 Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părţilor semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligaţii în sarcina altor persoane decât părţile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.

15.7 Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligaţii a părţilor în cazul în care, prin natura lor, obligaţiile respective rămân în vigoare şi după încetarea contractului. De asemenea, părţile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfăşurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului şi care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

15.8 Prezentul Contract produce efecte juridice numai de la data la care concesionarul a semnat contractul de finanţare în condiţiile prevăzute de prevederile art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

15.9 Concesionarul are obligaţia de a anunţa Concedentul şi Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă privind obţinerea finanţării/respingerea dosarului de finanţare, în termen de 3 zile zile lucrătoare de la primirea comunicării.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi Caietul de sarcini;
- Anexa nr. 2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
- Anexa nr. 4 - Programul de investiţii angajat de concesionar;
- Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcţiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.

CONCEDENT	**CONCESIONAR**
_____	_____
_____	legal reprezentat prin
legal reprezentat prin	
_____	_____

Anexa nr. 1 - Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi Caietul de sarcini, *reprezintă documentaţia de atribuire aprobată de Consiliul Judeţean 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 ŞTEI

Încheiat astăzi, ...

Între:

Consiliul Judeţean Bihor cu sediul în Oradea, str.Parcul Traian, nr. 5,parter,de către prin ....., având funcţia de ....., în calitate de *Concedent*

şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă ŞTEI ,

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune, nr. ___/_____, contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului de Spcializare Inteligentă , pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă ŞTEI .

Concedent,

.....

Rezident,

.....

Anexa nr. 4 - Programul de investiţii angajat de concesionar, *reprezintă Anexa 4 completată de concesionar ;*

Anexa nr. 5 -Lista domeniilor de activitate (Coduri CAEN) aferente direcţiilor de specializare inteligentă acceptate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă lista codurilor CAEN cuprinsă în documentaţia de atribuire.*

ANEXA NR. 9

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ŞI DE FUNCŢIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ŞTEI

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Organizare şi de Funcţionare (denumit în continuare "**Regulamentul**") reglementează principiile şi regulile aplicabile organizării, funcţionării şi dezvoltării **Parcului de Specializare Inteligentă** ŞTEI (denumit în continuare "**Parcul de Specializare Inteligentă**"), procedura de selecţionare a rezidenţilor şi conţinutul-cadru al contractului de administrare şi de prestări servicii conexe pe care Societatea **AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..**, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare "**Administratorul**"), le încheie cu rezidenţii, cu respectarea dispoziţiilor legale şi a drepturilor şi obligaţiilor ce revin fondatorului, **administratorului** şi rezidenţilor.

Prezentul Regulament reprezintă actul juridic unilateral cu forţă obligatorie pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, care reglementează modalitatea concretă de organizare şi funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă şi prin care se urmăreşte să se atingă următoarele scopuri:

- stimularea investiţiilor directe, autohtone şi străine, în industrie, servicii, cercetare ştiinţifică şi dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici şi mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul de Specializare Inteligentă funcţionează sub directa gestionare şi administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare nr...../.....

Parcul de Specializare Inteligentă este amplasat parţial pe raza teritorial- administrativă a uat Oraş Ştei, se află în proprietatea privată a UAT JUDEŢUL BIHOR şi în administrarea Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A, fiind întins pe o suprafaţă totală de 136.387 mp, din care 104.708 mp sunt destinaţi desfăşurării de activităţi economice, pe un număr de 24 parcele după cum urmează:

PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA ŞTEI

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

Exploatarea unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiat de Fondator şi rezidenţi, respectiv în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe pe care **Administratorul** le încheie cu rezidenţii care desfăşoară activităţi economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului JUDEŢEAN BIHOR nr...../.....

În activitatea de gestionare şi administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, **Administratorul** este ţinut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii;
- neimplicarea în practici abuzive împotriva rezidenţilor;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toţi rezidenţii;
- stimularea constituirii şi menţinerii de către rezidenţi a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următorul înţeles:

- **Fondatorul Parclui de Specializare Inteligentă (Fondator)** – UAT JUDEŢUL BIHOR;
- **Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă (Administrator) – Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, persoană juridică română de drept privat şi întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice;
- **Parcul de specializare Inteligentă** – un amplasament delimitat în care se desfăşoară activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor

de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel 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, parcările, 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, parcările, 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 dobândeşte calitatea de rezident al Parcului de Specializare Inteligentă este data încheierii de către rezident a contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

LEGISLAŢIA APLICABILĂ

Prezentului Regulament îi sunt aplicabile următoarele acte normative şi de constituire:

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

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

1.1. **Administratorul** urmăreşte ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfăşoare activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional.

