

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness Oradea II

Analizând raportul de specialitate nr. 128732/19.07.2012 întocmit de Direcția Economică - Serviciul Evidență Patrimoniu Delegări de Gestiune prin care s-a propus Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Oradea II,

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului delegat pentru Administrație nr. 137/14.06.2012,

Ținând seama de art. 4, lit. c) din Contractul de administrare încheiat între Municipiul Oradea și SC Eurobusiness Parc Oradea SRL aprobat prin HCL 177/2012,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. a), lit. b), lit. c), alin. (3), lit. c), alin. (4), lit. e), alin. (5) lit. b) și art. 45, alin. (3) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată;

Consiliul Local al Municipiului Oradea HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Oradea II, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează SC Eurobusiness Parc Oradea SRL.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- o Primarul Municipiului Oradea
- o Instituția Prefectului Județului Bihor
- o Direcția Economică
- o Direcția Juridică
- o SC Eurobusiness Parc Oradea SRL
- o Se publică în Monitorul Oficial al Județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cupșa Ioan

Oradea, 24 iulie 2012
Nr. 418

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

REGULAMENTUL

PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA II

PREAMBUL

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA II are o suprafață totală de 23,84 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Ogorului, pe fostul amplasament al terenului de antrenament militar (*Tancodrom*), în vecinătatea cartierului Grigorescu.

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA II este administrat de către S.C. Eurobusiness Parc Oradea SRL (societate deținută 100% de Municipiul Oradea), iar terenul supus concesiunii se afla în proprietatea Municipiului Oradea.

S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.A.I. nr.137/2012.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care va fi prevăzut *Parcul* (model ”*green field*”), după realizarea infrastructurii de drumuri și utilități, suprafețele disponibile în *Parc* vor avea două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat și a reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasament.

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL va urmări ca în *Parc* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În Parcul Industrial Oradea II, investitorii vor desfășura activitățile pentru care sunt autorizați asigurând și respectând, totodată, măsurile de protecție a mediului.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu concesionarii, Societatea-administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA are, *în principal*, următoarele obligații:

a) să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor de concesiune și de administrare încheiate cu beneficiarii acestora;

b) să asigure accesul la utilizarea spațiilor din Parcul Industrial Oradea II destinate folosinței comune;

c) să asigure administrarea spațiilor comune din Parcul Industrial Oradea II;

d) să asigure selectarea solicitărilor de admitere de noi agenți economici în Parcul Industrial Oradea II, conform propriilor Regulamente;

e) să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii;

f) să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Oradea II;

g) să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultanța pentru afaceri, consultanța tehnologică;

h) să asigure relațiile de colaborare cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile administrației publice locale și centrale.

I. Parcelele de teren disponibile în Parcul Industrial Oradea II

Parcelele de teren situate în Parcul Industrial II vor putea fi concesionate, cu posibilitatea cumpărării acestora după realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat investitorul (concesionarul). Constatarea finalizării integrale a investiției asumate se va efectua pe baza sesizării scrise prealabile din partea investitorului. Finalizarea integrală a investiției va fi constatată printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat agreat de ambele părți contractante, pe cheltuielile concesionarului.

Prin excepție, în situația în care un investitor se angajează la realizarea unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane Euro, terenul concesionat va putea fi vândut acestuia ulterior realizării unei părți de minimum 15% din valoarea totală a investiției la care s-a obligat prin semnarea contractului de concesiune.

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este autorizat concesionarul.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prealabile din partea investitorului care îndeplinește această condiție. Realizarea cotei de minimum 15% din valoarea totală a

investiției asumate va fi constatata printr-un raport de evaluare intocmit de catre un evaluator autorizat agreat de ambele parti contractante, pe cheltuiala concesionarului.

Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale. In cazul in care dupa achizitionarea terenului concesionat, investitorul dobanditor nu isi respecta – inaintul termenului prevazut prin contractul de vanzare-cumparare – obligatia de finaliza in proportie de 100% investitia initial asumata prin contractul de concesiune, contractul de vânzare-cumpărare incheiat avand ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat va fi resolutionat de drept, fara nicio formalitate prealabila si fara interventia vreunei instante judecatoresti.

