

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modificării Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I

Analizând raportul de specialitate nr. 163369 / 23.07.2013, întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Patrimoniu, Delegări de Gestiune, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea modificării Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I aprobat prin HCL nr. 25/2009,

Având în vedere Legea nr. 186 / 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, care a abrogat OG nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și Ordinul M.D.P. nr. 264/2002 privind aprobarea Instrucțiunilor de acordare și anulare a titlului de parc industrial,

Luând în considerare obligativitatea adaptării prevederilor Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I cu dispozițiile Legii nr. 186/2013,

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 25/2009 privind aprobarea Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial "Eurobusiness Parc" Oradea,

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

Ținând cont de prevederile art. 36 alin. (2) lit. b), lit. c) alin. (4) lit. e), alin. (5) lit. b) și art. 45 alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă modificarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25/2009, inclusiv a contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituția Prefectului Județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică
- SC Eurobusiness Parc Oradea SA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioan Bonchiș

Oradea, 25 iulie 2013
Nr. 511

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Anexa la H.C.L. nr. 511/2013

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE

A PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA I*

PREAMBUL

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA *I* are o suprafață totală de 121,29 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr.24.

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA *I* funcționează sub directă gestionare și administrare a S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A., societate deținută majoritar de către Municipiul Oradea.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cât și a rezidenților care au finalizat investiția asumată.

S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr.685/2008 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în *Parcul Industrial Oradea I* are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în *Parc*, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le va încheia cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament a fost aprobat în forma sa inițială prin Hotărârea nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Prin Hotărârea nr..../ Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului de Funcționare a *Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I* și contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

Prezentul Regulament de Funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților *Parcului Industrial Oradea I*, contractele pe care Societatea-Administrator le poate încheia cu rezidenții și destinația unităților existente în *Parcul Industrial Oradea I*.

În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament, suprafețele disponibile în *Parcul Industrial Oradea I* (de tip "*greenfield*") au două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare.

I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Oradea I

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Oradea I* 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 I*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea I*, în calitate de *co-contractanți* ai Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea I* este data încheierii de către rezident cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, funcționau conform legii și desfășurau activități economice în cadrul Parcului Industrial Oradea I, în baza contractelor de concesiune și/sau a contractelor

de administrare încheiate cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

II. Obligațiile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecțati potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial Oradea I*;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial Oradea I*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial Oradea I*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

III. Drepturile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de concesiune, a contractelor de administrare și prestări de servicii conexe, a contractelor de administrare, de închiriere sau de suprafață și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial Oradea I*;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator/Municipiul Oradea;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Oradea I

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- 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 administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies 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 unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții;

d) 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;

e) 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;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității 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;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial Oradea I*;

l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea, pe toată durata acestuia/acestora;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Oradea I*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Oradea I

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Societatea-Administrator;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Societatea-Administrator.

VI. *Infrastructura Parcului Industrial Oradea I*

În sensul Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, prin "*infrastructura Parcului Industrial*" se înțelege ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află în proprietatea/administrarea Societății-Administrator a Parcului sau, după caz, a rezidenților Parcului Industrial, parcuri și servicii de internet.

Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de energie termică
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră
- e) rețea de canalizare pluvială
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în *Parcul Industrial Oradea I*
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații.

Racordarea acestora se face printr-un drum colector la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului). Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness Oradea I* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat pe pagina web a orașului, la link-ul următor:

<http://www.oradea.ro/images/stories/file/BUSINESSPARK/regulamnte/Regulament%20de%20urbanism%20-%20Eurobusiness%20Parc.pdf>.

VII. *Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Oradea I*

Administrarea *Parcului Industrial Oradea I* se realizează, în principal, în baza contractelor pe care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecției a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini.

Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în *Anexa 1* care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu. Prin excepție, în cazul în care Societatea-Administrator și/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial Oradea I* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al *Parcului*.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial Oradea I* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

Exercitarea de către rezidenții *Parcului Industrial Oradea I* a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul *Parcului Industrial Oradea I*, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta *Parcului Industrial Oradea I*, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

VIII. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Societatea-Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din *Parcul Industrial Oradea I* și asupra infrastructurii acestuia, este formată din prețul folosinței unității/unităților (*denumit redevență*) și taxa de administrare percepută de către Societatea-

Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societății-Administrator.

Redevența percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de:

- *minimum 0,32 Euro/mp/an* pentru zona **Industrie** (prelucrătoare, afaceri, distribuție), în cazul în care durata contractului este 25 de ani, respectiv *minimum 0,16 Euro/mp/an* în cazul în care durata contractului este 49 de ani;
- *minimum 0,38 Euro/mp/an* pentru zona **Servicii** (industrie producătoare de servicii și servicii conexe).

Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de concesiune/contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării terenului în *Parcul Industrial Oradea I*.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial Oradea I* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita terenului concesionat/cumpărat sau a unității aflate în folosință/în proprietate.

Prețul Terenului, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu inflația din *Zona Euro*.

IX. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Oradea I

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, precum și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată

pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani** (*fără* T.V.A.) calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data publicării anunțului de participare la licitație.

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzeci și cinci) ani, cu posibilitatea extinderii duratei inițiale până la maximum 49 (patruzeci și nouă) ani (în total), respectiv cu posibilitatea încheierii contractului pe o durată de 49 (patruzeci și nouă) ani.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani** (*fără* T.V.A.), respectiv **8 Euro/mp/49 ani** (*fără* T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data depunerii ofertei de către viitorul rezident.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența.

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

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

X. Accesul în Parcul Industrial Oradea I

A. LICITAȚIA DESCHISĂ

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în *Parcul Industrial Oradea I* pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către

Societatea-Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

Prin "*unitate*" se înțelege partea integrantă a *Parcului Industrial Oradea I*, aflată în proprietatea Municipiului Oradea și în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. sau aflată în proprietatea rezidenților Parcului, conectată la infrastructura Parcului, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții Parcului cu Societatea-Administrator.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 8 Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Oradea I* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat și publicat în prealabil de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Viitorul rezident al Parcului Industrial Oradea I trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
 - b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **LICITAȚIE** trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eşalonare 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 S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însotită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

B. NEGOCIEREA DIRECTĂ

Prin excepție, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții, se încheie în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** cu rezidentul eligibil.

După realizarea a minimum 15% din valoarea totală investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție. Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiela rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 8 Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul în care după achiziționarea terenului concesionat/unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de concesiune/ contractul de administrare și de prestări servicii conexe, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat/unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al *Parcului Industrial Oradea I* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni; Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **NEGOCIERE DIRECTĂ** trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A.În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolvari, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (aceasta condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eşalonare 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 S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial I*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvari, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restante de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial I*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

XI. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Oradea I

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în *Parcul Industrial Oradea I* se referă la:

1. Suma investită: *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum 20%* (raportată la suprafața totală a a unității pentru care se depune oferta).

Ofertele care **nu** îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.

Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați 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 I*.

XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

În cazul atribuirii unităților prin procedura **LICITAȚIEI DESCHISE** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor *etape*:

12.1. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.2. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

Componenta Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

12.3. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

12.4. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia 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.

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

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

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 un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5 (cinci) milioane de Euro se face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu investitorii.

XIII. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de suprafață sau concesiune se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;
- f) S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- h) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- i) în alte cazuri prevăzute în contractul de concesiune/suprafață/contractul de

administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață/de concesiune încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIV. Dispoziții finale

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I* intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I*, inclusiv *Anexa 1* reprezentată de contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Societatea-Administrator cu acordul Municipiului Oradea, exprimat printr-o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, poate acorda, prin contractul/contractele pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I* este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Oradea I și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE

A PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA I*

PREAMBUL

Parcul Industrial *EUROBUSINESS ORADEA I* are o suprafață totală de 121,29 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr.24.

Parcul Industrial *EUROBUSINESS ORADEA I* funcționează sub directă gestionare și administrare a S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A., societate deținută majoritar de către Municipiul Oradea.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cât și a rezidenților care au finalizat investiția asumată.

S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr.685/2008 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în *Parcul Industrial Oradea I* are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în *Parc*, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le va

încheia cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament a fost aprobat în forma sa inițială prin Hotărârea nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Prin Hotărârea nr..../ Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului de Funcționare a *Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I* și contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

Prezentul Regulament de Funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților *Parcului Industrial Oradea I*, contractele pe care Societatea-Administrator le poate încheia cu rezidenții și destinația unităților existente în *Parcul Industrial Oradea I*.

În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament, suprafețele disponibile în *Parcul Industrial Oradea I* (de tip "greenfield") au două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare.

XIII. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Oradea I

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Oradea I* 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 I*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea I*, în calitate de co-

contractanți ai Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea I* este data încheierii de către rezident cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, funcționau conform legii și desfășurau activități economice în cadrul Parcului Industrial Oradea I, în baza contractelor de concesiune și/sau a contractelor de administrare încheiate cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

XIV. Obligațiile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- b) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecțati potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia,

inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial Oradea I*;

f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial Oradea I*;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial Oradea I*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

XV. Drepturile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de concesiune, a contractelor de administrare și prestări de servicii conexe, a contractelor de administrare, de închiriere sau de suprafață și a prezentului Regulament de Funcționare;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial Oradea I*;

c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi

cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator/Municipiul Oradea;

d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

XVI. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Oradea I

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

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 administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies 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 unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții;

d) 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;

e) 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;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității 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;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial Oradea I*;

l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea, pe toată durata acestuia/acestora;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Oradea I*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

XVII. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Oradea I

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Societatea-Administrator;

- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Societatea-Administrator.