1.2. La data încheierii/intrării in vigoare a contractului de concesiune şi a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN:**

CLASĂ COD CAEN	Aca	Direcţii de specializare în producţie opţiuni generale	Direcţii de specializare în producţie opţiuni strategice
1011	Prelucrarea şi conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea şi conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	

1041	Fabricarea uleiurilor şi grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncaruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producţia de ţesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croşetare		X
1392	Fabricarea de articole confecţionate din textile (cu excepţia îmbrăcămintei şi lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare şi mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori şi plase		X

1395	Fabricarea de textile neţesute şi articole din acestea, cu excepţia confecţiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice şi 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 şi accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a ciorapilor şi articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croşetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea şi finisarea pieilor; prepararea şi vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie şi a articolelor de harnaşament	X	
1520	Fabricarea încălţămintei	X	
1610	Tăierea şi rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire şi a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie şi tâmplărie, pentru construcţii	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	

1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie şi din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei şi cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei şi cartonului ondulat şi a ambalajelor din hârtie şi carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc şi sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie şi carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranţilor şi a pigmenţilor		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrăşămintelor şi produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor şi a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice şi masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenţilor şi a produselor de întreţinere		X
2042	Fabricarea parfumurilor şi a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X

2053	Fabricarea uleiurilor esenţiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor şi a camerelor de aer; reşaparea şi refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor şi profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcţii	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea şi fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor şi dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, ţiglelor şi a altor produse pentru construcţii, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc şi ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor şi pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	

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

2530	Producţia generatoarelor de aburi (cu excepţia cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obţinute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea şi acoperirea metalelor	X	
2562	Operaţiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienţi, containere şi alte produse similare din oţel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor uşoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanţuri şi arcuri	X	
2594	Fabricarea de şuruburi, buloane şi alte articole filetate; fabricarea de nituri şi şaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicaţii		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente şi dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigaţie		X
2652	Producţia de ceasuri		X

2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic şi electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice şi echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice şi optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor şi transformatoarelor electrice şi a aparatelor de distribuţie şi control a electricităţii		X
2712	Fabricarea aparatelor de control şi distribuţie a electricităţii		X
2720	Fabricarea de acumulatori şi baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire şi cabluri electrice şi electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire şi cabluri electrice şi electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare şi turbine (cu excepţia celor pentru avioane, autovehicule şi motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe şi compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză şi a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor şi arzătoarelor		X

2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat şi manipulat		X
2823	Fabricarea maşinilor şi echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor şi a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea maşinilor-unelte portabile acţionate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilaţie şi frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor maşini şi utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea maşinilor şi utilajelor pentru agricultură şi exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor şi a maşinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor maşini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracţie şi construcţii		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor şi tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei şi a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei şi cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice şi a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor maşini şi utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producţia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci şi semiremorci		X

2931	Fabricarea de echipamente electrice şi electronice pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese şi accesorii pentru autovehicule şi pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave şi nave spaţiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete şi de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri şi magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele şi somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor şi articolelor similare din metale şi pietre preţioase	X	
3213	Fabricarea imitaţiilor de bijuterii şi articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor şi jucăriilor	X	
3250	Producţia de dispozitive, aparate şi instrumente medicale şi de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor şi periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea maşinilor şi echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea şi distribuţia apei	X	
3700	Colectarea şi epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deşeurilor nepericuloase	X	

3812	Colectarea deşeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea şi eliminarea deşeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea şi eliminarea deşeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) maşinilor şi echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activităţi şi servicii de decontaminare	X	
5221	Activităţi de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activităţi de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activităţi de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activităţi anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri şi tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activităţi de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activităţi de arhitectură	X	
7112	Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea	X	
7120	Activităţi de testare şi analize tehnice	X	
7410	Activităţi de design specializat	X	
7721	Activităţi de închiriere şi leasing cu bunuri recreaţionale şi echipament sportiv	X	
8510	Învăţământ preşcolar	X	
8621	Activităţi de asistenţă medicală generală		X
8622	Activităţi de asistenţă medicală specializată		X

8690	Alte activităţi referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activităţi ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activităţi ale bazelor sportive	X	
9312	Activităţi ale cluburilor sportive	X	
9313	Activităţi ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activităţi sportive	X	
9321	Bâlciuri şi parcuri de distracţii		X
9329	Alte activităţi recreative şi distractive n.c.a.		X

1.3. Toate activităţile care se desfăşoară în Parcul de Specializare Inteligentă trebuie să respecte cu stricteţe standardele în vigoare la nivel naţional şi european cu privire la protecţia mediului.