În momentul finalizării în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, concesionarul va avea dreptul de a cumpăra terenul. Concesionarul va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul total al concesiunii - redevența totală (minimum 8 Euro/mp/25 de ani) a sumelor plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență, conform contractului de concesiune.

Concesionarea parcelor de teren disponibile in Parcul Industrial Oradea II se face prin licitație publică. Suma totala care va fi plătită de către investitori (concesionari) în schimbul concesiunii este formată din prețul concesiunii și taxa de administrare. Durata concesiunii, modalitatea si termenele de plată vor fi stabilite prin contractul de concesiune/contractul de administrare.

Prețul concesiunii este:

- pentru zona *Industrie* – minimum 0,32 Euro/mp/an;
- pentru zona *Servicii* – minimum 0,38 Euro/mp/an.

Taxa de administrare este de 0,5 Euro/mp/an si se calculeaza la intreaga suprafata a terenului detinut in baza contractului de concesiune.

In schimbul taxei de administrare, Societatea - Administrator va asigura serviciile de iluminat public, de curatire si deszapezire in spatii comune, de supraveghere a accesului in Parcul Industrial II si in spatiile comune, de intretinere si de reparare a drumurilor interioare comune, si va efectua demersurile necesare intretinerii si repararii retelelor de utilitati pana la limita terenului concesionat/cumparat.

Prețul concesiunii și taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația din *Zona Euro*.

Durata concesiunii este de maximum 25 (douazecisicinci) ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit o singura data pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Redevența minimă reprezintă contravaloarea în Lei a sumei de 8 Euro/mp/25 de ani (fără T.V.A.) calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință (data publicării anunțului privind concesionarea, data depunerii ofertei de către investitor, data emiterii facturii de către concedent).

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența.

Ulterior cumpărării terenului de către concesionar, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului, la administrația *Parcului Industrial Oradea* în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucratoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul *Parcului Industrial Oradea*, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia investitorul (proprietarul). Daunele vor fi calculate până la încheierea contractului de administrare cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL.

În situația în care un investitor se angajează la realizarea unei investiții în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, concesionarea terenului disponibil se poate face prin *negociere directă*.

II. Accesul în Parcul Industrial

Accesul în *Parcul Industrial Oradea* este condiționat de îndeplinirea cumulativă de către investitori a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate, pe baza punctajului final obținut.

1. Cerințe de calificare. Criterii de eligibilitate

Solicitățile de concesiune pot fi depuse de către investitorii constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu se afla în niciuna din următoarele situații:

- a. în stare de faliment;

- b. reorganizare judiciară;
- c. insolvență;
- d. suspendarea activității de afaceri sau ca se afla în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- e. sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, reorganizare judiciară; insolvență, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- f. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;
- g. se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către S.C. Eurobusiness Parc Oradea SRL, informații pe care aceasta le-a cerut ca o condiție prealabilă de participare la licitație.

Solicitanții vor dovedi printr-o declarație pe proprie răspundere că niciuna din situațiile detaliate la punctele a) – g) *nu* li se aplică.

Investitorii care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL, informații pe care aceasta le-a cerut ca o condiție de participare la licitație/negociere directă pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire a unei parcele disponibile în *Parcul Industrial*.

CONDIȚII MINIME PENTRU ACCESUL INVESTITORILOR ÎN *PARCUL INDUSTRIAL*:

- 1. Suma investită - minimum 70 EUR/mp** (raportată la suprafața totală a parcelei concesionate; prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor *plus* mijloacele fixe)
- 2. Gradul de ocupare a terenului concesionat - minimum 20%** (raportată la suprafața totală a parcelei concesionate).

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

Pe toată durata contractului de concesiune, investitorul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA*.

2. Informații/documente necesare

În vederea participării la licitație/negociere directă, toți investitorii interesați trebuie să ofere *cel puțin* următoarele informații și să depună *cel puțin* următoarele documente care vor dovedi:

A. În cazul persoanelor juridice române

- a) Este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) Nu este insolubil, nu se afla în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) Reprezentanții lor legali (administratorii) nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar);
- d) Nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care investitorul prezintă o convenție de esalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) Furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) Desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și specificate în *Preambulul* prezentului Regulament;
- g) Dovada constituirii garanției de participare;
- h) Dovada depunerii copiilor de pe certificatul de înmatriculare și de pe actele constitutive ale societății;
- i) Dovada depunerii copii de pe bilanțul contabil;
- j) Dovada depunerii Ofertei tehnico-financiare (însotită de formularele solicitate).