XVIII. Infrastructura Parcului Industrial Oradea I

În sensul Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, prin "*infrastructura Parcului Industrial*" se înțelege ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află în proprietatea/administrarea Societății-Administrator a Parcului sau, după caz, a rezidenților Parcului Industrial, parcări și servicii de internet.

Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de energie termică
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră
- e) rețea de canalizare pluvială
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în *Parcul Industrial Oradea I*
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații.

Racordarea acestora se face printr-un drum colector la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului). Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness Oradea I* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat pe pagina web a orașului, la link-ul următor:

<http://www.oradea.ro/images/stories/file/BUSINESSPARK/regulamnte/Regulament%20de%20urbanism%20-%20Eurobusiness%20Parc.pdf>.

XIX. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Oradea I

Administrarea *Parcului Industrial Oradea I* se realizează, în principal, în baza contractelor pe care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecției a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini.

Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în *Anexa 1* care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu. Prin excepție, în cazul în care Societatea-Administrator și/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial Oradea I* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al *Parcului*.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial Oradea I* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

Exercitarea de către rezidenții *Parcului Industrial Oradea I* a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul *Parcului Industrial Oradea I*, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta *Parcului Industrial Oradea I*, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-

Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

XX. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Societatea-Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din *Parcul Industrial Oradea I* și asupra infrastructurii acestuia, este formată din prețul folosinței unității/unităților (*denumit redevență*) și taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societății-Administrator.

Redevența percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,32 Euro/mp/an** pentru zona **Industrie** (prelucrătoare, afaceri, distribuție), în cazul în care durata contractului este 25 de ani, respectiv **minimum 0,16 Euro/mp/an** în cazul în care durata contractului este 49 de ani;
- **minimum 0,38 Euro/mp/an** pentru zona **Servicii** (industrie producătoare de servicii și servicii conexe).

Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de concesiune/contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării terenului în *Parcul Industrial Oradea I*.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial Oradea I* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita terenului concesionat/cumpărat sau a unității aflate în folosință/în proprietate.

Prețul Terenului, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiat/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu inflația din *Zona Euro*.

XXI. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Oradea I

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, precum și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani** (*fără* T.V.A.) calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data publicării anunțului de participare la licitație.

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, cu posibilitatea extinderii duratei inițiale până la maximum 49 (patruzecișinouă) ani (în total), respectiv cu posibilitatea încheierii contractului pe o durată de 49 (patruzecișinouă) ani.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani** (*fără* T.V.A.), respectiv **8 Euro/mp/49 ani** (*fără* T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data depunerii ofertei de către viitorul rezident.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența.

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

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația *Parcului Industrial Oradea I* în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata

de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul *Parcului Industrial Oradea I*, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

XXII. Accesul în Parcul Industrial Oradea I

A. LICITAȚIA DESCHISĂ

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în *Parcul Industrial Oradea I* pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Societatea-Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

Prin "*unitate*" se înțelege partea integrantă a *Parcului Industrial Oradea I*, aflată în proprietatea Municipiului Oradea și în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. sau aflată în proprietatea rezidenților Parcului, conectată la infrastructura Parcului, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții Parcului cu Societatea-Administrator.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 8 Euro/mp (actualizat la nivelul anului

precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Oradea I* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat și publicat în prealabil de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Viitorul rezident al Parcului Industrial Oradea I trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **LICITAȚIE** trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolvari, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare 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 S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însotită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

B. NEGOCIEREA DIRECTĂ

Prin excepție, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții, se încheie în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** cu rezidentul eligibil.

După realizarea a minimum 15% din valoarea totală investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție. Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 8 Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul în care după achiziționarea terenului concesionat/unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de concesiune/ contractul de administrare și de prestări servicii conexe, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat/unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al *Parcului Industrial Oradea I* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni; Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **NEGOCIERE DIRECTĂ** trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A.În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eşalonare 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 S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;

- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial I*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial I*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

XXIII. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Oradea I

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în *Parcul Industrial Oradea I* se referă la:

3. Suma investită: *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

4. Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum 20%* (raportată la suprafața totală a a unității pentru care se depune oferta).

Ofertele care **nu** îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.

Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați 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 I*.