1.4. Totodată, Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să desfăşoare doar activităţile pentru care sunt autorizaţi respectând principiul egalităţii de şanse şi al nediscriminării.

1.5. Nicio activitate desfăşurată de oricare dintre rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă nu trebuie să afecteze activităţile Administratorului şi ale celorlalţi rezidenţi aflaţi 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 convenţii internaţionale 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 menţine, cu excepţia cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.

1.8. În cazul rezidenţilor care realizează investiţiile în baza finanţărilor nerambursabile atrase în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, obligaţia prevăzută la punctul 1.2 trebuie îndeplinită până la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiţii iniţiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, la secţiunea 5.1.1. Cerinţe privind eligibilitatea solicitanţilor şi partenerilor, ESO2- Domeniul de activitate în care se realizează investiţia.

II. DREPTURILOR ŞI OBLIGAŢIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ŞI REZIDENŢILOR

2.1. OBLIGAŢIILE FONDATORULUI

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

c) Să pună la dispoziţie, în condiţiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală şi cea de utilităţi publice din interiorul parcului, racordul la utilităţile publice necesare funcţionării parcului;
d) Să implementeaze pe terenurile puse la dispoziţie proiectele de infrastructură şi toate investiţiile propuse prin documentaţiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea reţelelor de utilităţi publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziţie pentru realizarea parcului şi producţia de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, reţele de distribuţie a alimentării cu energie electrică, în condiţiile legii.
e) Să îndeplinească orice alte atribuţii şi responsabilităţi necesare pentru organizarea şi funcţionarea parcului de specializare inteligentă.
f) Să îndeplinească orice obligaţie stabilită prin contractele de concesiune şi contractul de administrare.
g) Să actualizeze planul de dezvoltare a parcului de specializare inteligentă ori de câte ori este necesar pentru satisfacerea scopului avut în vedere la înfiinţarea parcului de specializare inteligentă.
h) Să efectueze demersurile necesare pentru obţinerea titlului de parc de specializare inteligentă, sau după caz, pentru prelungirea titlului de specializare inteligentă.
i) Să elaboreze strategia de dezvoltare pentru realizarea obiectivelor parcului în domeniile de specializare inteligentă, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

2.2. DREPTURILE FONDATORULUI

a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum şi a rezidenţilor care îşi desfăşoară activitatea în cadrul parcurilor şi să dispună măsuri, în limita competenţelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea şi funcţionarea parcurilor de specializare inteligentă, precum şi obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;
b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă precepute de către administrator.
c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor şi taxelor locale, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;
d) Să dea reţelele de utilităţi publice în administrarea operatorilor de servicii publice în condiţiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalităţi prevăzute de lege.
e) Să încaseze de la rezidenţi redevenţele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceştia.
f) Să stabilească, în condiţiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piaţă a terenurilor concesionate.
g) Să decidă, în condiţiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune, condiţionat de îndeplinirea obligaţiilor asumate de concesionari (rezidenţi).
h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune şi contractul de administrare.

2.3. OBLIGAŢIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Să posede, să folosească şi să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului şi uzului pentru care a fost construit şi pus în funcţiune.
b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate şi să controleze felul în care persoanele fizice şi juridice, care activează în parcul de Specializare

Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât şi hotărârile Consiliului JUDEŢEAN BIHOR, referitoare la parcul de specializare inteligentă.

c) Să stabilească potrivit legii condiţile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.
d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activităţii productive şi de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile şi să contribuie la dezvoltarea durabilă a unităţii administrativ-teritoriale, cu respectarea activităţii specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
e) Să întocmească şi să aprobe conţinutul documentaţiei de atribuire /caietului de sarcini, pe care să le supună aprobării fondatorului, în vederea organizării şi desfăşurării procedurii de concesiune a terenurilor din parcul de specializare inteligentă, pe baza mandatului primit din partea fondatorului.
f) Să asigure selectarea şi soluţionarea solicitărilor de admitere de noi rezidenţi în parcul de specializare inteligentă potrivit unui regulament emis pentru acest scop şi aprobat de Consiliului JUDEŢEAN BIHOR.
g) Să asigure rezidenţilor concesionari dreptul de folosinţă asupra infrastructurii şi utilităţilor comune existente în pacul de specializare inteligentă.
h) Să asigure rezidenţilor exercitarea în condiţiile şi termenele stabilite în contractele de concesiune şi/sau contractele de administrare şi prestări servicii conexe, încheiate cu aceştia, dreptul de folosinţă al unităţilor (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă şi a dreptului de a construi pe acestea.
i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune şi de administrare şi prestări servicii conexe încheiate cu rezidenţii şi să urmărească respectarea de către aceştia a obligaţiilor asumate prin contracte şi a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
j) Să administreze şi să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiţii optime.
k) Să întocmească la sfârşitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă şi să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare şi dezvoltare a infrastructurii şi utilităţilor din parcul de specializare inteligentă.
l) Să nu cesioneze drepturile şi obligaţiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilităţi şi să respecte obligaţiile asumate prin aceste contracte.
n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obţinere a avizului provizoriu de funcţionare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
o) Administratorul are orice alte obligaţii stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