B. În cazul persoanelor juridice străine

- a) Este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) Nu este insolubil, nu se afla în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) Reprezentanții lor legali (administratorii) nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar);
- d) Nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care investitorul prezintă o convenție de esalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) Furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) Desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și specificate în *Preambulul* prezentului Regulament;
- g) Dovada achitării garanției de participare;

- h) Dovada depunerii copiilor de pe actul de inregistrare si de pe actele constitutive ale societatii;
- i) Dovada depunerii copiilor de pe bilantul contabil;
- j) Dovada depunerii Ofertei tehnico-financiare (insotita de formularele solicitate).

Toate documentele si informatiile pe care investitorii interesati trebuie sa le furnizeze in vederea participarii la licitatie deschisa/negociere directa, modalitatea si termenele de prezentare a acestora vor fi detaliate in Caietul de sarcini.

3. Procedura de evaluare a ofertelor si de atribuire a contractelor de concesiune:

Procedura care se va aplica în vederea încheierii unui contract de concesiune presupune parcurgerea următoarelor etape:

a. Investitorul interesat va depune la sediul S.C. Eurobusiness Parc Oradea SRL din Oradea, Piata Unirii nr.1 în perioada menționată în anunțul licitației (sau comunicata investitorului, în cazul negocierii directe), toate actele și documentele solicitate.

b. La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia de evaluare (Comisia) va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin fax rezultatul licitației în termen de maximum 15 zile. Componenta Comisiei este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

c. Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

d. În situația în care 2 sau mai mulți investitori dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

e. Concesionarea terenului către un investitor care se angajează la o investiție de minim 5 (cinci) milioane de Euro se face prin negociere directă. Primarul Municipiului Oradea emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu investitorii.

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

- Prețul oferit (cuprinzând prețul concesiunii /25 de ani) – **30 puncte**
- Investiția la care se angajează – **30 puncte**

- Locurile de muncă noi pe care se angajează sa le creeze– **30 puncte**
- Gradul de maturitate a proiectului de investitie – **10 puncte**

Gradul de maturitate al proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției întocmite, a extrasului de cont sau a scrisorii de confort emisa de banca (în situația în care finanțarea se face prin credit).

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Punctajul pentru factorul de evaluare «*Prețul oferit*» se acordă astfel:
Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare;
Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$
- Punctajul pentru factorul de evaluare «*Investiția la care se angajează*» se acordă astfel:
Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare;
Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$
- Punctajul pentru factorul de evaluare «*Locurile de muncă la care se angajează*» se acordă astfel:
Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare;
pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

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

În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament pentru fiecare parcelă scoasă la licitație, pe baza căruia se va aloca terenul.

Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

În situația în care doi sau mai mulți investitori care au ofertat pentru aceeași parcelă dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Eurocenți/mp/an.

Pe toată durata de desfășurare a activității în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA II, concesionarul va respecta toate condițiile referitoare la activitățile acceptate.

Titularul dreptului de concesiune se obliga:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de concesiune;

concesionarul îl va notifica pe concedent referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia terenului concesionat, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; concesionarul îi va comunica de îndată concedentului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Sef;
- c) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată 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 Concesionar, 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 de la limitele terenului concesionat la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- g) să nu ceseze nimănui, în tot sau în parte, dreptul de concesiune sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate *fără* acordul prealabil scris al S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL;
- h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

8. Încetarea concesiunii

Contractul de concesiune se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care concesionarul nu plătește prețul în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;
- b) în situația în care concesionarul nu folosește terenul concesionat conform destinației stabilite prin contractul de concesiune;
- c) în situația în care concesionarul nu-și respectă obligațiile contractuale;
- e) în situația în care concesionarul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL ;

f) S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL nu respectă oricare dintre obligațiile contractuale;

g) dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare.

Contractul de concesiune încetează prin atingerea la termen și fără a fi prelungit cu acordul partilor, prin act adițional.

În cazul rezilierii/denunțării/incetării contractului de concesiune, dreptul de concesiune va fi radiat din Cartea Funciara.

Prezentul Regulament al Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA II intra în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prezentul Regulament constituie Anexa la contractele de concesiune și de administrare și face parte integrantă din acestea.