XXIV. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

În cazul atribuirii unităților prin procedura **LICITAȚIEI DESCHISE** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor *etape*:

12.2. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.5. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

12.6. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

12.7. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia 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.

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

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

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: $In = (\text{investiție} / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

• 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: $Pn = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

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

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5 (cinci) milioane de Euro se face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu investitorii.

XIII. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de suprafață sau concesiune se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;
- f) S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- h) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;

i) în alte cazuri prevăzute în contractul de concesiune/superficie/contractul de

administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de superficie/de concesiune încetează prin atingerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

XV. Dispoziții finale

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I* intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I*, inclusiv *Anexa 1* reprezentată de contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Societatea-Administrator cu acordul Municipiului Oradea, exprimat printr-o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, poate acorda, prin contractul/contractele pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I* este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Oradea I și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE A PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA I*

PREAMBUL

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA I are o suprafață totală de 121,29 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr.24.

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA I funcționează sub directă gestionare și administrare a S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A., societate deținută majoritar de către Municipiul Oradea.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cât și a rezidenților care au finalizat investiția asumată.

S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr.685/2008 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în *Parcul Industrial Oradea I* are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în *Parc*, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le va încheia cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament a fost aprobat în forma sa inițială prin Hotărârea nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Prin Hotărârea nr..../ Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului de Funcționare a *Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I* și contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

Prezentul Regulament de Funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților *Parcului Industrial Oradea I*, contractele pe care Societatea-Administrator le poate încheia cu rezidenții și destinația unităților existente în *Parcul Industrial Oradea I*.

În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament, suprafețele disponibile în *Parcul Industrial Oradea I* (de tip "greenfield") au două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare.

XXV. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Oradea I

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Oradea I* 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 I*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea I*, în calitate de *co-contractanți* ai Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea I* este data încheierii de către rezident cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, funcționau conform legii și desfășurau activități economice în cadrul Parcului Industrial Oradea I, în baza contractelor de concesiune și/sau a contractelor de administrare încheiate cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

XXVI. Obligațiile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- c) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecția potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial Oradea I*;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial Oradea I*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial Oradea I*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

XXVII. Drepturile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de concesiune, a contractelor de administrare și prestări de servicii conexe, a contractelor de administrare, de închiriere sau de suprafață și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial Oradea I*;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator/Municipiul Oradea;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

XXVIII. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Oradea I

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- 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 administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator 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 unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de

prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții;

d) 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;

e) 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;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității 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;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial Oradea I*;

l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea, pe toată durata acestuia/acestora;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Oradea I*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

XXIX. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Oradea I

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Societatea-Administrator;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Societatea-Administrator.

XXX. Infrastructura Parcului Industrial Oradea I

În sensul Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, prin "*infrastructura Parcului Industrial*" se înțelege ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află în proprietatea/administrarea Societății-Administrator a Parcului sau, după caz, a rezidenților Parcului Industrial, parcări și servicii de internet.

Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de energie termică
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră
- e) rețea de canalizare pluvială
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în *Parcul Industrial Oradea I*
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații.

Racordarea acestora se face printr-un drum colector la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului). Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C. Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness Oradea I* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat pe pagina web a orașului, la link-ul următor:

<http://www.oradea.ro/images/stories/file/BUSINESSPARK/regulamnte/Regulament%20de%20urbanism%20-%20Eurobusiness%20Parc.pdf>.

XXXI. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Oradea I

Administrarea *Parcului Industrial Oradea I* se realizează, în principal, în baza contractelor pe care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecției a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini.

Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în *Anexa 1* care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu. Prin excepție, în cazul în care Societatea-Administrator și/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial Oradea I* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al *Parcului*.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial Oradea I* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

Exercitarea de către rezidenții *Parcului Industrial Oradea I* a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul *Parcul Industrial Oradea I*, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta *Parcului Industrial Oradea I*, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

XXXII. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Societatea-Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din *Parcul Industrial Oradea I* și asupra infrastructurii acestuia, este formată din prețul folosinței unității/unităților (*denumit redevență*) și taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societății-Administrator.

Redevența percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,32 Euro/mp/an** pentru zona **Industrie (prelucrătoare, afaceri, distribuție)**, în cazul în care durata contractului este 25 de ani, respectiv **minimum 0,16 Euro/mp/an** în cazul în care durata contractului este 49 de ani;

- *minimum 0,38 Euro/mp/an* pentru zona **Servicii** (industrie producătoare de servicii și servicii conexe).

Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de concesiune/contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării terenului în *Parcul Industrial Oradea I*.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial Oradea I* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelilor de utilități până la limita terenului concesionat/cumpărat sau a unității aflate în folosință/în proprietate.

Prețul Terenului, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu inflația din *Zona Euro*.