2.4. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcţionării şi dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.
b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentaţiei de carte funciară pentru obţinerea certificatului de atestare a edificării construcţiilor, cu înştiinţarea prealabilă a proprietarului.

c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune şi a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionăriişi dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
d) Dreptul de a încheia cu rezidenţii contracte de administrare şi prestări servicii conexe.
e) Dreptul de a încasa de la rezidenţi taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Judeţean Bihor.
f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele reţele de utilităţi.
g) Dreptul de a denunţa unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariţia unor circumstanţe care nu au putut fi prevăzute la data închierii contractului şi care conduc la modificarea caluzelor contractuale în aşa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislaţia aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

2.5. OBLIGAŢIILE ŞI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENŢII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAŢII**:
a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum şi respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile, pe baza mandatului primit din partea fondatorului;
c) să încheie cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul îl poate încheia în mod legal;
d) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe, încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;
e) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă folosinţa normală a unităţilor, infrastructurii exclusive şi a infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, *exceptând* situaţiile în care actele normative în vigoare impun

încheierea acestor contracte direct de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
j) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;
j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;
k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice centrale şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum şi 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 obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege şi în regulamentele proprii.

2.5.2. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele **DREPTURI**:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare şi 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 dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
d) să acorde dreptul de folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau în regulamentele proprii;
f) să beneficieze de un drept de preempţiune cu privire la construcţii şi teren, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcului de Specializare Inteligentă.
g) să noteze în cărţile funciare dreptul de preemţiune recunoscut administratorului cu privire la teren şi construcţii, obligaţia rezidenţilor de a presta numai anumite activităţi permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcţionarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare şi servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare şi Funcţionare.

2.6. OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

2.6.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă le revin, *în principal*, următoarele **OBLIGAŢII**:

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanţare în condiţiile art. 37 alin.(2) şi art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiţiei se înţelege fie demararea lucrărilor de construcţii în cadrul investiţiei, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiţia devine ireversibilă, în funcţie de care are loc primul.

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

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

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

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

f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităţilor, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

g) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;

h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);

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

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

k) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi/sau infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;

l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, pe toată durata acestuia;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;

n) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;

o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul de Specializare Inteligentă;

p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.
r) în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse deremedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul de Specializare Inteligentă.
s) în situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi;
ş) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator şi Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligaţiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenţilor le mai revin următoarele obligaţii:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinaţiei acesteia şi într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor şi intereselor Administratorului şi/sau ale celorlalţi rezidenţi;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfăşurarea activităţilor specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unităţii a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosinţa sa ori clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip şi care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafeţelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres şi garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea şi echipamentele/instalaţiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informaţii privind activitatea desfăşurată, numărul de locuri de muncă nou create şi orice alte informaţii prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;
i) de a aduce la cunoştinţa tuturor angajaţilor, co-contractanţilor, agenţilor şi vizitatorilor şi a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conţinutul prezentului Regulament.

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

a) să folosească şi să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare şi servicii conexe încheiat cu Administratorul;

b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, *după caz*, aferente unităţii, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;

c) dreptul de preempţiune la achiziţionarea terenului;

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

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deţine în proprietate reţelele interioare de drumuri, de apă şi apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele şi spaţiile verzi adiacente şi orice alte clădiri, construcţii, instalaţii etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă şi 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 şi asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreţionar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparţinând atât Fondatorului cât şi rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă.

3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă şi pe care, legal, a edificat o construcţie sau pe care a introdus elemente de reţele de utilităţi este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreţionar în ceea ce priveşte proprietatea sa, sub condiţia respectării prezentului regulament.

3.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligaţiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/contractului de concesiune şi/sau prin regulamente, dar şi pentru a asigura funcţionarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deţine 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 şi în situaţia în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiţia ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

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

3.5. Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului şi elementele de reţele de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa rezidenţilor, fiecărui rezident îi revine obligaţia de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenţionează să o aducă reţelelor de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa sa,

astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.

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

3.7. Rezidenţii au obligaţia de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligenţa unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenţii au obligaţia de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecţiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcţionării optime şi neîntrerupte a Parcului de Specializare Inteligentă. 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 spaţiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spaţiile comune, împrejmuirea spaţiilor comune, abandonarea de bunuri pe spaţiile comune, limitarea accesului altor rezidenţi la infrastructura comună etc. Administratorul are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

3.8. Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare şi normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulaţia auto şi pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.