XXXIII. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Oradea I

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, precum și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani** (fără T.V.A.) calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data publicării anunțului de participare la licitație.

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează

obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, cu posibilitatea extinderii duratei inițiale până la maximum 49 (patruzecișinouă) ani (în total), respectiv cu posibilitatea încheierii contractului pe o durată de 49 (patruzecișinouă) ani.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.)**, respectiv **8 Euro/mp/49 ani (fără T.V.A.)**, calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data depunerii ofertei de către viitorul rezident.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența.

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

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

XXXIV. Accesul în Parcul Industrial Oradea I

A. LICITAȚIA DESCHISĂ

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în *Parcul Industrial Oradea I* pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Societatea-Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

Prin "*unitate*" se înțelege partea integrantă a *Parcului Industrial Oradea I*, aflată în proprietatea Municipiului Oradea și în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. sau aflată în proprietatea rezidenților Parcului, conectată la infrastructura Parcului, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea

parcurilor industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții Parcului cu Societatea-Administrator.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 8 Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Oradea I* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat și publicat în prealabil de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Viitorul rezident al Parcului Industrial Oradea I trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **LICITAȚIE** trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eşalonare 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 S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;

- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvari, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

B. NEGOCIEREA DIRECTĂ

Prin excepție, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții, se încheie în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** cu rezidentul eligibil.

După realizarea a minimum 15% din valoarea totală investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție. Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 8 Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul în care după achiziționarea terenului concesiionat/unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de concesiune/ contractul de administrare și de prestări servicii conexe, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului concesiionat/unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al *Parcului Industrial Oradea I* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

C. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni; Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial Oradea I*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **NEGOCIERE DIRECTĂ** trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A.În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (aceasta condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eșalonare 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 S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial I*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea I*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial I*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

XXXV. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Oradea I

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în *Parcul Industrial Oradea I* se referă la:

5. Suma investită: *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

6. Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum 20%* (raportată la suprafața totală a a unității pentru care se depune oferta).

Ofertele care **nu** îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.

Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați 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 I*.

XXXVI. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

În cazul atribuirii unităților prin procedura **LICITAȚIEI DESCHISE** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor *etape*:

12.3. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.8. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

Componenta Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

12.9. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

12.10. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia 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.

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

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

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

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 un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5 (cinci) milioane de Euro se face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu investitorii.

XIII. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de suprafață sau concesiune se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;
- f) S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- h) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- i) în alte cazuri prevăzute în contractul de concesiune/superficie/contractul de

administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de superficie/de concesiune încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

XVI. Dispoziții finale

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I* intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I*, inclusiv *Anexa 1* reprezentată de contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Societatea-Administrator cu acordul Municipiului Oradea, exprimat printr-o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, poate acorda, prin contractul/contractele pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la

prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA I* este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Oradea I și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

**CONTRACTUL DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului), cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Ilie Bolojan – Primar,

1.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr.1, camera 133, Județul Bihor, cod poștal 410100, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Delia Ungur cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
și

1.3. S.C. S.R.L înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al *Parcului Industrial Oradea I*, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în Oradea, Șos. Borșului nr. 24, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al Administratorului, iar Municipiul și Administratorul au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 și modificat prin Actul adițional nr.1 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.176/2012;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea I funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial construcții pentru desfășurarea activităților sale de și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ** desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr...../2013

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos ("**Unității**"), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Oradea I ("**Infrastructurii**"), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului, este deținut în administrare de către Administrator și este situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: **mp**
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară: ("**Unitatea**")

Anexele ... și la prezentul Contract reprezintă **Cartea Funciară nr..... - Oradea** în care este întabulat Terenul, respectiv **Planul de Situație**. Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA ("**Proprietatea**").

2.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. este de acord să se noteze prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Rezidentului.

Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților de, conform **Anexei ... („Proiectul”)**.

Rezidentul va desfășura activități de, în conformitate cu planul de situație ("**Planul de Situație**") care constituie **Anexa ...** și cu specificațiile tehnice ("**Specificații Tehnice**") care constituie **Anexa ...** și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra **Infrastructurii** existente în Parcul Industrial Oradea I, pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe ("**Durata**").

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului ("**Unității**") care formează obiectul prezentului Contract, în baza Contractului de Administrare nr.196329/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr.685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

4.1.3. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

4.1.5. Terenul nu este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

4.1.7. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător;

4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea **Proiectului** propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa**).

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

4.2. *Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.

4.2.3. **Nu** a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nu a fost formulată nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situații prevăzute de Legea 85/2006.

4.2.4. **Nu** există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.5. Organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Oradea I, conform Hotărârii nr...../..... a

4.2.6. Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr...../..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra **Unității**, pe întreaga **Durată**, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **8 (opt) Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Rezidentul va achita Administratorului **anual 0,32 Euro/mp**, fără T.V.A., cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru,

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. *Adițional*, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de **0,50 Euro/mp/an**, sumă ce se va achita semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator de la data semnării prezentului Contract.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va asigura următoarele **Servicii**: iluminat public, curățire și deszăpezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosința Rezidentului.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra **Unitatea** în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se obligă să asigure serviciile specificate mai sus.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la primirea de către Rezident a facturii.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în *Lei*, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății **Redevenței** și/sau a **Taxei de administrare** în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona *Euro*, așa cum este comunicată de *Banca Centrală Europeană*.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, termică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. **Rezidentul are următoarele drepturi:**

6.1.1. De a exploata **Unitatea** în mod direct, pe riscul său și pe răspunderea și pe cheltuiala sa;

6.1.2. De a folosi **Unitatea, Infrastructura comună**, respectiv **Infrastructura exclusivă** aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren;

6.1.4. După ce Rezidentul a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **EUR** (..... **EURO**) fără T.V.A., Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul.

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

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului și Municipiului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

data la care Municipiul primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Rezident.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care construcțiile aferente Proiectului sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar Procesul Verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de Rezident către Municipality.

La momentul respectiv, un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între cele trei părți implicate: Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător), S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. (în calitate de Administrator) și Rezident (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de Redevență plătite de la data încheierii prezentului Contract și până la data achiziției Terenului. Rezidentul va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de 8 (opt) Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de Redevență (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

6.1.5. De a-și înscrie dreptul de suprafață în Cartea Funciară a Terenului, concomitent cu înscrierea promisiunii Proprietarului de vânzare către Rezident a Terenului.

6.1.6. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.571/2003;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmescă și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Interne documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.296/2007 și cu alte acte normative în vigoare la data depunerii documentației.

6.2. **S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele drepturi:**

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente.

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Oradea I;

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Proprietar.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivă inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

6.2.5. De a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe Teren.

6.2.6. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei, conform art.7.2.6. din prezentul Contract.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. **Rezidentul are următoarele obligații:**

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate Municipiul și Administratorul recunosc prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, care face parte integrantă din prezentul Contract (**Anexa**);

7.1.5. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

7.1.6. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă **Anexa** la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial Oradea, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial Oradea.

7.1.8. Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție;

7.1.9. 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.

7.1.10. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în *Angajamentul* referitor la personalul angajat, conform *Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident*, atașată la prezentul Contract (**Anexa**);

7.1.11. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv *Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa*), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

7.1.15. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Oradea I, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.16. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

7.1.17. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

7.1.18. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos.

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator și/sau Municipiu a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

7.1.19. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

7.1.20. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităților învecinate.

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în *Cartea Funciară* a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

După înscrierea dreptului real de suprafață în *Cartea Funciară* (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

7.1.22. Cu excepția situației în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să predea la încetarea Contractului Unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

În situația în care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

7.1.23. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, *numai* în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

7.2. **S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele obligații:**

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

7.2.2. Să asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip.

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul *către* sau *de la* Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

7.2.4. Să-l garanteze pe Rezident împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință asupra Terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa ori din partea unor terți.

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului.

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – *nu* este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea-Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (*Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului*) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatării acestuia.

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care Administratorul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (ii) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art.6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (iii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I;

- (iv) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorul în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public, iar rețelele de utilități sunt finalizate și disponibile pentru conectare la limitele Terenului.

Parcul Industrial dispune de propria stație de transformare electrică de 110/20 kV, prevăzută cu alimentare de rezervă și o rețea de distribuție a energiei electrice în buclă. Energia electrică este distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă și medie tensiune.

Rețeaua de gaz metan este disponibilă în interiorul Parcului Industrial și poate fi extinsă la solicitarea Rezidentului adresată distribuitorului autorizat de gaz - S.C. Distrigaz Vest S.A.

7.2.8. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Proprietarul Terenului.

7.2.9. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.
9.2. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază *de drept*, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. *Prin simpla notificare:*

- a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;
- b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. menționând caracteristicile acestei încălcări;
- d) în cazul în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6., 7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;
- e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A..

9.2.2. *Prin simpla notificare a Rezidentului*, dacă S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului Contract, *fie* pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, *fie* pentru rezilierea prezentului Contract.

9.4. De asemenea, *Contractul încetează de drept*, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în oricare din următoarele situații:

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2006;

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. încetează, este revocat sau anulat.