3.9. Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.

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

3.11. Parcul de Specializare Inteligentă dispune de următoarele utilităţi şi dotări:

a) reţea de energie electrică;

b) reţea de apă;

c) reţea de canalizare menajeră;

d) reţea de canalizare pluvială;

e) reţea de iluminat stradal şi perimetral;

f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă.

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

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

3.14. Modalităţile şi condiţiile de exploatare ale unităţilor ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă şi ale celor de realizare/de utilizare a construcţiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism, anexat prezentului regulament şi aprobat prin HCL Ştei nr. 3/07.01.2019 care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

IV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAŢIA AUTO ŞI PARCAREA

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

4.2. Toţi conducătorii auto sunt obligaţi să respecte atât indicatoarele de circulaţie montate în locuri vizibile, cât şi indicaţiile/Conducerii Administratorului.
4.3. Este interzisă parcarea autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate prin prezentul Regulament.
4.4. Sunt interzise staţionarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparaţii la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spaţii verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepţia* spaţiilor în care este acceptată şi autorizată desfăşurarea activităţilor de service auto.
4.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, *cu excepţia* locurilor special amenajate în acest sens.
4.6. Ocuparea sau blocarea cu intenţie şi în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenţilor este interzisă.
4.7. Parcarea şi/sau staţionarea autovehiculelor care aparţin vizitatorilor sau clienţilor ori prepuşilor rezidenţilor sunt permise numai în zonele special amenajate şi marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situaţie sau pe locurile de parcare repartizate rezidenţilor, dacă aceştia îşi exprimă acordul în acest sens.
4.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spaţiile destinate locurilor de parcare.
4.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă este gratuit.
4.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehiculele rezidenţilor sau ale prepuşilor ori colaboratorilor acestora etc Administratorul nu poate fi responsabil civil sau penal.

V. AMENAJAREA, ÎNTREŢINEREA, DESZĂPEZIREA ŞI SALUBRIZAREA SPAŢIILOR COMUNE

5.1. Rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a menţine curăţenia exterioară a spaţiilor comune şi de a deszăpezi locurile de parcare proprii.
5.2. Spaţiile comune reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv.
5.3. Rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă le revine obligaţia de a respecta normele de sănătate şi securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor şi situaţii de urgenţă, de protecţie civilă şi de protecţie a mediului.
5.4. În vederea asigurării circulaţiei pe drumurile şi căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiţii de siguranţă pe timpul iernii, Administratorul contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului şi a înzăpezirii drumurilor şi căilor interioare de acces.
5.5. În ceea ce priveşte întreţinerea spaţiilor verzi amenajate în Parcul de Specializare Inteligentă, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreţinerea şi salubrizarea spaţiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă.
5.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deşeurilor pe spaţiile verzi ori în cele comune sau în faţa ori în jurul unităţilor deţinute de rezidenţi.
5.7. Este interzisă aruncarea ţigărilor aprinse sau consumate în coşurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut şi pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente şi a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenţi în incinta unităţii deţinute.

5.8. Este interzisă pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică şi/sau pe acoperişul sau/şi pe faţada clădirilor, fără înştiinţarea prealabilă scrisă a Administratorului şi fără reprezentarea acestuia.

VI. DOBÂNDIREA ŞI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE

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

VII. PREŢUL FOLOSINŢEI UNITĂŢII. REDEVENŢA ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

7.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenţi în schimbul cesionării dreptului de folosinţă asupra unităţilor, respectiv în schimbul recunoaşterii dreptului de folosinţă asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator, este formată din :

- valoarea redevenţei stabilită prin contractul de concesiune;
- taxa de administrare stabilită prin contractul de administrare şi prestării servicii conexe.

7.2. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenţilor următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, *exceptând* accesul propriu în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/părţii din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.*
7.3. Potrivit prezentului Regulament, ***spaţiile comune*** reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă şi se află în folosinţa comună a rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv de rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă.

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

7.5. Redevenţa se achită de către rezident în cuantumul şi condiţiile stabilite prin contractul de concesiune.

7.6. TAXA DE ADMINISTRARE pe care Administratorul o va percepe rezidenţilor este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an.

7.7. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform contractului de concesiune şi contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

7.8. Taxa de administrare se plăteşte de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare şi prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unităţii existente în Parcul de Specializare Inteligentă.

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENŢI A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALZARE INTELIGENTĂ

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

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

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

IX. ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

9.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puţin unul dintre codurile CAEN enumerate la Capitolul I, punctul 1.2., şi care îndeplinesc toate condiţiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosinţă asupra unei unităţi disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă.