9.5. Prezentul Contract *încetează prin ajungerea la termen* și fără a fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțial a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte despăgubiri.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1 În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț a României. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul 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. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

12.3 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

12.4 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1 În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, *cu excepția* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea

- Anexa – Cartea funciara

- Anexa – Planul de situație

- Anexa – Angajamentele de investiții asumate de Rezident

- Anexa – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat

- Anexa – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu

- Anexa – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului

- Anexa – Planul Urbanistic Zonal

- Anexa – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)
REZIDENT,
PRIMAR
S.R.L.
ILIE BOLOJAN

S.C.

ADMINISTRATOR

VIZAT JURIDIC,
EUGENIA BORBEI

ADMINISTRATOR,
S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.
DIRECTOR GENERAL
DELIA UNGUR

VIZAT JURIDIC,
Mihaela Pop-Coț

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL
EUROBUSINESS PARC ORADEA I

11

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

Încheiat astăzi,

Între:

S.C. EUROBUSINESS PARC S.A., cu sediul în Oradea, Piața Unirii Nr.1, camera 133, CUI 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator*

și

S.C. SRL, cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I., reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea la

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Oradea I.

Administrator,

Rezident,

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

S.C..... SRL

**CONTRACTUL DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.4. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului), cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Ilie Bolojan – Primar,

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

1.5. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr.1, camera 133, Județul Bihor, cod poștal 410100, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Delia Ungur cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

și

1.6. S.C. S.R.L înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., ... Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I RO, cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al *Parcului Industrial Oradea I*, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 109,20 hectare, situat în Oradea, Șos. Borșului nr. 24, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al Administratorului, iar Municipiul și Administratorul au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 și modificat prin Actul adițional nr.1 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.176/2012;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea I funcționează sub directă gestionare și administrare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial construcții pentru desfășurarea activităților sale de și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura **NEGOCIERII DIRECTE**, conform.....;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.....

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr...../2013

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos (**„Unității”**), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Oradea I ("**Infrastructurii**"), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului, este deținut în administrare de către Administrator și este situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: mp
- Număr cadastral: ...
- Număr de carte funciară: („Unitatea”)

Anexele ... și la prezentul Contract reprezintă Cartea Funciară nr..... - Oradea în care este întabulat Terenul, respectiv **Planul de Situație**. Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA („**Proprietatea**”).

2.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. este de acord să se noteze prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Rezidentului.

Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților, conform **Anexei** („**Proiectul**”).

Rezidentul va desfășura activități de, în conformitate cu planul de situație ("**Planul de Situație**") care constituie **Anexa** și cu specificațiile tehnice ("**Specificații Tehnice**") care constituie **Anexa** și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra **Infrastructurii** existente în Parcul Industrial Oradea I, pe o durată de 25 (douăzeci și cinci) ani, respectiv 49 (patruzeci și nouă) ani începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („**Durata**”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului ("**Unității**") care formează obiectul prezentului Contract, în baza Contractului de Administrare nr.196329/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr.685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

4.1.5. Terenul nu este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

4.1.7. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător;

4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea **Proiectului** propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și regulamentele (**Anexa**).

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

4.2. *Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.

4.2.3. **Nu** a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunostința sa, nu a fost formulată nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situații prevăzute de Legea 85/2006.

4.2.4. **Nu** există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.5. Organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Oradea I, conform Hotărârii nr....../..... a

4.2.6. Informațiile prezentate în Oferta nr....../..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă respectă integral ceințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra **Unității**, pe întreaga **Durată**, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **8 (opt) Euro/mp/25 de ani**, respectiv **8 (opt) Euro/mp/49 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Rezidentul va achita Administratorului **anual 0,32 Euro/mp, respectiv 0,16 Euro/mp** fără T.V.A., cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui semestru, *cu excepția* primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea facturii.

5.1.3. *Adițional*, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de **0,50 Euro/mp/an**, sumă ce se va achita semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui semestru. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator de la data semnării prezentului Contract.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va asigura următoarele **Servicii**: iluminat public, curățire și deszăpezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosință Rezidentului.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra **Unitatea** în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se obligă să asigure serviciile specificate mai sus.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la primirea de către Rezident a facturii.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în *Lei*, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății **Redevenței** și/sau a **Taxei de administrare** în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona Euro, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, termică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizati.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata **Unitatea** în mod direct, pe riscul său și pe răspunderea și pe cheltuiala sa;

6.1.2. De a folosi **Unitatea, Infrastructura comună**, respectiv **Infrastructura exclusivă** aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren;

6.1.4. După ce Rezidentul a realizat minimum 15% (cincisprezece la sută) din investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **EUR** (..... EURO) fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul.

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

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului și Municipiului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Rezident.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care construcțiile aferente Proiectului sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar Procesul Verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de Rezident către Municipalitate.