9.2. Dreptul de folosinţă asupra unei unităţi disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă se obţine numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentaţiei aprobate de către Fondator.

X. SITUAŢII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCŢII EDIFICATE

10.1. În cazul în care rezidentul, proprietar al construcţiei edificate pe unitatea atribuită prin contractul de concesiune, o înstrăinează unui terţ sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor, noul dobânditor :

a) În cazul în care contractul de concesiune este în vigoare la data dobândirii în proprietate a construcţiei, preia contractul de concesiune cu toate drepturile şi obligaţiile stabilite pentru rezidentul iniţial. Terenul se va cumpăra în condiţiile prevăzute la capitolul XI din prezentul regulament.

b) în cazul în care contractul de concesiune a încetat şi rezidentul iniţial a achiziţionat terenul, este obligat să presteze o activitate /servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

c) în cazul prevăzut la litera b) dacă proprietatea a fost dobândită, în condiţiile legii, în lipsa acordului de voinţă al rezidentului iniţial, noul proprietar, indiferent de activitatea pe care o desfăşoară este obligat, ca în termen de 6 luni, să dispună de bunul său astfel încât să acesta să fie utilizat exclusiv pentru realizarea de activităţi / prestarea de servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

Dacă noul proprietar al construcţiei nu-şi execută obligaţia în termenul stabilit la litera c) Administratorul va dispune debranşarea unităţii de la serviciile de utilităţi.

10.2. Înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiţionată potrivit prezentului regulament de acordul scris al fondatorului, care beneficiază de un drept de preempţiune raportat la construcţia edificată şi la teren.

10.3 Noţiunea de Construcţie Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuţie. Dreptul de proprietate asupra construcţiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizaţiei de construire, care să confirme că edificarea construcţiilor s-a efectuat conform autorizaţiei de construire şi că există proces - verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, precum şi a celorlalte dispoziţii legale în materie şi a unei documentaţii cadastrale.

10.4 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terţ, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

10.5 Neprezentarea la sediul Administatorului, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Administratorul.

10.6. Fondatorul beneficiază de un drept de preempţiune cu privire la Construcţii şi Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul de Specializare Inteligentă.

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

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

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă beneficiază de un drept de preemţiune atât rezidentul cât şi fondatorul , după cum urmează:

11.1 Rezidentul, în condiţiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preempţiune la achiziţionarea terenului. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul JUDEŢEAN BIHOR.

11.1.1 Procedura de vânzare a terenului se iniţiază cu cel puţin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.
11.1.2 Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat nu înlătură obligaţia rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament şi a legislaţiei aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.
11.1.3. Dreptul de preemţiune este recunoscut numai rezidentului care şi-a respectat obligaţiile stabilite prin contractul de concesiune şi oferta depusă în cadrul procedurii de licitaţie.

11.2 Rezidentul se obligă să acorde Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de preempţiune, în calitate de preemtor convenţional, cu privire la terenul care a făcut obiectul contractului de concesiune şi asupra construcţiilor prezente şi viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempţiune va fi exercitat în următoarele condiţii:

11.2.1 În situaţia în care rezidentul va dori să vândă terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare către o terţă parte, rezidentul va notifica această intenţie Fndatorului Parcului de Specializare Inteligentă împreună cu condiţiile esenţiale ale vânzării avute în vedere, constând în: (*i*) preţul dorit; (*ii*) termenul de plată a preţului; (*iii*) garanţiile oferite cu privire la Construcţii şi (*iv*) orice alte condiţii considerate esenţiale de către rezident ("Notificarea de Vânzare").
11.2.2 Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă îşi va putea exprima în scris opţiunea de a cumpăra terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, cu respectarea tuturor condiţiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare şi cu indicarea preţului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unităţii, 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 şi Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă şi a oricăror altor prevederi legale şi contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, în următoarele situaţii:

i) Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă declară că nu doreşte să cumpere terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de vânzare, în termenul prevăzut la art. 11.2.2; în acest caz vânzarea către terţ va putea fi efectuată de către rezident doar cu respectarea condiţiilor impuse de OUG nr. 112/2022 referitoare la activităţile specifice parcului de specializare inteligentă, respectiv la codurile CAEN cuprinse în Regulamentul de Organizare şi Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă.

ii) Urmare a exercitării opţiunii prevăzute de art. 11.2.2 , în situaţia în care preţul oferit de către terţ este mai mare decât cel propus de Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă , şi cu condiţia ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terţul să respecte toate condiţiile prevăzute în Notificarea de vânzare comunicată Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă.
11.2.4 Conform celor de mai sus cumpărătorul terenului şi/sau a construcţiilor va fi obligat să recunoască şi să respecte dreptul de preemţiune al Fondatorului Parcului de Specializare Inteligentă.