La momentul respectiv, un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între cele trei părți implicate: Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător), S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. în calitate de Administrator) și Rezident (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de Redevență plătite de la data încheierii prezentului Contract și până la data achiziției Terenului. Rezidentul va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de 8 (opt) Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de Redevență (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

În cazul în care, după achiziționarea Terenului, Rezidentul cumpărător nu își respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin prezentul Contract, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra Unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

6.1.5. De a-și înscrie dreptul de suprafață în Cartea Funciară a Terenului, concomitent cu înscrierea promisiunii Proprietarului de vânzare către Rezident a Terenului.

6.1.6. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.571/2003;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Interne documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.296/2007 și cu alte acte normative în vigoare la data depunerii documentației.

6.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente.

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Oradea I;

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Proprietar.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectiv inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

6.2.5. De a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe Teren.

6.2.6. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei, conform art.7.2.6. din prezentul Contract.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să finalizeze, în termenii și în condițiile asumate, Investiția în valoare de EURO, fără T.V.A.;

7.1.2. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate Municipiul și Administratorul recunosc prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.3. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

7.1.4. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

7.1.5. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, care face parte integrantă din prezentul Contract (**Anexa**);

7.1.6. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

7.1.7. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.8. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă **Anexa** la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial Oradea, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial Oradea.

7.1.9. Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție;

7.1.10. 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.

7.1.11. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în *Angajamentul* referitor la personalul angajat, conform *Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident*, atașată la prezentul Contract (**Anexa**);

7.1.12. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.13. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv *Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa*), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

7.1.14. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

7.1.15. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

7.1.16. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Oradea I, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.17. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

7.1.18. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

7.1.19. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos.

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator și/sau Municipiu a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

7.1.20. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

7.1.21. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităților învecinate.

7.1.22. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în *Cartea Funciară* a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

După înscrierea dreptului real de suprafață în *Cartea Funciară* (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

7.1.23. Cu excepția situației în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să predea la încetarea Contractului Unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

În situația în care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

7.1.24. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, *numai* în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

7.2. **S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele obligații:**

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

7.2.2. Să asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip.

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul *către* sau *de la* Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

7.2.4. Să-l garanteze pe Rezident împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință asupra Terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa ori din partea unor terți.

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului.

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – *nu* este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea-Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (*Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului*) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatarea acestuia.

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

În cazul în care Administratorul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (v) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (vi) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art. 6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (vii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I;

- (viii) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorul în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public, iar rețelele de utilități sunt finalizate și disponibile pentru conectare la limitele Terenului.

Parcul Industrial dispune de propria stație de transformare electrică de 110/20 kV, prevăzută cu alimentare de rezervă și o rețea de distribuție a energiei electrice în buclă. Energia electrică este distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă și medie tensiune.

Rețeaua de gaz metan este disponibilă în interiorul Parcului Industrial și poate fi extinsă la solicitarea Rezidentului adresată distribuitorului autorizat de gaz - S.C. Distrigaz Vest S.A.

7.2.8. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Proprietarul Terenului.

7.2.9. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază *de drept*, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. *Prin simpla notificare:*

a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosință sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;

c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. menționând caracteristicile acestei încălcări;

d) în cazul în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6., 7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A..

9.2.2. *Prin simpla notificare a Rezidentului*, dacă S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului Contract, *fie* pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, *fie* pentru rezilierea prezentului Contract.

9.4. De asemenea, *Contractul încetează de drept*, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în oricare din următoarele situații:

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2006;

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. încetează, este revocat sau anulat.

9.5. Prezentul Contract *încetează prin ajungerea la termen* și fără a fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțial a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se va imputa mai întâi asupra datoriei scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.2 În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații,

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț a României. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul 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. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

12.3 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

12.4 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1 În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, *cu excepția* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa – Cartea funciara
- Anexa – Planul de situație
- Anexa – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)
REZIDENT,**

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

**PRIMAR
S.R.L.
ILIE BOLOJAN**

S.C.

ADMINISTRATOR

**VIZAT JURIDIC,
EUGENIA BORBEI**

**ADMINISTRATOR,
S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.
DIRECTOR GENERAL
DELIA UNGUR**

**VIZAT JURIDIC,
Mihaela Pop-Coț**

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL
EUROBUSINESS PARC ORADEA I**

Încheiat astăzi,

Între:

S.C. EUROBUSINESS PARC S.A., cu sediul în Oradea, Piața Unirii Nr.1, camera 133, CUI 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator*

și

S.C. SRL, cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I., reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Anexa 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea la

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Oradea I.

Administrator,

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Rezident,

S.C..... SRL