XII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ŞI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

12.1. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:
a) în situaţia în care rezidentul nu plăteşte, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
b) în situaţia în care rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinaţiei stabilite prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
c) în situaţia în care rezidentul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul sau cu Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă;
d) în situaţia în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
e) Administratorul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
f) dacă una dintre părţi intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc de specializare inteligentă;
h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare şi de prestări servicii conexe sau de legislaţia în vigoare.
12.2. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părţilor, prin act adiţional.
12.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unităţii ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.
12.4. În cazul rezilierii/denunţării/încetării contractului încheiat între rezident şi Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIII. DISPOZIŢII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliului JUDEŢEAN BIHOR.
13.2. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat şi actualizat prin hotărârea Consiliului JUDEŢEAN BIHOR.
13.3. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă şi constituie anexă la contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, respectiv la contractul de concesiune.
13.4. Anexa 1 face parte integrantă din prezentul Regulament şi reprezintă **modelul Contractului de Administrare şi prestare de servicii conexe .**

ANEXA NR. 10

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR.... DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului de specializare Inteligentă având sediul în Municipiul Oradea, Piaţa Rahovei, nr. 1, cod poştal 410202, Judeţul Bihor, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J2008002814054, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de ..... cu funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

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

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice,
- Uitatea administrativ-teritorială JUDEŢUL BIHOR este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafaţă de _____, conform hărţii ataşate şi care reprezintă **Anexa 2 („Proprietatea").**
- Parcul de Specializare Inteligentă funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul .....
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitaţie deschisă** desfăşurate în perioada ..... conform Secţiunii 3 – Concesionarea bunurilor din OUG nr. 57/2019
- La data încheierii prezentului Contract, unitatea dministrativ-teritorială judeţul Bihor şi Rezidentul, au încheiat Contractul de concesiune nr. _____ încheiat în conformitate cu termenii şi procedurile prevăzute de Legile aplicabile şi de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investiţiilor cu finanţare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienţei energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari şi întreprinderi mici şi mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităţilor publice locale, precum şi unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative;
- REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ŞI DE FUNCŢIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ;

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe (denumit în continuare **"Contractul"**)
îl reprezintă cedarea temporară de către Administrator a dreptului de folosinţă liniştită şi netulburată asupra Infrastructurii Comune şi a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul de Specializare Inteligentă, precum şi prestarea de către Administrator a Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul de Specializare Inteligentă şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune şi a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/a părţilor din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi;
f) alte servicii asupra cărora Administratorul şi Rezidentul pot conveni, prin act adiţional la prezentul Contract.
Prin **„spaţii comune"** părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul de Specializare Inteligentă.
În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, Administratorul şi Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract şi care va respecta conţinutul contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.
2.3. Unitatea care face obiectul prezentului Contract şi al **Contractului de Concesiune** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată a unităţii administrativ-teritoriale judeţul Bihor şi în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul de Specializare Inteligentă şi având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: ....., ..., Judeţul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătraţi;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. .....- în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexa nr.2**. Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul de Specializare Inteligentă 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, parcările, 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, parcările, 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 obligatia de a notifica de îndată Administratorul cu privire la semnarea contractului de finanţare.

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

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

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

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

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

4.1.4. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terţe persoane.

4.1.5. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

4.1.6. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.

4.1.7. Terenul, conform avizelor operatorilor de reţele de utilităţi din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Rezidentul** să realizeze investiţiile propuse, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.

4.1.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **HCL Ştei (Anexa nr. 5)**.

4.1.9. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

4.1.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

4.1.11. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ţinut. Ori de câte ori termenul **"Legi"** este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.

4.1.12. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.13. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.

4.1.14. Administratorul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de

dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.15. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară pe propria răspundere şi garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau nu vor contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ţinut. Ori de câte ori termenul **"Legi"** este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.6. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.7. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.9. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa

Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul Contract.
4.2.10. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul Contract sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.11. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de **0,4 (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 suprafaţă a Unităţii, respectiv la ..... m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare emiterii autorizaţiei de construire.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane şi/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în **Contractul de concesiune**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investiţiilor propuse, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de concesiune, după caz.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, OUG nr. 112/2022 şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului şi a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:
6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a investiţiilor propuse şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie. Respectivele inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele şi zonele Unităţii şi ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Articol 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, părţile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile şi prezentul Contract.

Art. VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR
7.1. Rezidentul are următoarele obligaţii:
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum şi cu respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul de Specializare Inteligentă exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de către Administrator conform punctului 1.2 din regulament şi a prevederilor OUG nr. 112/2022.
7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare şi orice alte eventuale sume de bani datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 6**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării şi operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi şi/sau cu Administratorul, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.15. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.16. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.

7.1.17. În situaţia în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor din Contractul de concesiune, va încheia cu Administratorul concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii, un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.18. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului de Specializare Inteligentă în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.17. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar către Administrator a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.19. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

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

7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive.
7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract şi a Contractului de concesiune, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Administratorul, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul şi din jurul Parcului de Specializare Inteligentă, care se află prin orice modalitate în administrarea Administratorului şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi de prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract, se va semna după semnarea de către rezident a contractului de concesiune, şi intră în vigoare la data stabilită de prevederile art. 3.1 şi 3.2.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părţilor, prin act adiţional.
9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:
9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situaţia în care:
a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii

notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanţele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Concesiune şi Concedentul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă (anexat) şi/sau în OUG nr. 112/2022 şi nu remediază această situaţie într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

9.2.2. **Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident,** în situaţia în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanţele obiective de la data notificării;

b) Concedentul a încălcat Contractul de Concesiune, iar Rezidentul este îndreptăţit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc de specializare inteligentă încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul de Specializare Inteligentă, ca urmare a încetării Contractului de concesiune sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat la art.7.1.17.

9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părţilor, prin act adiţional la Contract.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul şi/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în
Codul Civil.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, forţa majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă şi inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părţi, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.
Pot constitui cazuri de forţă majoră: războaiele, revoluţiile, incendiile, inundaţiile sau orice alte catastrofe naturale, restricţiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situaţiile epidemiologice şi/sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă.
Nu este considerat forţa majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligaţiilor uneia dintre părţile contractante.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Prezentul Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către: AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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

Către: ..... ***SRL***
În atenţia: .....
.....
Fax:.....
Email: .....

În atenţia: .....
Adresa.....

Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părţile 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părţile vor agrea cu bună credinţă prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putinţă de cele declarate nule sau anulate, cu excepţia (în situaţia în care acestea sunt condiţii esenţiale) cazului în care oricare dintre părţi decide să înceteze unilateral prezentul Contract şi să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile pe care o parte le primeşte de la celelalte părţi pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidenţialitate informaţiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile ulterioare, indiferent de suport, şi vor încheia documentele şi actele, precum şi vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
Anexa 1 – Procesul verbal de predare-primire teren;
Anexa 2 – Cartea Funciară nr..... şi planul de amplasament;
Anexa 3 – Regulamentul de Organizare şi de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă;
Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiţii);
Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal;
Anexa 6 – Declaraţia privind problemele de mediu;
Anexa 7 – Caietul de sarcini .

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

[*urmează semnăturile*]

REZIDENT,

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

Soc. ..... SRL

Director General,
.....

Anexa 1 la la contractul de administrare şi servicii conexe

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

Încheiat astăzi, ……..

Între:

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

şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul de Specializare Inteligentă , identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea …… la …… şi Unitatea…….. la …… .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. …… - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului de Spcializare Inteligentă şi al contractului de concesiune, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul de Specializare Inteligentă.

Administrator, ***Rezident,***

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **……**

Anexa 2 la contractul de administrare şi servicii conexe – Cartea Funciară nr..... şi planul de amplasament;

Anexa 3 la contractul de administrare şi servicii conexe – Regulamentul de Organizare şi de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, *reprezintă Anexa 9 a documentaţiei;*

Anexa 4 la contractul de administrare şi servicii conexe – Proiectul (Angajamentul de Investiţii) *reprezintă Anexa 4 completată de concesionar;*

Anexa 5 la contractul de administrare şi servicii conexe – *Planul Urbanistic Zonal este HCL Ştei nr. 3/07.01.20219.*

Anexa 6 la contractul de administrare şi servicii conexe - Declaraţia privind problemele de mediu

DECLARAŢIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecţia condiţiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului de Specializare Inteligentă, iar exploatarea unităţii existente în această structură este condiţionată de respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizaţiile emise de către Inspectoratul pentru Protecţia Mediului pentru fiecare construcţie în parte.

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

Declarăm că am fost informaţi pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilităţii modificării actualei legislaţii de protecţie a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislaţiei de protecţie a mediului din România cu cerinţele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investiţiilor, iar suportarea lor va reveni Societăţii noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcţiilor şi funcţionarea unităţilor economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfăşurăm* în zonă activităţile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activităţile le vom desfăşura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote şi vibraţii sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum şi Regulamentele UE referitoare la protecţia muncitorilor de zgomot.

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

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

Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile. Eliminarea deşeurilor o vom face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condiţiile stabilite prin autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deţinem această

autorizaţie şi/sau licenţă. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data .....

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